

**CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.**

**Relatório do auditor independente**

**Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2020**

**CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.**

**Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2020**

**Conteúdo**

**Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

**Balancos patrimoniais individuais e consolidados**

**Demonstrações do resultado individual e consolidado**

**Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado**

**Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados - método indireto**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos  
Diretores e Acionistas da  
**Capilano Participações S.A.**  
Rio de Janeiro - RJ

### Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **Capilano Participações S.A.** (“**Companhia**”) e controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

### Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Capilano Participações S.A.** em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

### Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da **Capilano Participações S.A.** em 31 de dezembro de 2020, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

### Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e sua controlada direta, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Ênfases reflexas da controlada MDL Realty Incorporadora S.A.

#### Ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 e sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15)

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações contábeis individuais e 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. Desta 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 opinião não contém modificação relacionada a este assunto.

### Situação econômica e financeira da Controlada MDL Realty Incorporadora S.A.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, indica que a Companhia vem registrando prejuízos operacionais recorrentes. Essa situação se deu fundamentalmente em função da deterioração do ambiente de negócios e a situação política e econômica vivida pelo país, caracterizados pela alta dos juros, aliados à queda na atividade econômica, à redução no acesso ao crédito imobiliário e momentâneo baixo nível de investimento, são fatores que contribuíram para queda nas vendas e aumento dos distrato da Companhia, levando a uma elevação das despesas financeiras e dos fluxos de caixa requerido ao serviço da dívida. Nossa opinião não contém modificação relacionada a este assunto.

### Reapresentação de valores correspondentes

Em 07 de dezembro de 2020, emitimos relatório das demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da **Capilano Participações S.A.** referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, com parágrafo de ênfase reflexas da controlada direta MDL Realty Incorporadora S.A. sobre Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 e sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), sobre a situação econômica e financeira da Companhia e Alienação societária na Uirapuru Participações S.A., que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.4.13, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram alteradas e estão sendo reapresentadas em decorrência de sentença arbitral favorável à controlada direta MDL Realty em relação à discussão envolvendo os recebíveis decorrentes de venda de participação da controlada direta MDL Realty na Uirapuru. Consequentemente, nosso relatório das demonstrações contábeis individuais e consolidadas considera essas alterações e substitui o relatório anteriormente emitido. Nossa conclusão não contém modificação relacionada a esse assunto.

### Outros assuntos

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para fins de comparação, foram por nós examinadas, onde emitimos relatório de auditoria sem modificação e contendo ênfases referentes ao Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), sobre a situação econômica e financeira da Companhia e a alienação societária na Uirapuru Participações S.A., datado de 07 de dezembro de 2021.

### Principais assuntos de auditoria

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

### **Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e medição da evolução destas. Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria.

### **Redução ao valor recuperável de imóveis a comercializar na Controlada MDL Realty Incorporadora S.A.**

A Administração da Companhia define o valor recuperável dos imóveis e terrenos por meio de laudos realizados com terceiros ou internamente, considerando a liquidação imediata e desprezando a melhor estimativa de mercado.

Nos concentramos nessa área porque a aplicação da referida prática contábil demanda julgamento e uso, pela Administração, de premissas e estimativas subjetivas, suportada pelo estudo de mercado realizados por terceiro e pelo pessoal técnico interno sobre o preço de imóveis similares na localidade. Quaisquer mudanças nas premissas e estimativas em relação aos resultados efetivos podem afetar a valorização ou desvalorização desses ativos.

### **Resposta da auditoria sobre o assunto**

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria devido ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção de estimativas do custo a incorrer aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito; (b) testes, em base amostral, na documentação existente, com o objetivo de avaliar a razoabilidade e integridade das estimativas de custo aprovadas para os empreendimentos; (c) revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer; e (d) avaliação das divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitável os saldos e valores originados do processo de reconhecimento de receita no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Os cálculos efetuados pela Administração sobre o percentual de conclusão correspondem aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

### **Resposta da auditoria sobre o assunto**

Testamos as estimativas elaboradas pela Administração e por terceiros realizando, dentre outros, os seguintes procedimentos:

- Obtivemos o entendimento com a Administração sobre como se definem e quais documentos suportam as principais premissas utilizadas, tais como preço estimado de venda na normalidade e no imediatismo, as comissões e outras despesas de vendas e os descontos praticados;
- Realizamos teste de consistência entre o valor provisionado no estoque, valor geral de vendas divulgados pela Administração, valor de mercado apresentado nos laudos de avaliação confrontando com valores de mercado divulgados na mídia de preço de venda de imóveis similares, bem como valores obtidos para transações efetuadas no exercício e em período subsequente;
- Avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas descritas na Nota Explicativa nº 6.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria acima descritos, não identificamos ajustes de auditoria relacionados a esse assunto e, portanto, julgamos ser razoáveis os saldos e as divulgações nas demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

### **Provisões e passivos contingentes - cíveis, trabalhistas e fiscal**

Conforme Nota Explicativa nº 17 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Companhia é parte passiva em processos de natureza cível, trabalhista e fiscal, decorrentes do curso normal de suas atividades, que podem resultar em desembolsos significativos em caso de decisões desfavoráveis para a Companhia. A mensuração, reconhecimento e divulgação das provisões e passivos contingentes requer julgamento profissional da Companhia e de seus assessores jurídicos. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na avaliação do risco desses processos e, conseqüentemente, da sua mensuração, esses podem resultar em impactos relevantes sobre as demonstrações contábeis, e por isso consideramos o assunto como significativo para nossa auditoria.

### **Resposta da auditoria sobre o assunto**

Avaliamos os procedimentos relativos a identificação e acompanhamento dos processos em que a Companhia é parte, especificamente os critérios para estimativa de perda utilizados na metodologia de mensuração dos valores provisionados e/ou divulgados. Obtivemos a lista de consultores legais que representam a Companhia nos processos e obtivemos e analisamos a carta de confirmação contendo informação sobre os montantes envolvidos e avaliação de risco de perda dos consultores legais externos da Companhia, bem como dados e informações históricas e confrontamos com os valores considerados pela Companhia. Avaliamos também se as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas na Nota Explicativa nº 16, estão de acordo com as normas aplicáveis e fornecem informações sobre a natureza, exposição e os valores de riscos provisionados ou divulgados, sobre os principais processos envolvendo a Companhia.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria acima descritos, não identificamos ajustes de auditoria relacionados a esse assunto e, portanto, julgamos ser razoáveis os saldos e as divulgações nas demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião adversa. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião adversa sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião adversa, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião adversa sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião adversa de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



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

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

Rio de Janeiro, 27 de julho de 2021.



**BDO RCS Auditores Independentes SS**  
**CRC 2 SP 013846/F**

*Monika Marielle Du Mont Collyer*  
**Monika Marielle Du Mont Collyer**  
**Contador CRC 1 RJ 091300/0-6**

# CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

## Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora	Controladora	Consolidado	Consolidado
		2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	15	1	16.938	20.429
Contas a receber de clientes	4	-	-	156.498	89.134
Valores a receber	5	1	-	11.345	57.114
Imóveis a comercializar	6	-	-	167.141	222.656
Impostos a recuperar	7	-	-	2.975	1.042
Créditos diversos		7	-	3.531	1.747
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>23</b>	<b>1</b>	<b>358.427</b>	<b>392.123</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Contas a receber de clientes	4	-	-	18.223	84.297
Valores a receber	5	-	-	2	165.845
Imóveis a comercializar	6	-	-	35.939	38.480
Operações de mútuo	8.2	-	-	2.615	2.615
Contas correntes com parceiros	8.3	-	-	607	1.277
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.4	424	453	4.005	4.652
Investimentos	9	187.721	225.520	1.390	1.538
Propriedades para Investimento	10	-	-	71.441	87.829
Imobilizado, líquido	11	-	-	702	2.584
Intangível		-	-	5.815	6.177
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>188.145</b>	<b>225.973</b>	<b>140.740</b>	<b>395.295</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>188.168</b>	<b>225.974</b>	<b>499.167</b>	<b>787.418</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

# CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

## Balanços patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

### Passivo e patrimônio líquido

	Nota	Controladora 2020	Controladora 2019 (Reapresentado)	Consolidado 2020	Consolidado 2019 (Reapresentado)
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	11.432	92.160
Fornecedores		-	-	3.887	4.016
Obrigações trabalhistas e tributárias		-	-	2.776	1.479
Impostos e contribuições a recolher	27	-	-	4.748	5.225
Adiantamentos de clientes	13	-	-	8.043	10.717
Obrigações por aquisições de imóveis	14	-	-	6.645	6.691
Outros contas a pagar	16	-	-	8.089	5.352
<b>Total do passivo circulante</b>		-	-	<b>45.620</b>	<b>125.641</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	12	-	-	189.823	340.982
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.4	-	-	62	-
Contas correntes com parceiros	8.3	-	-	395	553
Contas a pagar		-	-	757	2.132
Obrigações por aquisições de imóveis	14	-	-	31.112	39.843
Provisão para contingências	17	-	-	20.646	29.142
Obrigações com SCP	18	-	-	15.804	15.804
Passivo a descoberto	9	-	-	5.355	4.172
Impostos e contribuições a recolher	27	-	-	553	2.317
<b>Total do passivo não circulante</b>		-	-	<b>264.508</b>	<b>434.946</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	19.1	167.131	167.131	167.131	167.131
Reserva de lucros		21.037	58.843	21.037	58.843
<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		<b>188.168</b>	<b>225.974</b>	<b>188.168</b>	<b>225.974</b>
Participação dos não controladores		-	-	872	857
<b>Total do patrimônio líquido e participação de não controladores</b>		<b>188.168</b>	<b>225.974</b>	<b>189.040</b>	<b>226.831</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>188.168</b>	<b>225.974</b>	<b>499.167</b>	<b>787.418</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

# CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

## Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

		Controladora	Controladora	Consolidado	Consolidado
	Nota	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019
Receita líquida	20	-	-	153.274	17.048
Custo dos imóveis vendidos	21	-	-	(148.975)	(19.348)
<b>Resultado bruto</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.299</b>	<b>(2.300)</b>
<b>Despesas e receitas operacionais</b>					
Despesas administrativas	22	(6)	-	(20.700)	(1.501)
Honorários da diretoria	8.5	-	-	(1.407)	(134)
Despesas comerciais	23	-	-	(3.379)	(430)
Despesas tributárias	27	-	-	(4.287)	(3.130)
Depreciações e amortizações		-	-	(493)	(44)
Outras receitas e despesas operacionais	25	-	-	(74.040)	13.765
Resultado da equivalência patrimonial	8	(37.799)	59.205	(456)	(439)
<b>Resultado antes das receitas e (despesas) financeiras e da provisão para imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(37.806)</b>	<b>59.205</b>	<b>(100.463)</b>	<b>5.787</b>
Despesas financeiras	26	-	-	(37.387)	(6.472)
Receitas financeiras	26	-	-	100.755	58.134
<b>Resultado antes da provisão para imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(37.806)</b>	<b>59.205</b>	<b>(37.095)</b>	<b>57.449</b>
Imposto de renda/Contribuição social	27	-	-	(733)	(34)
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b>(37.806)</b>	<b>59.205</b>	<b>(37.828)</b>	<b>57.415</b>
Atribuído aos:					
Acionistas controladores		(37.806)	59.205	(37.806)	59.205
Acionistas não controladores		-	-	(22)	(1.790)
		<b>(37.806)</b>	<b>59.205</b>	<b>(37.828)</b>	<b>57.415</b>
<b>Prejuízo por ação (em R\$) - básico e diluído</b>	19.3	<b>(0,07)</b>	<b>0,11</b>	<b>(0,07)</b>	<b>0,11</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

**CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.****Demonstrações do resultado abrangente**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais)**

	<u>Controladora</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		<u>(Reapresentado)</u>		<u>(Reapresentado)</u>
(Prejuízo)/lucro líquido do exercício	<u>(37.806)</u>	<u>59.205</u>	<u>(37.828)</u>	<u>57.415</u>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Total dos resultados abrangentes do exercício, líquido dos efeitos de IR e CS</b>	<b><u>(37.806)</u></b>	<b><u>59.205</u></b>	<b><u>(37.828)</u></b>	<b><u>57.415</u></b>
Atribuível aos acionistas controladores	(37.806)	-	(37.806)	59.205
Atribuível aos acionistas não controladores	-	-	(22)	(1.790)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

# CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (Em milhares de Reais)

	Capital Social	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total	Participação dos Não Controladores	Total
Saldos em 1º de Dezembro de 2019	-	-	-	-	-	-
Integralização de capital (Nota 19)	175.151	-	-	175.151	-	175.151
Rerratificação do aumento de capital	(8.020)	-	-	(8.020)	-	(8.020)
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	-	-	59.205	59.205	(1.790)	57.415
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	2.647	2.647
Constituição de reserva de lucros	-	59.205	(59.205)	-	-	-
Outros	-	(362)	-	(362)	-	(362)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019 (Reapresentado)</b>	<b>167.131</b>	<b>58.843</b>	<b>-</b>	<b>225.974</b>	<b>857</b>	<b>226.831</b>
Prejuízo do exercício	-	-	(37.806)	(37.806)	(22)	(37.828)
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	37	37
Absorção do prejuízo sobre reserva de lucros	-	(37.806)	37.806	-	-	-
Outros	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>167.131</b>	<b>21.037</b>	<b>-</b>	<b>188.168</b>	<b>872</b>	<b>189.040</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

# CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 (Em milhares de Reais)

	Controladora	Controladora	Consolidado	Consolidado
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b> (Prejuízo)/lucro líquido do exercício	(37.806)	59.205	(37.828)	57.415
<b>Ajustes para conciliar o prejuízo do exercício ao caixa gerado pelas atividades operacionais</b>				
Resultado da equivalência patrimonial	37.799	(59.205)	(456)	8.093
Depreciação e amortização	-	-	1.882	163
Impairment de Estoque	-	-	(8.497)	5.134
Provisão para contingências	-	-	4.091	(2.118)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	(34)
<b>Prejuízo do exercício Ajustado</b>	<b>(6)</b>	<b>-</b>	<b>(40.808)</b>	<b>68.653</b>
<b>(Aumento) redução de ativos e de passivos operacionais</b>				
Contas a receber de clientes	-	-	(1.290)	5.274
Valores a receber	(1)	-	125.768	(85.719)
Imóveis a comercializar	-	-	53.965	17.508
Outros créditos	(7)	-	(1.739)	(555)
Impostos a recuperar	-	-	(1.934)	48
Conta corrente com parceiros de empreendimentos	-	-	670	6.445
Dividendos recebidos	-	-	-	-
Fornecedores	-	-	(129)	(1.638)
Obrigações tributárias e trabalhistas	-	-	1.297	(281)
Obrigações tributárias diferidas	-	-	494	2.608
Adiantamento de clientes	-	-	(2.675)	355
Contas a pagar	-	-	1.363	(4.237)
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	(8.777)	(224)
<b>Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades operacionais</b>	<b>(8)</b>	<b>-</b>	<b>167.014</b>	<b>(60.416)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Investimentos em coligadas e controladas	-	-	1.788	4.171
Propriedades para investimentos	-	-	16.388	1.729
Juros capitalizados	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	28	-	709	(98)
Partes relacionadas	-	-	(159)	(2.198)
Transação de capital envolvendo não controladores	-	-	-	452
Aquisição de imobilizado	-	-	-	-
Aquisição de intangível	-	-	360	-
<b>Fluxo de caixa proveniente das/(utilizado nas) atividades de investimento</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>19.086</b>	<b>4.055</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	-	350
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(231.887)	-
Aumento de capital social	-	-	83.104	(8.833)
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	2.647
<b>Fluxo de caixa (utilizado nas)/proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(148.783)</b>	<b>(5.836)</b>
<b>Aumento líquido/(diminuição) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>(3.491)</b>	<b>6.456</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	1	20.429	13.973
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	15	1	16.938	20.429
<b>Aumento líquido/(diminuição) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>(3.491)</b>	<b>6.456</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

## **CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

**(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

---

#### **1. Contexto operacional**

A Capilano Participações S.A. (“Capilano” ou “Companhia”) é uma Companhia anônima, de capital fechado, com sede no Rio de Janeiro, à Rua Lauro Muller, nº 116, sala 705 - Botafogo - RJ. A Companhia foi constituída em 26 de dezembro de 2019, e possui como objeto social a participação em outras sociedades, tendo como investimentos participações societárias diretas na MDL Realty Incorporadora S.A., que possui como objetivo social (i) a promoção e a administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros; (ii) a compra, a venda e a negociação com imóveis de qualquer natureza para venda, aluguel, desenvolvimento, investimento, incorporação de empreendimentos imobiliários, com construção e venda de unidades realizadas por meio de terceiros contratados para este fim.

A performance patrimonial da Companhia é afetada pelo desempenho de sua controlada direta (MDL Realty).

#### **Controlada direta MDL Realty Incorporadora S.A.**

A MDL Realty Incorporadora S.A. (“MDL Realty” ou “Companhia”) é uma sociedade anônima, de capital fechado, com sede no Rio de Janeiro, à Rua Lauro Muller, nº 116, sala 705 - Botafogo - RJ. A Companhia foi constituída em 10 de outubro de 2007 e possui como objeto social (i) a promoção e a administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros; (ii) a compra, a venda e a negociação com imóveis de qualquer natureza para venda, aluguel, desenvolvimento, investimento, incorporação de empreendimentos imobiliários, com construção e venda de unidades realizadas por meio de terceiros contratados para este fim.

O início da retomada do mercado em 2019, com a volta do ambiente aquecido para negócios, caracterizado por uma relevante baixa das taxas de juros, foram fatores que contribuíram para o aumento das vendas e para a redução dos distratos no primeiro trimestre de 2020. A partir do final de março, em função da pandemia, encontramos um cenário desafiador, que exigiu muita superação e resiliência dos nossos colaboradores. Apesar de uma redução de vendas nos primeiros meses de pandemia, observamos uma recuperação ao longo do segundo semestre. A continuidade das nossas obras, enquadradas como serviços essenciais, foi fundamental para mantermos nossos cronogramas em dia e conseqüentemente não termos impactos na inadimplência e nos distratos.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

**(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

---

No entanto, ainda sofremos com o custo de carregamento dos imóveis, o que é resultado do alto estoque decorrente de lançamentos realizados no período de crise, e com um grande endividamento e passivo de contingência que vêm sendo trabalhados para a sua redução contínua. Com isso, encerramos o exercício de 2020 apresentando um prejuízo de R\$37.799 na controladora e R\$ 37.778 no consolidado, o que representa uma redução aproximada de 42,17% no comparativo com a competência anterior (2019: R\$ 65.358 na controladora e R\$ 67.148 no consolidado), e mais ainda se observar que a redução foi significativa pelo 2º ano consecutivo, de 2019 para 2018 foi de 26,8%. Em novembro de 2019, emitimos uma debênture privada, com o objetivo de reperfilarmos parte da alavancagem da Companhia, reduzindo o seu endividamento. Em novembro de 2020, tivemos uma entrada relevante de caixa em função do pagamento de uma arbitragem. Esse recurso foi fundamental para antecipação, quitação e amortização das dívidas de longo e curto prazo. Estes movimentos foram de grande relevância e terão reflexo direto nos resultados futuros da Companhia, uma vez que o resultado financeiro é uma das linhas que mais impactam o nosso resultado geral nas últimas competências.

### **1.1. Impactos da COVID-19**

A administração da Companhia tem acompanhado os desdobramentos relacionados a pandemia de Covid-19, com monitoramento diário, priorizando acima de tudo a saúde e segurança de todos os seus colaboradores.

Ao longo do enfrentamento da pandemia de COVID-19, a administração tomou diversas medidas, visando a redução de custos e fortalecimento da posição de caixas e liquidez.

Dentre elas, a utilização de benefícios fiscais atribuídos pelo Governo Federal, negociações com fornecedores, entre outras.

Como medidas de segurança e prevenção da saúde, a companhia elaborou um plano de contingência, com procedimentos a serem adotados nas diversas fases da pandemia, entre os quais se encontra, restrição de viagens e visitas externas, medidas de higienização, trabalho remoto, etc.

## **2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis**

### **2.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e são publicadas juntas com as demonstrações financeiras consolidadas.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

**(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

---

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações contábeis separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos ativos em construção de suas controladas. Para fins de IFRS, essa capitalização somente é permitida nas demonstrações contábeis consolidadas e não nas demonstrações contábeis separadas.

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária do Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação CPC 47 (IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias. Essas práticas contábeis vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados.

## **2.2. Base de preparo**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios consideram o custo histórico como base de valor, passivos e ativos a valor presente ou valor realizável.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis anuais.

A emissão das demonstrações contábeis da Companhia foi autorizada pela Diretoria em 27 de julho de 2021.

## **2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação**

Estas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando expressamente indicado de outra forma.

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

#### 2.4. Resumo das principais práticas contábeis

##### 2.4.1. Bases de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas de acordo com os princípios de consolidação previstos na Lei das Sociedades por Ações e segundo os critérios estabelecidos no CPC 36 e IAS 34, abrangendo as informações das investidas na tabela a seguir, cujos exercícios sociais são coincidentes em relação ao da controladora:

Descrição	Participação %	
	2020	2019
MDL Realty Incorporadora S.A.	100%	100%

A controladora exerce controle direto na MDL Realty Incorporadora S.A. e indireto nas Sociedades de Propósito Específico conforme quadro a seguir:

Sociedade de propósito específico	2020	2019
Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Alfa América Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100 %	100 %
Alfa Antártida Incorporadora SPE Ltda.	100 %	100 %
Alfa Chile Incorporadora SPE Ltda.	100 %	100 %
Alfa Portugal Incorporadora SPE Ltda.	100 %	100 %
Alfa Venezuela Incorporadora SPE Ltda.	100 %	100 %
Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
BR Stores Holding Gestão Ltda.	100 %	100 %
Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.*	90 %	90 %
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Cassiopeia Incorporadora Ltda.	100 %	100 %
Catraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.*	93 %	80 %
Cegonha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70 %	70 %
Conexão Mdl Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Esplendido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Falcão Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Fonseca Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100 %	100 %
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	40 %
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Jardins de Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda.*	88 %	80 %
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
M18 Incorporação, Consultoria e Participação Ltda.	100 %	100 %
Macuco Participações Ltda.	100 %	100 %

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Sociedade de propósito específico	2020	2019
Mandarim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Mandrião Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	39,63 %	100 %
MDL Assessoria Ltda.	0 %	100 %
MDL Planejamento e Construções Ltda.	100 %	100 %
MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
MDL Vendas Ltda.	100 %	100 %
Pomba Azul Participações Ltda.	100 %	100 %
Quero Quero Barros Junior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Seriema Participações Ltda.	100 %	100 %
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	100 %	100 %
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95,21%	95,21%
Tiziu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %
Urubu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100 %

Na consolidação foram eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controlada diretas, bem como os saldos de ativos e passivos, receitas, custos, despesas e lucros não realizados, decorrentes de transações efetuadas entre Companhias.

Os exercícios sociais das controlada diretas são coincidentes com os da controladora e as políticas contábeis foram aplicadas de forma padronizada nas Companhias consolidadas.

Não há diferença entre o patrimônio líquido e resultado consolidado, constantes nas informações consolidadas, preparadas de acordo com as IFRS e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e resultado da controladora, constantes nas informações individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Deste modo, a Companhia optou por apresentar estas informações individuais e consolidadas em um único conjunto.

#### 2.4.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis.

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis e estão de acordo com os CPCs e são as melhores estimativas disponíveis.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

**(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

---

Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para crédito de liquidação duvidosa, análise do custo orçado para reconhecimento de resultados dos empreendimentos imobiliários, assim como análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento destas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações contábeis. A Administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente estas estimativas e suas premissas pelo menos, anualmente. As revisões das estimativas são reconhecidas de forma prospectiva.

As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material no exercício findo de 31 de dezembro de 2020 são conforme segue:

**Valor justo de instrumentos financeiros**

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, o valor justo é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

**Perdas esperadas com créditos de clientes e provisão para distratos**

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da perda de créditos esperadas e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

O julgamento feito com base na perda histórica e esperada pode divergir do valor que será realizado, face as características singulares de cada cliente.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

**(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

---

**Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas periodicamente, levando em conta eventual alteração nas circunstâncias, tais como o prazo de prescrição aplicável, as conclusões de inspeções fiscais ou as exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais, bem como as provas produzidas.

**Orçamento de obras**

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

**Avaliação do valor recuperável de ativos**

De acordo com o CPC 01 (R1) - Redução ao valor recuperável de ativos, a Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos da Companhia com o objetivo de identificar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de valor recuperável de seus ativos. Caso tais evidências sejam identificadas, realiza-se um cálculo do valor recuperável do ativo e se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável constitui-se provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, quando aplicável.

As premissas utilizadas para determinação dos valores dos ativos baseiam-se na avaliação ou na indicação de que o ativo registrado a valor contábil excede o seu valor recuperável. Essas indicações levam em consideração a obsolescência do ativo, a redução significativa e inesperada de seu valor de mercado, alteração no ambiente macro econômico em que a Companhia atua, e flutuação das taxas de juros que possam impactar os fluxos de caixa futuros das unidades geradoras de caixa.

Os estoques de imóveis a comercializar e o ativo intangível da Companhia são os principais ativos que têm seus valores de recuperação testados ao final de cada exercício social.

### 2.4.3. Ativos e passivos financeiros

#### a. Ativos financeiros

Instrumentos financeiros incluem caixa e equivalente de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes e outros recebíveis, empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar.

Os instrumentos financeiros foram reconhecidos de acordo com a NBC TG 48 (IFRS 09) - Instrumentos financeiros, adotados pela Empresa em 01 de janeiro de 2018, conforme deliberação CVM 763/16.

O reconhecimento inicial desses ativos e passivos financeiros são efetuados quando a Empresa se torna parte de disposições contratuais dos instrumentos e são reconhecidos a valor justo acrescidos, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado, por quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Após o reconhecimento inicial, a Empresa classifica os ativos financeiros como subsequentemente mensurados ao:

- **Custo amortizado:** quando os ativos financeiros são mantidos com o objetivo de receber os fluxos de caixa contratuais e os termos contratuais desses ativos devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamento de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;
- **Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA):** quando os ativos financeiros são mantidos tanto com o objetivo de receber fluxos de caixa contratuais, quanto pela venda desses ativos financeiros. Além disto, os termos contratuais devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamento de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;
- **Valor Justo por meio do Resultado (VJR):** quando os ativos financeiros não são mensurados pelo custo amortizado, valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou quando são designados como tal no reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados a mensuração pelo valor justo por meio do resultado quando a Empresa gerencia e toma as decisões de compra e venda de tais investimentos, com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Empresa. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos no resultado quando incorridos, bem com os resultados de suas flutuações no valor justo.

Os passivos financeiros não derivativos são mensurados ao:

- **Valor justo por meio de resultado:** quando classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado são mensurados ao valor justo e mudanças no valor justo desses passivos, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício;
- **Custo amortizado:** passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo acrescido, desde que não seja um item mensurado ao valor justo por meio de resultado, dos custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

**Ativos financeiros (não derivativos) a valor justo por meio de resultado**

**a) Caixa e equivalentes de caixa**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. Em conformidade com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa, a Companhia considera como equivalente de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa. As aplicações financeiras da Companhia são representadas por fundos DI, Certificados de Depósito Bancário (CDB), e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), com resgate em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

**b) Títulos e valores mobiliários**

A Companhia classifica as suas aplicações financeiras na categoria de mantidas para negociação, considerando o propósito para qual o investimento foi adquirido.

As aplicações financeiras mantidas para negociação são mensuradas pelo seu valor justo. Os juros e variação monetária, quando aplicáveis, são reconhecidos no resultado quando incorridos.

**c) Recebíveis e empréstimos**

**Contas a receber de clientes**

São apresentadas pelo valor nominal ou de realização, sujeitos ao Ajuste a Valor Presente (AVP), incluindo atualizações monetárias e juros, quando aplicáveis.

A Companhia constitui provisão para perdas esperadas de crédito de liquidação duvidosa para os valores inadimplentes com base na avaliação individual de cada cliente uma vez que os atrasos, na maioria das vezes, são decorrentes do processo de financiamento bancário das unidades imobiliárias pelos respectivos compradores dos imóveis. Caso o comprador não tenha condições de repasse da unidade imobiliária é realizado o distrato da unidade, com a retomada do imóvel e a devolução dos valores pagos ao adquirente. Quando do encerramento do exercício na avaliação do cliente já foi detectado risco de distrato iminente, a Companhia construiu provisão para o distrato, provisionando o saldo a devolver do cliente e o efeito no resultado da devolução da unidade, bem como seus reflexos em ativo e passivo.

A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades em fase de construção são registrados no resultado do exercício como "Receitas de incorporação imobiliária". Após o período de construção, os juros são contabilizados como "Receitas financeiras".

**Passivos financeiros**

Passivos financeiros são classificados a valor justo, por meio do resultado, empréstimos e financiamentos, ou como derivativos classificados como instrumentos de hedge, conforme o caso. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Os passivos financeiros da Companhia incluem, principalmente, contas a pagar aos fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, instrumentos financeiros derivativos e obrigações por aquisição de imóveis.

**d) Instrumentos financeiros passivos e derivativos**

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das suas disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço, de acordo com as regras estabelecidas e características de cada tipo de ativos e passivos financeiros.

**e) Empréstimos e financiamentos**

De acordo com o CPC 48 - Instrumentos Financeiros, após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Os empréstimos e financiamentos estão atualizados pelas variações monetárias, acrescidos dos respectivos encargos contratuais incorridos até a data do balanço.

**f) Obrigações por aquisição de imóveis**

As obrigações estabelecidas contratualmente para aquisições de terrenos são registradas pelo valor original acrescido, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridos.

**2.4.4. Imóveis a comercializar**

**Terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos**

Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescidos dos encargos financeiros gerados, quando aplicável, pelo seu correspondente contas a pagar.

Os imóveis em construção ou prontos para serem comercializados são registrados ao custo incorrido de construção que não excede ao seu valor líquido realizável.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

**(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

---

O custo compreende: o terreno; materiais; mão-de-obra contratada; e outros custos de construção relacionados, incluindo, o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos, operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros de operação de emissão de debênture, os quais são capitalizados na rubrica de “Estoque de imóveis a comercializar” e levados ao resultado da Companhia na proporção dos custos incorridos na rubrica “Custo de bens e/ou serviços vendidos”).

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução.

**Permutas físicas registradas pelo valor justo**

O pagamento de terrenos com unidades a serem construídas (permutas físicas), são registradas pelo valor justo, avaliadas pelo valor de venda das unidades permutadas, contabilizados na rubrica de adiantamento de clientes com contrapartida na rubrica de custo de terrenos, sendo a receita da venda de imóveis reconhecida de acordo com o critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota Explicativa nº 2.4.11.

**2.4.5. Ativos intangíveis**

De acordo com o CPC 04 (R1) - Ativo Intangível, ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição.

A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida.

Ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo.

**2.4.6. Imobilizado**

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

#### **2.4.7. Investimentos em coligadas, controladas e controladas em conjunto**

Os investimentos da Companhia em coligadas, controladas e controladas em conjunto são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis individuais.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do poder votante da entidade.

Uma controlada é uma entidade sobre a qual a Companhia tem a gestão financeira e operacional das atividades.

Com base no método da equivalência patrimonial, os investimentos são contabilizados no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária.

A participação societária nas coligadas, controladas e controladas em conjunto está demonstrada na demonstração do resultado como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos seus acionistas.

As demonstrações contábeis das coligadas, controladas e controladas em conjunto são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia.

#### **2.4.8. Ajuste a valor presente**

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e de longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (a) juros pré-fixados; (b) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (c) reajustes somente por inflação, sem juros, são ajustados ao seu valor presente com base em taxa de juros de longo prazo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de “receita de incorporação imobiliária” no período pré-chaves e na rubrica de “receitas financeiras” no período pós-chaves.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

---

#### 2.4.9. Propriedade para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado. Quando uma propriedade para investimento anteriormente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

#### 2.4.10. Provisões

##### Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, as taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações contábeis e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações contábeis.

**Regime do lucro real:** O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

A Controladora e algumas controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro real que considera a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, para fins de determinação de exigibilidade.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

**(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

---

Portanto, as adições ao lucro contábil de despesas temporárias não dedutíveis ou exclusões de receitas temporárias não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente.

**Regime do lucro presumido**

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas controladas e controladas em conjunto e coligadas que tiveram receita bruta anual do exercício imediatamente anterior inferior a R\$ 78.000 optaram pelo regime de lucro presumido.

A provisão para imposto de renda é constituída trimestralmente, à alíquota de 15%, acrescido o adicional de 10% (sobre a parcela que exceder R\$ 60 do lucro presumido por trimestre), aplicada sobre a base de 8% das receitas de vendas. A CSLL é calculada à alíquota de 9% sobre a base de 12% das receitas de vendas. As receitas financeiras e demais receitas são tributadas integralmente de acordo com as alíquotas vigentes de IRPJ e CSLL. Para mais detalhes sobre impostos, vide nota explicativa nº 23.

**Regime especial tributário do patrimônio de afetação**

Instituído por meio da Lei no 10.931/2004 (RET) aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS.

**Provisão para garantias**

Os custos com garantias para o período pós-obra fazem parte do custo dos imóveis vendidos. Para empreendimentos com construção própria, a Companhia registra provisão baseada no orçamento e histórico de gastos. Para os empreendimentos em que a Companhia contrata terceiros para a construção, estes assumem a responsabilidade pelas garantias para o período pós-obras.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

---

#### 2.4.11. Reconhecimento de receitas, custos e despesas

##### a) Reconhecimento da receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018, onde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo (“at a point in time”) ou ao longo do tempo (“over time”).

Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento.

Na tabela abaixo, resumo do contrato celebrado na modalidade “financiamento na planta e concluídos”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

- **Contrato:** Financiamento bancário;
- **Partes:** MDL - Vendedora; Cliente e Instituição financeira - Credora fiduciária;
- **Garantia real do imóvel:** Instituição financeira;
- **Risco de mercado:** Comprador e Instituição financeira;
- **Risco de Distrato:** caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art.27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente.

##### b) Mensuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada e há transferência do controle desses bens ao cliente, independentemente do prazo de recebimento do valor de venda.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

**(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

---

Quando há vendas de unidades não concluídas, observamos os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.

Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto a entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber de incorporação e serviços prestados”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes”;
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita; e

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

**(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

---

- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

#### **2.4.12. Demais receitas e custos**

As demais receitas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias e cambiais, que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre ativos e passivos circulantes e não circulantes. Incluem também os ajustes de ativos a valor de mercado ou de realização.

#### **2.4.13. Reapresentação de anos anteriores**

No 2º semestre de 2020, foi proferida sentença arbitral parcialmente favorável à controlada direta MDL Realty em relação à discussão envolvendo os recebíveis decorrentes de venda de participação da MDL Realty na Uirapuru.

Em função do inadimplemento contratual, causado pela não construção do empreendimento, a controlada direta MDL Realty tinha o direito de exigir a substituição da forma de pagamento pela venda das ações da Uirapuru, que, em vez de ser feito por meio de entrega de unidades imobiliárias prontas no próprio empreendimento, passaria a ser realizado em moeda corrente nacional, em valor predeterminado. A sentença arbitral contempla as atualizações, os juros e os reembolsos dos valores despendidos no âmbito da operação, além do principal.

Adicionalmente, o direito creditório sobre a João Fortes também foi atualizado devido a novação da dívida por meio de nota promissória.

Desta forma, a administração da Companhia decidiu pela reapresentação das cifras comparativas referentes as demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Conseqüentemente, o referido erro de exercícios/ períodos anteriores acarretou os seguintes ajustes nas seguintes rubricas contábeis nas demonstrações contábeis:

#### **Ativo**

1. Valores a receber.

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

#### Passivo

2. Impostos e contribuições a recolher.

#### Patrimônio Líquido

3. Prejuízos acumulados.

#### Resultado

4. Despesas tributárias;
5. Outras receitas e despesas operacionais;
6. Receitas financeiras.

Tais ajustes são detalhados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas comparativas:

#### Balancos patrimoniais ajustados Em 31 de dezembro de 2019 (Em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	Balanco patrimonial em 31/12/2019 antes dos ajustes	Ajustes	Balanco patrimonial em 31/12/2019 após ajustes	Balanco patrimonial em 31/12/2019 antes dos ajustes	Ajustes	Balanco patrimonial em 31/12/2019 após ajustes
<b>Ativo circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	1	-	1	20.429	-	20.429
Contas a receber de clientes	-	-	-	89.134	-	89.134
Valores a receber	-	-	-	57.114	-	57.114
Imóveis a comercializar	-	-	-	222.656	-	222.656
Impostos a recuperar	-	-	-	1.042	-	1.042
Créditos diversos	-	-	-	1.747	-	1.747
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>392.122</b>	<b>-</b>	<b>392.123</b>
<b>Ativo não circulante</b>						
Contas a receber de clientes	-	-	-	84.297	-	84.297
Valores a receber	-	-	-	80.000	85.845	165.845
Partes relacionadas	-	-	-	-	-	-
Imóveis a comercializar	-	-	-	38.480	-	38.480
Operações de mútuo	-	-	-	2.615	-	2.615
Contas correntes com parceiros	-	-	-	1.277	-	1.277
Adiantamento para futuro aumento de capital	453	-	453	4.652	-	4.652
Investimentos	142.410	83.110	225.520	1.538	-	1.538
Juros Capitalizados em Controladas	-	-	-	87.829	-	87.829
Imobilizado líquido	-	-	-	2.584	-	2.584
Intangível	-	-	-	6.177	-	6.177
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>142.863</b>	<b>83.110</b>	<b>225.973</b>	<b>309.449</b>	<b>85.845</b>	<b>395.295</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>142.864</b>	<b>83.110</b>	<b>225.974</b>	<b>701.571</b>	<b>85.845</b>	<b>787.418</b>

# CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

### Balanços patrimoniais ajustados Em 31 de dezembro de 2019 (Em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	Balanc o patrimonial em 31/12/2019 antes dos ajustes	Ajustes	Balanc o patrimonial em 31/12/2019 após ajustes	Balanc o patrimonial em 31/12/2019 antes dos ajustes	Ajustes	Balanc o patrimonial em 31/12/2019 após ajustes
<b>Passivo circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	92.160	-	92.160
Fornecedores	-	-	-	4.016	-	4.016
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	-	1.479	-	1.479
Impostos e contribuições a recolher	-	-	-	2.490	2.735	5.225
Adiantamentos de clientes	-	-	-	10.717	-	10.717
Obrigações por aquisições de imóveis	-	-	-	6.691	-	6.691
Outros contas a pagar	-	-	-	5.352	-	5.352
<b>Total do passivo circulante</b>	-	-	-	<b>122.905</b>	<b>2.735</b>	<b>125.641</b>
<b>Não circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	340.982	-	340.982
Contas correntes com parceiros	-	-	-	553	-	553
Contas a pagar	-	-	-	2.132	-	2.132
Obrigações por aquisições de imóveis	-	-	-	39.843	-	39.843
Provisão para contingências	-	-	-	29.142	-	29.142
Obrigações com SCP	-	-	-	15.804	-	15.804
Passivo a descoberto	-	-	-	4.172	-	4.172
Impostos e contribuições a recolher	-	-	-	2.317	-	2.317
<b>Total do passivo não circulante</b>	-	-	-	<b>434.945</b>	-	<b>434.946</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>						
Capital social	167.131	-	167.131	167.131	-	167.131
Prejuízo acumulado	(24.267)	-	(24.267)	(24.267)	-	(24.267)
Ajustes retrospectivos	-	83.110	83.110	-	83.110	83.110
<b>Total do patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>	<b>142.864</b>	<b>83.110</b>	<b>225.974</b>	<b>142.864</b>	<b>83.110</b>	<b>225.974</b>
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	857	-	857
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>142.864</b>	<b>83.110</b>	<b>225.974</b>	<b>143.721</b>	<b>83.110</b>	<b>226.831</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>142.864</b>	<b>83.110</b>	<b>225.974</b>	<b>701.571</b>	<b>85.845</b>	<b>787.418</b>

### Demonstrações do resultado ajustado Em 31 de dezembro de 2019 (Em milhares de Reais, exceto pelo prejuízo básico e diluído por ações)

	Controladora			Consolidado		
	Demonstração do resultado em 31/12/2019 divulgada	Ajustes	Demonstração do resultado em 31/12/2019 rerepresentada	Demonstração do resultado em 31/12/2019 divulgada	Ajustes	Demonstração do resultado em 31/12/2019 rerepresentada
<b>Receita operacional líquida</b>	-	-	-	17.048	-	17.048
Custo dos produtos vendidos	-	-	-	(19.348)	-	(19.348)
<b>Lucro bruto (prejuízo)</b>	-	-	-	<b>(2.300)</b>	-	<b>(2.300)</b>
<b>Despesas e receitas operacionais</b>						
Despesas administrativas	-	-	-	(1.501)	-	(1.501)
Honorários da diretoria	-	-	-	(134)	-	(134)
Despesas comerciais	-	-	-	(430)	-	(430)
Despesas tributárias	-	-	-	(395)	(2.735)	(3.130)
Depreciações e amortizações	-	-	-	(44)	-	(44)
Outras receitas e despesas operacionais	-	-	-	(14.098)	27.863	13.765
<b>Resultado da equivalência patrimonial</b>	<b>(23.905)</b>	<b>83.110</b>	<b>59.205</b>	<b>(439)</b>	-	<b>(439)</b>
<b>Resultado antes das receitas e (despesas) financeiras e da provisão para imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(23.905)</b>	<b>83.110</b>	<b>59.205</b>	<b>(19.341)</b>	<b>25.128</b>	<b>5.787</b>
<b>Resultado financeiro</b>						
Despesas financeiras	-	-	-	(6.472)	-	(6.472)
Receitas financeiras	-	-	-	152	57.982	58.134
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(23.905)</b>	<b>83.110</b>	<b>59.205</b>	<b>(25.661)</b>	<b>83.110</b>	<b>57.449</b>
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	(34)	-	(34)
<b>Prejuízo do período</b>	<b>(23.905)</b>	<b>83.110</b>	<b>59.205</b>	<b>(25.695)</b>	<b>83.110</b>	<b>57.415</b>
<b>Atribuído aos:</b>						
Acionistas controladores	23.905	83.110	59.205	(23.905)	83.110	59.205
Acionistas não controladores	-	-	-	(1.790)	-	(1.790)
<b>Prejuízo por ação (em R\$) - básico e diluído</b>	<b>(0,04)</b>	-	<b>0,11</b>	<b>(0,05)</b>	-	<b>0,11</b>

# CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

### Demonstrações do resultado abrangente ajustado Em 31 de dezembro de 2019 (Em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	Demonstração do resultado abrangente em 31/12/2019 divulgada	Ajustes	Demonstração do resultado abrangente em 31/12/2019 rerepresentada	Demonstração do resultado abrangente em 30/06/2019 divulgada	Ajustes	Demonstração do resultado abrangente em 30/06/2019 rerepresentada
Prejuízo do período	(23.905)	83.110	59.205	(25.695)	83.110	57.415
Outros resultados abrangentes que não serão reclassificados subsequentemente para o resultado do período líquido de impostos	-	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente líquido de impostos	(23.905)	83.110	59.205	(25.695)	83.110	57.415
Atribuído aos:						
Acionistas controladores	(23.905)	83.110	59.205	(23.905)	83.110	59.205
Acionistas não controladores	-	-	-	(1.790)	-	(1.790)

### Demonstração da mutação do patrimônio líquido ajustados Em 31 de dezembro de 2019 (Em milhares de reais)

	Capital Social	Lucros / Prejuízos acumulados	Total	Participação de acionistas não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	-	-	-	-	-
Integralização de capital (Nota 19)	175.151	-	175.151	-	175.151
Rerratificação do aumento de capital	(8.020)	-	(8.020)	-	(8.020)
Prejuízo do exercício	-	(23.905)	(23.905)	-	(23.905)
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	857	857
Outros	-	(362)	(362)	-	(362)
Saldos em 31 de dezembro de 2019 (Divulgado)	167.131	(24.267)	142.864	857	143.721
Ajustes retrospectivos	-	83.110	83.110	-	83.110
Saldos em 31 de dezembro de 2019 (Reapresentado)	167.131	58.843	225.974	857	226.831

### Demonstrações dos fluxos de caixa ajustados Em 31 de dezembro de 2019 (Em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	Demonstração do Fluxos de caixa 31/12/2019 divulgada	Ajustes	Demonstração do Fluxos de caixa 31/12/2019 rerepresentado	Demonstração do Fluxos de caixa 31/12/2019 divulgada	Ajustes	Demonstração do Fluxos de caixa 31/12/2019 rerepresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Prejuízo antes dos impostos	(23.905)	83.110	59.205	(25.661)	83.110	57.449
Ajustes para conciliar o lucro líquido do exercício ao caixa gerado pelas atividades operacionais	-	-	-	-	-	-
Resultado da equivalência patrimonial	23.905	(83.110)	(59.205)	8.093	-	8.093
Depreciação e intangível	-	-	-	163	-	163
Impairment de Estoques	-	-	-	5.134	-	5.134
Provisão para contingências	-	-	-	(2.118)	-	(2.118)
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	(34)	-	(34)
Prejuízo do exercício ajustado	-	-	-	(14.423)	83.110	68.687
(Aumento) de ativos e de passivos operacionais						
Contas a receber de clientes	-	-	-	5.274	-	5.274
Valores a receber	-	-	-	126	(85.845)	(85.719)
Imóveis a comercializar	-	-	-	17.508	-	17.508
Outros créditos	-	-	-	(589)	-	(589)
Impostos a recuperar	-	-	-	48	-	48
Conta corrente com parceiros de empreendimentos	-	-	-	6.445	-	6.445
Fornecedores	-	-	-	(1.638)	-	(1.638)
Obrigações tributárias e trabalhistas	-	-	-	(281)	-	(281)
Obrigações tributárias diferidas	-	-	-	(127)	2.735	2.608
Adiantamento de clientes	-	-	-	355	-	355
Contas a pagar	-	-	-	(4.237)	-	(4.237)
Obrigação por aquisição de imóveis	-	-	-	(224)	-	(224)
Fluxo de caixa gerado nas atividades operacionais	-	-	-	22.660	(83.110)	(60.450)
Fluxo de caixa das atividades de investimento						
Investimentos em coligadas e controladas	-	-	-	4.171	-	4.171
Propriedades para investimentos	-	-	-	1.729	-	1.729
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	(98)	-	(98)
Perdas relacionadas	-	-	-	(2.198)	-	(2.198)
Transação de capital envolvendo controladores e não controladores	-	-	-	452	-	452
Fluxo de caixa gerado / (consumido) das atividades de investimentos	-	-	-	4.055	-	4.055
Fluxo de caixa das atividades de financiamento						
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	-	350	-	350
Aumento de capital social	-	-	-	(8.833)	-	(8.833)
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	2.647	-	2.647
Fluxo de caixa (utilizado nas)/proveniente das atividades de financiamento	-	-	-	(5.836)	-	(5.836)
(Redução)/aumento de caixa e equivalentes de caixa	-	-	-	6.456	-	6.456
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1	-	1	13.973	-	13.973
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1	-	1	20.429	-	20.429

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

**(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

---

**2.4.14. Novas normas e interpretações**

**a) IFRS/CPC novas e alteradas em vigor no exercício corrente**

A partir de 1º de janeiro de 2020, estão vigentes as seguintes novas normas e alterações:

- Alterações à IFRS 3 - Definição de negócios;
- Alterações à IAS 1 e IAS 8 - Definição de material;
- Alterações às Referências à Estrutura Conceitual nas Normas do IFRS;
- Alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 - Reforma da Taxa de Juros de Referência.

A partir de 1º de junho de 2020, está vigente a seguinte alteração:

- Alterações ao IFRS 16 - Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos à arrendatários em contratos de arrendamento.

A adoção dessas novas normas contábeis e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas findo em 31 de dezembro de 2020 e períodos comparativos.

**b) IFRS/CPC novas e revisadas emitidas e ainda não aplicáveis**

Na data de autorização destas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Companhia não adotou as novas normas e alterações a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis:

- IFRS 17 - Contratos de Seguros.

A norma é aplicável para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2021.

- IFRS 10 (CPC 36 (R3)) - Informações Consolidadas e IAS 28 (alterações) (CPC 18 (R2)) - Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture.

A data de vigência das alterações ainda não foi definida pelo IASB; porém, é permitida a adoção antecipada das alterações.

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

A Administração não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as informações intermediárias e demonstrações financeiras da Empresa em períodos futuros.

#### 3. Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se substancialmente aos saldos bancários e às aplicações financeiras de liquidez imediata, relativas à certificados de depósitos bancários (CDBs) e aplicações automáticas, com vencimentos inferiores a 90 dias. A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco, aplicações em instituições financeiras de primeira linha e remunerados pelo CDI:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixa	1	1	44	42
Bancos conta movimento	14	-	8.258	13.082
Aplicações financeiras	-	-	8.636	7.305
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>16.938</b>	<b>20.429</b>

As aplicações financeiras referem-se a aplicações em CDBs e operações compromissadas com remuneração de 70% a 105% do CDI. As aplicações possuem características de liquidez imediata.

#### 4. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	2020	2019
Unidades concluídas	58.686	96.044
Unidades não concluídas	124.477	76.619
Ajuste a valor presente	(12.819)	(2.522)
Serviços Prestados	4.377	3.290
<b>Total</b>	<b>174.721</b>	<b>173.431</b>
Parcela circulante	156.498	89.134
Parcela não circulante	18.223	84.297

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.4.11, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 01 (R1) e OCPC 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas.

As contas a receber de venda de imóveis estão atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a emissão do habite-se do empreendimento. Após a emissão do habite-se são atualizadas pelo IGP-M e há a incidência de juros de 12% a.a. (Tabela price).

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

O cálculo do ajuste a valor presente do contas a receber financeiro para unidades não concluídas é apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na nota explicativa 2.4.11 Para o ano de 2020, a taxa de desconto média utilizada foi de 4,69% (2019: 5,82%).

#### 5. Valores a receber

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2020 e 2019, referem-se, basicamente, à venda de participações societárias.

Valores a receber conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019 (Reapresentado)
Alfa Realty Part. Negócios Imob. Ltda.	-	-	1.346	1.346
Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.244	2.244
Catraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.691	1.691
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.106	22.832
Harpia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	164	164
Jardins de Orleans Empreendimentos Imobiliários	-	-	1.504	1.504
João Fortes - West / Andorinha / Arara/Palms Recreio / Largo dos Palácios	-	-	49.071	26.106
Uirapuru Participações	-	-	-	165.845
Condôminos BR Stores	-	-	1.402	1.227
Demais SPE's	3	-	4	-
(-) PCLD	-	-	(47.187)	-
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>11.345</b>	<b>222.959</b>
Circulante	1	-	11.345	57.114
Não circulante	2	-	-	165.845

O valor de R\$ 80.000 registrado no não circulante correspondia a uma estimativa conservadora do preço de venda das 6 (seis) unidades imobiliárias que deveriam ter sido entregues à controlada direta MDL Realty em razão da alienação da totalidade de sua participação societária na Uirapuru Participações S.A. (“Uirapuru”), conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações, celebrado em 13 de dezembro de 2013, entre a controlada direta MDL Realty e a Global Equity Properties Fundo de Investimento em Participações (“FIP”). Após procedimento arbitral com sentença parcialmente favorável à controlada direta MDL Realty, o valor foi recebido, em moeda corrente nacional, com atualizações retrospectivas, conforme nota explicativa nº 2.4.13.

Além do recebível da Uirapuru, o direito creditório contra a João Fortes também foi atualizado monetariamente referentes a exercícios retrospectivos.

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

---

#### 6. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias concluídas e em construção, bem como pelos terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Consolidado	
	2020	2019
Terrenos	53.092	52.896
Imóveis em construção	97.063	123.630
Imóveis concluídos	88.879	116.508
(-) Redução do valor dos Estoques/Terrenos	(42.669)	(42.145)
Juros capitalizados	6.715	10.247
<b>Total</b>	<b>203.080</b>	<b>261.136</b>
Circulante	167.141	222.656
Não circulante	35.939	38.480

A Companhia em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 16 - Estoques vem reavaliando nos últimos anos o valor de venda das unidades em estoque mantidas para venda e também dos Terrenos (“Land Bank”) para o preço de mercado atual e essa reavaliação do preço de venda gerou uma perda de aproximadamente R\$ 6.973 (R\$ 9.620 em 2019) na Controladora e R\$ 42.669 no Consolidado no exercício de 2020 (R\$ 42.145 em 2019), valor este registrado na rubrica de Custos, redução do valor dos estoques (Impairment).

#### Alocação dos encargos financeiros

A Companhia firma empréstimos e repassa às controladas e controladas em conjunto por meio de aumento de capital. As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos foram utilizados no processo de construção dos empreendimentos imobiliários são capitalizadas na Rubrica "juros a apropriar" nas demonstrações contábeis da Companhia.

Na consolidação esse valor é reclassificado para a rubrica de “Estoques” e apropriadas ao resultado na rubrica de “Custos dos Imóveis Vendidos” de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento. O total de juros capitalizados, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, na controladora foi de R\$ 6.715 (R\$ 10.247 em 2019), e na consolidadora de R\$ 6.715 (R\$ 10.247 em 2019).

#### 7. Impostos a recuperar

A Companhia possui créditos de impostos com operações que geram retenções na fonte e antecipações por estimativa mensais recolhidas. A gestão é executada através de aproveitamentos de créditos via compensação tributária e/ ou solicitação de restituição.

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Consolidado	
	2020	2019
IRPJ - saldo negativo	296	250
CSLL - base de cálculo negativa	2.629	12
Pis e COFINS a Recuperar	28	761
INSS a recuperar	4	-
ISS a recuperar	18	19
	<u>2.975</u>	<u>1.042</u>

## 8. Operações com partes relacionadas

### 8.1. Transação com parte relacionada

Em outubro de 2019, a Companhia incorporou sua antiga holding, MDL Gestão Ltda. e também a MDL Participações Ltda., adicionando ao seu patrimônio a também controlada BR Stores Holding Gestão Ltda. Essa operação foi efetuada para a organização da estrutura societária da MDL Realty S.A.

### 8.2. Operações de mútuo

Os saldos a receber representam principalmente operações de empréstimos em forma de mútuo, celebrados entre a Companhia, suas controladas e parceiros. Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Ativo	Consolidado	
	2020	2019
Mútuo com Spe Solaia	-	-
Mútuo com pessoas físicas	615	615
Alfa Realty Part. e Negócios Imob. Ltda.	2.000	2.000
Br Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-
Total	<u>2.615</u>	<u>2.615</u>

### 8.3. Conta corrente com Parceiros

Os saldos em aberto que decorrem de diferenças nos valores dos aportes da Companhia com parceiros e os valores contabilizados e não eliminados por SPEs que não estão consolidadas são classificados como conta corrente com parceiros:

Conta corrente com parceiros - Ativo	Consolidado	
	2020	2019
Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda.	-	556
Azulão Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	228
Alfa Antártida Empreendimentos Imobiliários	-	19
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	473	473
BR Stores	-	-
MDL Participações	-	-
Demais SPEs	134	1
Total	<u>607</u>	<u>1.277</u>

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Consolidado	
	2020	2019
Conta corrente com parceiros - Passivo		
Kroy Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16	38
Rouxinol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	379	515
Tiziu Empreendimentos Imobiliários	-	-
<b>Total</b>	<b>395</b>	<b>553</b>

#### 8.4. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

Refere-se aos aportes realizados pela Companhia em suas controladas e controladas em conjunto e coligadas.

	Controlador	
	2020	2019
Capilano Participações AS	362	453
Conx Empreendimentos	62	-
<b>Total</b>	<b>424</b>	<b>453</b>

  

	Consolidado	
	2020	2019
Saldos de AFACs - SPEs não Consolidadas - Ativo		
Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda	617	60
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	1.391	245
Cyrela Piemonte	475	475
Klabin Segall Investimentos e Particip. SPE S.A.	-	2.221
Lake Garden Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda	709	729
Papagaio João Pessoa Empreend. Imobiliários Ltda	146	124
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda	293	-
Sai Amarela S.A.	31	299
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	292
Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	343	207
<b>Total</b>	<b>4.005</b>	<b>4.652</b>

#### 8.5. Remuneração dos Administradores (Consolidado)

Os administradores da Companhia receberam um total de R\$ 1.407 (R\$ 134 em 2019), a título de remuneração e/ou benefícios em geral.

## 9. Investimentos

### 9.1. Composição dos investimentos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019
Investimentos em empresas controladas	187.721	225.520	1.390	1.538
Participações Societárias	187.721	225.520	1.390	1.538
Ágios	-	-	-	-
<b>Total dos Investimentos</b>	<b>187.721</b>	<b>225.520</b>	<b>1.390</b>	<b>1.538</b>
Passivo a Descoberto	-	-	(5.355)	(4.172)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

**(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

---

- (\*) A Administração da controlada direta MDL Realty capitalizou R\$ 63,00 na Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Cacatu”), correspondentes aos Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (AFACs), realizados por ela no período de 01/05/2016 até 31/12/2017, sob a condição resolutiva deliberada e aprovada em reunião de sócios, realizada em 11 de abril de 2019, e prevista expressamente na 7ª alteração contratual da Cacatu. Caso a condição resolutiva não seja verificada no prazo de 2 (dois) anos a partir da referida reunião de sócios (i.e. 11/04/2021) a MDL Realty poderá optar, a seu exclusivo critério, por: (i) cancelar este aumento de capital, retornando à MDL Realty a integralidade do crédito decorrente destes AFACs; ou (ii) prorrogar o prazo da verificação da condição resolutiva por até mais 2 (dois) anos (i.e. até 11/04/2023). Neste mesmo sentido a MDL Realty capitalizou R\$ 409,00 na Cacatu, correspondentes aos AFACs, realizados por ela no período até 31/12/2019, sob a condição resolutiva deliberada e aprovada em reunião de sócios, realizada em 12 de agosto de 2020, e prevista expressamente na 8ª alteração contratual da Cacatu. Caso a condição resolutiva não seja verificada no prazo de 2 (dois) anos a partir da referida reunião de sócios (i.e. 12/08/2022), a MDL Realty poderá optar, a seu exclusivo critério, por: (i) cancelar este aumento de capital, retornando à MDL Realty a integralidade do crédito decorrente destes AFACs; ou (ii) prorrogar o prazo da verificação da condição resolutiva por até mais 2 (dois) anos (i.e. até 12/08/2024)
- (\*) A MDL Realty capitalizou R\$ 10.790,00 na Catraca Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Catraca”), correspondentes aos Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (AFACs), realizados por ela no período de 01/05/2016 até 31/12/2017, sob a condição resolutiva deliberada e aprovada em reunião de sócios, realizada em 11 de abril de 2019, e prevista expressamente na 6ª alteração contratual da Catraca. Caso a condição resolutiva não seja verificada no prazo de 2 (dois) anos a partir da referida reunião de sócios (i.e. 11/04/2021) a MDL Realty poderá optar, a seu exclusivo critério, por: (i) cancelar este aumento de capital, retornando à MDL Realty a integralidade do crédito decorrente destes AFACs; ou (ii) prorrogar o prazo da verificação da condição resolutiva por até mais 2 (dois) anos (i.e. até 11/04/2023).

Neste mesmo sentido a MDL Realty capitalizou R\$ 831,00 na Catraca, correspondentes aos AFACs, realizados por ela no período até 31/12/2019, sob a condição resolutiva deliberada e aprovada em reunião de sócios, realizada em 12 de agosto de 2020, e prevista expressamente na 7ª alteração contratual da Cacatu. Caso a condição resolutiva não seja verificada no prazo de 2 (dois) anos a partir da referida reunião de sócios (i.e. 12/08/2022), a MDL Realty poderá optar, a seu exclusivo critério, por: (i) cancelar este aumento de capital, retornando à MDL Realty a integralidade do crédito decorrente destes AFACs; ou (ii) prorrogar o prazo da verificação da condição resolutiva por até mais 2 (dois) anos (i.e. até 12/08/2024)

- (\*) A MDL Realty capitalizou R\$ 4.149,00 na Jardins de Orleans Incorporadora SPE Ltda. (“Jardins de Orleans”), correspondentes aos Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (AFACs), realizados por ela no período de 01/05/2016 até 31/12/2017, sob a condição resolutiva deliberada e aprovada em reunião de sócios, realizada em 11 de abril de 2019, e prevista expressamente na 6ª alteração contratual da Jardins de Orleans. Caso a condição resolutiva não seja verificada no prazo de 2 (dois) anos a partir da referida reunião de sócios (i.e. 11/04/2021) a MDL Realty poderá optar, a seu exclusivo critério, por: (i) cancelar este aumento de capital, retornando à MDL Realty a integralidade do crédito decorrente destes AFACs; ou (ii) prorrogar o prazo da verificação da condição resolutiva por até mais 2 (dois) anos (i.e. até 11/04/2023);
- (\*) As movimentações dos Investimentos da Controladora, está representada abaixo, com todas as Empresas e segregadas entre o Ativo e o Passivo a descoberto, os valores somados compõe toda a movimentação dos investimentos em reais.

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

#### a) Movimentação dos investimentos mantidos pela Controladora em controladas e coligadas em 2020 estavam assim apresentados

	Saldo em 2019	Equivalência patrimonial	Passivo a descoberto	Saldo em 2020
Investimentos por equivalência patrimonial:				
MDL Realty Incorporadora S.A.	225.520	(37.799)	-	187.721
	225.520	(37.799)	-	187.721
Investimentos avaliados a custo:				
Investimentos indiretos SPEs	(4.172)	-	(1.183)	(5.355)
	(4.172)	-	(1.183)	(5.355)
	<u>221.348</u>	<u>(37.799)</u>	<u>(1.183)</u>	<u>182.366</u>
Investimentos por equivalência patrimonial				187.721
Investimentos avaliados a custo				(5.355)

## 10. Propriedades de Investimento (Consolidado)

A Controlada Br Stores Holding avaliou suas propriedades para investimento. O valor justo das propriedades para investimento foi determinado por avaliadores imobiliários externos independentes, com qualificação profissional adequada e reconhecida, e experiência recente na localidade e na categoria da propriedade que está sendo avaliada.

Os avaliadores independentes, tendo em vista a natureza do imóvel avaliado, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optaram pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores. O total do valor justo acrescido no valor dos investimentos, foi refletido na Controladora e no Consolidado via equivalência patrimonial.

Os saldos por projeto em 31 de dezembro de 2020 e 2019, após a avaliação, ficaram da seguinte forma:

SPE	Projeto	Saldo inicial	AVJ 2020	Saldo 2020
BR STORES	INSIGHT OFFICES	6.610	(1.516)	5.094
BR STORES	PROJETO ANIL	4.968	(1.113)	3.854
MAGUARI	VARGEM GRANDE	4.523	(14)	4.508
BICUDO	FREGUESIA	7.564	(1.134)	6.430
FC-VI	BRSTORES PILARES	20.312	(3.579)	16.734
AZULÃO	BRSTORES BARRA	11.409	(2.257)	9.152
VERDILHÃO	MIX MALL	32.443	(6.775)	25.669
Total das propriedades para investimento		<u>87.829</u>	<u>(16.388)</u>	<u>71.441</u>

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

SPE	Projeto	Saldo Inicial	AVJ 2019	Saldo 2019
BR Stores	Insight Offices	8.231	(1.621)	6.610
BR Stores	Projeto Anil	6.307	(1.339)	4.968
Maguari	Vargem Grande	4.875	(352)	4.523
Bicudo	Freguesia	5.775	1.789	7.564
FC-VI	BR Stores Pilares	19.380	933	20.312
Azulão	BR Stores Barra	12.001	(592)	11.409
Verdilhão	MIX Mall	32.989	(546)	32.443
<b>Total das propriedades para investimento</b>		<b>89.558</b>	<b>(1.728)</b>	<b>87.829</b>

## 11. Imobilizado (Consolidado)

Os saldos compõem-se da seguinte forma:

	Taxa anual de depreciação	Consolidado	
		2020	2019
Máquinas e equipamentos	10%	2.810	2.538
Móveis e utensílios	10%	966	969
Estandes de vendas	(*)	10.439	8.336
Benfeitoria em imóveis de terceiros	(**)	6.050	12.199
		<b>20.265</b>	<b>24.042</b>
Depreciação acumulada		(19.563)	(21.458)
<b>Total</b>		<b>702</b>	<b>2.584</b>

A movimentação do imobilizado durante o exercício foi:

	Consolidado				
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estandes de vendas	Total
<b>Custo</b>					
Saldos em 31 de dezembro de 2019	2.538	969	12.199	8.336	24.042
(+) Adições (-) Baixas	272	(3)	(1.760)	(2.286)	(3.777)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>2.810</b>	<b>966</b>	<b>10.439</b>	<b>6.050</b>	<b>20.265</b>
<b>Depreciação</b>					
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(2.487)	(738)	(10.270)	(7.962)	(21.458)
(+) Adições (-) Baixas	(50)	(88)	120	1.912	1.895
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>(2.537)</b>	<b>(826)</b>	<b>(10.150)</b>	<b>(6.050)</b>	<b>(19.563)</b>
<b>Valor residual</b>					
Saldos em 31 de dezembro de 2019	51	231	1.929	374	2.584
Saldos em 31 de dezembro de 2020	273	140	289	1	702

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

#### 12. Empréstimos e financiamentos (Consolidado)

	Consolidado			
	Taxa média	Garantia	2020	2019
Financiamentos -SFH	TR + 9,00%	Recebíveis	-	22.768
		Hipoteca do imóvel		
Capital de giro	119,80% do CDI	Aval/ Recebíveis	33.177	191.536
Debêntures	157,00% do CDI	Clean	168.078	218.838
			<u>201.255</u>	<u>433.142</u>
Circulante			11.432	92.160
Não circulante			189.823	340.982

Os empréstimos e financiamentos foram obtidos para a aplicação no custo de obra das unidades em construção, denominadas no ativo circulante e não circulante por imóveis a comercializar. A média da taxa de juros praticada está em 10% ao ano mais taxa referencial e as garantias são os terrenos incorporados objeto de financiamento e os recebíveis das SPEs. A aquisição de recursos com a emissão das Debêntures em novembro de 2019 foi destinada a pagamentos de dívidas em dólar da controladora e da MDL Participações que foi incorporada.

Empréstimos e financiamentos de longo prazo por prazo de vencimento:

Vencimento	Consolidado
2022	70.609
2023	63.333
2024	55.881
Total não circulante	<u>189.823</u>

Os contratos de empréstimos e financiamentos firmados pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto não tem cláusulas restritivas de dívida (“vencimento antecipado”).

#### 13. Adiantamento de clientes

Representam o excedente entre o valor recebido e o valor de receita reconhecido, conforme critério descrito na Nota Explicativa nº 2.4.11.

	Consolidado	
	2020	2019
Excedente ao reconhecimento de receita	8.043	10.717
Total	<u>8.043</u>	<u>10.717</u>

#### 14. Obrigações por aquisições de imóveis

Representam o saldo a pagar na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, conforme demonstramos a seguir:

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Consolidado	
	2020	2019
Obrigações por aquisições de imóveis	37.757	46.534
<b>Total</b>	<b>37.757</b>	<b>46.534</b>
Circulante	6.645	6.691
Não circulante	31.112	39.843

A abertura dos valores de aquisições de imóveis por projeto está descrita a seguir:

	Consolidado	
	2020	2019
<b>Obrigações via Caixa</b>		
Marreco	460	824
Mandrião	-	143
Leduca - Unidades	1.090	1.180
Arara Verde	5	71
Azulão	-	230
<b>Total</b>	<b>1.555</b>	<b>2.448</b>
<b>Obrigações via Permuta</b>		
Alfa Venezuela	-	1.342
Marreco	8.150	13.523
Authentic We - Arara Verde	5.090	4.243
Mandrião	14.484	14.484
Authentic Madalena	-	2.016
Tentilhão/M18	8.478	8.478
<b>Total</b>	<b>36.202</b>	<b>44.086</b>
<b>Total de obrigações com aquisições de Terrenos</b>	<b>37.757</b>	<b>46.534</b>

## 15. Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.4.11, são adotados os procedimentos e as normas estabelecidas pelo OCPC 01 (R1) - Atividade imobiliária para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Desta forma, os saldos de custos orçados das unidades vendidas em construção e as receitas de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos efetivados, não estão refletidos nas demonstrações contábeis, cujos valores estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	2020	2019
Receitas a apropriar	227.329	306.036
Custos de Construção a apropriar	(159.708)	(234.026)
<b>Total (*)</b>	<b>67.621</b>	<b>72.010</b>

(\*) Não considera impostos e encargos financeiros.

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

#### 16. Outras contas a pagar

São demonstrados por seu valor conhecido ou exigível e registrados de acordo com o regime de competência, acrescidos, quando aplicável, dos respectivos encargos e variações monetárias, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. A rubrica de distrato representa os valores pagos parcialmente pelo cliente que distratou a unidade; e a contingência tributária o parcelamento do IPTU.

	Consolidado	
	2020	2019
Distratos a pagar	3.257	2.359
Obrigações a pagar	1	-
Provisão para garantia	31	109
Contingência tributária	4.800	2.884
	<b>8.089</b>	<b>5.352</b>

#### 17. Provisão para contingências

A Companhia possui contingências avaliadas por seus assessores jurídicos como de perda provável e, portanto, passíveis de registro nas demonstrações contábeis.

As demandas judiciais com chance de perdas consideradas “prováveis” pelos assessores jurídicos da Companhia são compostas por:

Natureza	Consolidado	
	2020	2019
Trabalhista	1.816	1.977
Cíveis	14.227	27.165
Distrato	4.603	-
Total	<b>20.646</b>	<b>29.142</b>

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía demandas judiciais cíveis com chances de perdas consideradas “possíveis” no montante de R\$ 4.380 (R\$ 6.354 em 2019).

#### 18. Obrigações com SCP

A Companhia possui um sócio investidor em uma de suas SPEs, tendo com ele uma obrigação final de retorno.

	Consolidado	
	2020	2019
Tiziu SCP	15.804	15.804
	<b>15.804</b>	<b>15.804</b>

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

---

#### 19. Patrimônio líquido

##### 19.1. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 167.131 (R\$ 167.131 em 2019), representado por 554.921.226 (quinhentos e cinquenta e quatro milhões, novecentos e vinte mil, duzentos e vinte e seis) ações ordinárias e nominativas, sem valor nominal (554.921.226 em 2019).

O limite de aumento autorizado do capital da Companhia, sem que seja necessária uma Assembleia, é de R\$ 50.000. As emissões de ações para aumento do capital são deliberadas pelo Conselho de Administração e preveem a exclusão do direito de preferência.

##### 19.2. Direitos das ações ordinárias

O titular de cada ação ordinária tem direito a um voto em qualquer Assembleia Geral de Acionistas, direito ao recebimento de dividendos e/ou outras distribuições.

##### 19.3. Resultado por ação

Conforme requerido pelo CPC 41 - Resultado por ação, nas tabelas a seguir estão reconciliados o para calcular o resultado por ação básico e diluído da controladora e do consolidado:

	<b>31/12/2020</b>
Prejuízo do exercício	(37.799)
Prejuízo por ação (em R\$) - básico e diluído	(0,07)

#### 20. Receita operacional, líquida

	Consolidado	
	2020	2019
Receita Operacional	181.755	19.431
Outras receitas Operacionais	8.555	2.760
(-) Vendas canceladas	(22.980)	(3.603)
(-) Impostos sobre venda	(14.056)	(1.540)
	<b>153.274</b>	<b>17.048</b>

#### 21. Custo dos imóveis vendidos

A composição dos custos basicamente se dá pelos custos gerados na apropriação societária no Período e a variação é justificada pelo aumento de Receita Líquida no período, além dos demais gastos descritos a seguir:

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Consolidado	
	2020	2019
Custo de venda de terrenos	(157)	(112)
Custos de incorporação	(150.217)	(12.654)
Impairment de estoques	4.091	(5.304)
Custos diversos SPE's	3.712	(349)
Juros capitalizados	(6.404)	(929)
	<b>(148.975)</b>	<b>(19.348)</b>

## 22. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesas com pessoal	-	-	(9.056)	(917)
Despesas com prestação de serviços	(6)	-	(5.858)	(463)
Despesas com aluguel e condomínio	-	-	(2.020)	(275)
Outras despesas administrativas	-	-	(3.766)	154
	<b>(6)</b>	<b>-</b>	<b>(20.700)</b>	<b>(1.501)</b>

## 23. Despesas comerciais

	Consolidado	
	2020	2019
Comissões e Corretagens	(1.250)	-
Publicidade	(1.054)	-
Gastos Comerciais	(650)	(430)
Stand e apartamento decorado	(425)	-
	<b>(3.379)</b>	<b>(430)</b>

## 24. Despesas tributárias

	Consolidado	
	2020	2019 (Reapresentado)
Despesas tributárias	(4.287)	(3.130)
	<b>(4.287)</b>	<b>(3.130)</b>

## 25. Outras receitas e (despesas) operacionais

	Consolidado	
	2020	2019 (Reapresentado)
Provisão p/ Contingências Jurídicas	11.845	(7.879)
PCLD	(47.187)	-
Outras despesas	(39.176)	(6.949)
Outras receitas	478	28.593
Total	<b>(74.040)</b>	<b>13.765</b>

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

#### 26. Receitas e despesas financeiras

	Consolidado	
	2020	2019 (Reapresentado)
Despesas financeiras		
Juros financeiros	(24.111)	(6.306)
Descontos concedidos	(13.194)	(174)
Variação cambial	-	8
Apropriação de juros capitalizados	-	-
Despesa com Swap	-	-
Outros	(82)	-
	<b>(37.387)</b>	<b>(6.472)</b>
Receitas financeiras		
Aplicação financeira	500	214
Receita com juros e multas	96.637	56.254
Variação monetária	3.366	1.380
Outros	252	286
	<b>100.755</b>	<b>58.134</b>
<b>Total</b>	<b>63.368</b>	<b>51.662</b>

#### 27. Imposto de Renda e Contribuição Social

##### Impostos e contribuições a recolher

O Imposto de Renda, a Contribuição Social, o PIS e a COFINS são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (nota explicativa 2.4.10), estão demonstrados como segue:

	Consolidado	
	2020	2019 (Reapresentado)
IRPJ e CSLL	2.835	5.033
PIS e COFINS	2.466	2.509
<b>Total</b>	<b>5.301</b>	<b>7.542</b>
Parcela circulante	4.748	5.225
Parcela não circulante	553	2.317

##### Despesas com imposto de renda e contribuição social

A despesa consolidada de imposto de renda e contribuição social é substancialmente decorrente do método do lucro presumido e pelo regime especial de tributação (RET), no qual são aplicadas as alíquotas dos impostos diretamente sobre os recebimentos das unidades imobiliárias.

A Controladora apura seu imposto de renda e contribuição social pelo método de Lucro Real. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a apuração pelo Lucro Real gerou despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social na Companhia, e estão conciliadas pela alíquota efetiva, conforme quadro a seguir:

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019 (Reapresentado)
Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	(36.284)	(66.526)	(35.529)	(25.661)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Imposto renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(12.337)	(22.619)	(12.080)	(8.724)
<b>Ajuste para cálculo da alíquota efetiva</b>				
Resultado de participações societárias	8.245	9.455	155	235
Impacto de empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	10.115	16.414
Efeito das (adições) ou exclusões ao lucro contábil	1.244	1.083	1.244	2.225
Diferido	-	-	(163)	798
Créditos fiscais não constituídos	3.729	11.191	(4)	-
Juros capitalizados	(882)	890	-	-
Imposto de renda e contribuição social no exercício	-	-	(733)	(34)

## 28. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas em conjunto participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas e controladas em conjunto são aqueles registrados nas rubricas de “Caixa e equivalentes de caixa” e “Empréstimos e financiamentos” para financiar os empreendimentos em construção, e a capital de giro, sendo todas as operações em condições normais de mercado. Esses instrumentos estão todos reconhecidos pelos critérios descritos na nota explicativa nº 2.

### a. Considerações sobre riscos dos instrumentos financeiros

#### Risco de taxas de juros

A Companhia não está mais exposta a taxas de juros flutuantes, está exposta substancialmente às variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário. E empréstimos contratados junto ao Sistema Nacional de Habitação com taxa em média a 10% a.a. acrescida de TR.

### **Risco de liquidez**

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo uma forte estrutura de capital e um baixo grau de alavancagem. Adicionalmente, a Companhia monitora os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descasamentos.

### **Risco de crédito**

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia à concentração de risco de crédito consistem, principalmente, em saldo em bancos, aplicações financeiras e contas a receber de clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real dos imóveis correspondentes.

### **Valor de mercado de instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2020 e 2019 por valores que se aproximam ao valor de mercado considerando operações similares.

A tabela abaixo apresenta a posição dos passivos da Companhia agrupados em relação aos seus vencimentos contratuais, incluindo o pagamento de juros estimados:

**CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

	Consolidado				
	Valor	6 meses	06 - 12 meses	01 - 05 anos	Mais que 5 anos
<b>31 de dezembro de 2020</b>					
<b>Passivos financeiros não derivativos</b>					
Obrigações por compra de terrenos	37.757	-	6.645	31.112	-
Empréstimos e financiamentos	201.255	-	11.432	189.823	-
Contas a pagar	8.089	8.089	-	-	-
Fornecedores	3.887	3.887	-	-	-
<b>Total</b>	<b>250.988</b>	<b>11.976</b>	<b>18.077</b>	<b>220.935</b>	<b>-</b>
<b>31 de dezembro de 2019</b>					
<b>Passivos financeiros não derivativos</b>					
Obrigações por compra de terrenos	46.534	-	6.691	39.843	-
Empréstimos e financiamentos	433.142	-	92.160	340.982	-
Contas a pagar	5.352	5.352	-	-	-
Fornecedores	4.016	4.016	-	-	-
<b>Total</b>	<b>489.044</b>	<b>9.368</b>	<b>98.851</b>	<b>380.825</b>	<b>-</b>

## **29. Gerenciamento de risco de negócio**

### **a. Implementação do sistema de controle de risco**

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Tal aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, em incentivos aos corretores por meio de prêmios, etc.

#### **Sistema de controle de risco**

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos.

No modelo, calculamos as perdas potenciais em um cenário de stress para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

#### **Controle do risco de perdas**

O risco de um novo empreendimento é calculado considerando-se o quanto poderá perder caso, em condições limite, decida liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação o qual é possível de ser estimado somente em mercados cuja formação de preço é consistente, sendo tal consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço. A perda máxima esperada em cada projeto é calculada e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco.

O risco total da Companhia é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da venda das unidades. A Companhia busca o máximo de eficiência para o seu capital, e acredita que tal eficiência é alcançada quando o somatório do risco dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível.

#### **Controle da exposição máxima de caixa**

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em nosso portfólio, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

**(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

---

Esta projeção auxilia na definição de sua estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à quais empreendimentos incluir no seu portfólio.

**Atuação em mercado com liquidez**

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta em absorver determinada quantidade de imóveis e de responder as variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos e por se associar a parceiros locais.

**Riscos operacionais**

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra garantido; (ii) de obras, sendo que contratamos empresas especializadas para fiscalizar os serviços prestados pelas construtoras contratadas (qualidade e o cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativas dos recebíveis dos empreendimentos.

**30. Seguros**

A Companhia, controladas e controladas em conjunto adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações.

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2020 e 2019, está demonstrada a seguir:

## CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada em R\$
Seguro de construção (Risco Engenharia e Responsabilidade Civil)	Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro; cobertura de danos indiretos causados por possíveis erros de projeto; e despesas extraordinárias como desentulho, tumultos, greves etc.	138.642
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante a entrega da obra aos promitentes compradores.	80.000
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel.	5.612

### 31. Eventos subsequentes

Não ocorreram até a presente data, eventos que pudessem alterar a forma significativa as demonstrações contábeis, bem como as operações da Companhia.