

**Capitão Antônio Rosa
Investimentos SPE S.A.**

Demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
com Relatório dos Auditores Independentes

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações do resultado abrangente	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionistas da
Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da **Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A. (“Companhia”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e suas 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.** em 31 de dezembro de 2025, 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.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras

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 financeiras”. Somos independentes em relação a Companhia, 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, 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.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.2.10, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento da receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas, 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 (IFRS15). Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria a fim de planejarmos os procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, 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 a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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.

São Paulo, 25 de março de 2026

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Balanços patrimoniais Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	10.019	48.665
Contas a receber	4	10.223	6.461
Imóveis a comercializar	5	564.099	322.144
Impostos a recuperar	-	48	35
Outros créditos	6	6.818	9.936
Total do ativo circulante		591.207	387.241
Total do ativo		591.207	387.241

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Balancos patrimoniais Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Passivo circulante			
Fornecedores	7	14.893	8.781
Obrigações sociais e fiscais	-	731	456
Impostos diferidos	8	323	239
Adiantamentos de clientes	9	2.241	1.091
Total do passivo circulante		18.188	10.567
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	230.759	90.749
Obrigações com SCP's	11	92.233	56.735
Total do passivo não circulante		322.992	147.484
Patrimônio líquido			
Capital social	12	308.545	308.545
(-) Capital social a integralizar	12	(64.442)	(81.136)
Lucros (Prejuízos) acumulados	-	5.924	1.781
Total do patrimônio líquido		250.027	229.190
Total do passivo e patrimônio líquido		591.207	387.241

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receita operacional líquida	14	11.829	17.278
Custos dos imóveis vendidos	15	(8.930)	(12.987)
Lucro bruto		<u>2.899</u>	<u>4.291</u>
Receitas e (despesas) operacionais:			
Despesas gerais e administrativas	15	(194)	(193)
Despesas comerciais	15	(101)	(524)
Outras receitas e despesas	-	172	70
		<u>(123)</u>	<u>(647)</u>
Resultado antes do resultado financeiro e dos impostos sobre o lucro		<u>2.776</u>	<u>3.644</u>
Resultado financeiro, líquido			
Despesas financeiras	16	(592)	(160)
Receitas financeiras	16	3.367	2.138
		<u>2.775</u>	<u>1.978</u>
Resultado antes dos impostos sobre o lucro		<u>5.551</u>	<u>5.622</u>
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro - Corrente	8	(1.368)	(634)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro - Diferido	8	(40)	(116)
		<u>4.143</u>	<u>4.872</u>
Lucro líquido do exercício		<u>4.143</u>	<u>4.872</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Demonstrações do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro líquido do exercício	4.143	4.872
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>4.143</u>	<u>4.872</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	(-) Capital social a integralizar	Lucros e Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		308.545	(119.137)	(3.091)	186.317
Lucro líquido do exercício	-	-	-	4.872	4.872
Integralização de capital subscrito	-	-	38.001	-	38.001
Saldos em 31 de dezembro de 2024		308.545	(81.136)	1.781	229.190
Lucro líquido do exercício	-	-	-	4.143	4.143
Integralização de capital subscrito	12	-	16.694	-	16.694
Saldos em 31 de dezembro de 2025		308.545	(64.442)	5.924	250.027

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Das atividades operacionais		
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	5.551	5.622
Ajustes para reconciliar o lucro exercício do período com o caixa e equivalentes de caixas gerado pelas atividades operacionais:		
Impostos diferidos	44	123
Juros e encargos de empréstimos e financiamentos	19.241	3.038
Variação no ativo e passivo		
Imóveis a comercializar	(241.955)	(97.031)
Contas a receber	(3.762)	(6.461)
Outros créditos	3.118	(9.919)
Impostos a recuperar	(13)	(9)
Fornecedores	6.112	7.282
Obrigações sociais e fiscais	271	207
Adiantamentos de clientes	1.150	1.091
Caixa aplicado nas atividades operacionais	(210.243)	(96.057)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.364)	(630)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(211.607)	(96.687)
Das atividades de financiamentos		
Aportes recebidos de Sociedade em Conta de Participação (SCPs)	35.498	17.590
Financiamentos imobiliários	120.769	87.711
Aumento/integralização de capital social	16.694	38.001
Caixa líquido das atividades de financiamentos	172.961	143.302
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(38.646)	46.615
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	48.665	2.050
No final do exercício	10.019	48.665
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(38.646)	46.615

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A **Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A. (“Companhia”)**, com sede em São Paulo – SP, foi constituída em 31 de janeiro de 2018.

A Companhia tem por único objeto a incorporação e a administração de um empreendimento imobiliário comercial, no terreno situado na Rua Capitão Antônio Rosa nº 406/416, no bairro Pinheiros, CEP 01443-10, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no cadastro da Prefeitura municipal de São Paulo sob o nº 015.040.00069-2, por conta própria ou de terceiros, nos termos da Lei nº 4.591/69 e demais normas aplicáveis.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia, arredondadas para o milhar mais próximo.

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administração em 25 de março de 2026.

2.2. Principais políticas contábeis materiais adotadas

As principais políticas contábeis materiais que foram adotadas na elaboração das referidas demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

2.2.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Companhia não possuía aplicações financeiras restritivas ou com vencimentos superiores a 90 dias.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais-- Continuação

2.2. Principais políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação são: a) mensuração de instrumentos financeiros; b) análise dos riscos para determinação de provisões, inclusive para contingências; c) custos orçados revisados periodicamente; e d) reconhecimento de receita de unidades não concluídas com base no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n. 02/2018. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Administração monitora e revisa periódica e tempestivamente essas estimativas e suas premissas.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais-- Continuação

2.2. Principais políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.2.3. Contas a receber

As contas a receber são apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota 2.2.10.

Quando aplicável, são constituídas provisões para perdas esperadas com créditos e para distratos por valores considerados suficientes pela Administração quando existem evidências objetivas de que a Empresa não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber ou quando existem evidências de que a venda poderá ser objeto de distrato.

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de fluxo financeiro para recebimento das contas a receber.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais-- Continuação

2.2. Principais políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.2.4. Imóveis a comercializar

Os imóveis em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O custo de formação compreende o custo de aquisição de terrenos (que inclui operação de permuta física avaliado ao valor justo, quando aplicável), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorridos durante as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização, até a finalização da obra.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

2.2.5. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.2.6. Adiantamento de clientes

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota 2.2.10, são registrados no passivo "Adiantamento de clientes".

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.7. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido, no caso de ativo financeiro ou passivo financeiro que não seja pelo valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativo financeiro ou passivo financeiro. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias:

- (i) Custo amortizado;
- (ii) Valor justo por meio do resultado;
- (iii) Valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da Companhia ou da contraparte.

2.2.8. Redução ao valor recuperável de ativos

(a) Ativos não financeiros

Os ativos que têm uma vida útil indefinida, como o ágio, não estão sujeitos à amortização e são testados anualmente para identificar eventual necessidade de redução ao valor recuperável (*impairment*). As revisões de *impairment* do ágio são realizadas anualmente ou com maior frequência se eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem um possível *impairment*.

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de alienação e o seu valor em uso.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.8. Redução ao valor recuperável de ativos--Continuação

(a) Ativos não financeiros--Continuação

Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Para fins desse teste, o ágio é alocado para as Unidades Geradoras de Caixa ou para os grupos de Unidades Geradoras de Caixa que devem se beneficiar da combinação de negócios da qual o ágio se originou, e são identificadas de acordo com o segmento operacional.

(b) Ativos financeiros

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros.

O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais-- Continuação

2.2. Principais políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.2.9. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

2.2.10. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis, a Empresa adota os procedimentos estabelecidos pelo CPC 47 – IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n. 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, e demais normativos emitidos pelo CPC.

De acordo com o CPC 47 – IFRS 15, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo, conforme a satisfação ou não das obrigações de performance contratuais.

A receita deve ser mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 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, e; 5) reconhecimento da receita.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.10. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras--Continuação

(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimento imobiliário são adotadas as seguintes premissas, observando-se o acima disposto:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, incluindo a sua atualização monetária, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados ao empreendimento imobiliário, correspondentes ao contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento imobiliário e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades imobiliárias. Quando aplicável, os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados no empreendimento imobiliário são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção do empreendimento imobiliário;

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.10. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras--Continuação

(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

- Os custos orçados a incorrer do empreendimento imobiliário é sujeito a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - IAS 8 – Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

A Empresa efetua provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Empresa. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

Os valores a serem devolvidos decorrentes dos distratos, das vendas de unidades ainda não entregue, são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária.

(ii) Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil do período, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.10. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras--Continuação

(ii) Despesas comerciais--Continuação

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo do empreendimento imobiliário, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira do empreendimento imobiliário.

Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 2.2.10 (i).

2.2.11 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo e relevantes de curto prazo são avaliados e ajustados, quando aplicável, pelo seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais previstos.

As entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades imobiliárias não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida as receitas com venda de imóveis (receita operacional bruta).

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.11 Ajuste a valor presente de ativos e passivos--Continuação

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente, quando aplicável, o registro e a reversão são alocados nas linhas de receitas e despesas financeiras.

2.2.12. Tributação

Impostos e contribuições correntes

A legislação fiscal brasileira permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

A Companhia se sujeitou ao regime tributário de lucro presumido, onde a base de cálculo do imposto de renda é apurada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social sobre o lucro à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

Entretanto, a Companhia optou pela sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, a tributação é realizada em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e COFINS, conforme define a

Lei nº 12.844/13. Já para as receitas financeiras e outras receitas, a tributação segue o regime de lucro presumido.

2.2.13. Provisão para contingências

A provisão para contingências relacionadas a riscos tributários, cíveis e trabalhistas é constituída com base em pareceres jurídicos e avaliação da Administração sobre os processos conhecidos na data do balanço patrimonial, para os riscos considerados prováveis de perda, sendo essa a melhor estimativa de desembolso futuro da Companhia. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos e internos.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais-- Continuação

2.2. Principais políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.2.14. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 (R2) - IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2025	2024
Caixa	9	9
Conta corrente	544	775
Aplicações financeiras (a)	9.466	47.881
Total	10.019	48.665

- (a) Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os saldos se referem a aplicação financeira no Banco Itaú com liquidez imediata, podendo ser resgatada a qualquer tempo sem prejuízo de valor.

4. Contas a receber

Descrição	2025	2024
Promitentes compradores de imóveis (a)	10.311	7.060
Ajuste a valor presente (b)	(88)	(599)
Total	10.223	6.461

- (a) A Empresa adota o procedimento descritos na Nota nº 2.2.10 para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras da Empresa, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas;
- (b) A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foi de 6,17% a.a., com base na taxa média da NTN-B.

Em 31 de dezembro de 2025 não havia eventos significativos ou situações que demandassem a necessidade do registro de provisão para distratos ou perdas com as contas a receber.

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção do empreendimento imobiliário são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimento imobiliário concluído), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de contas a receber da parcela circulante e não circulante, era assim distribuído:

	2025	2024
Vencidos:		
de 0 a 90 dias	-	5
	-	5
A vencer:		
de 0 a 90 dias	2.898	2.988
de 91 a 180 dias	7.413	1.755
de 181 a 360 dias	-	2.312
	10.311	7.055
	10.311	7.060
Ajuste a valor presente	(88)	(599)
	10.223	6.461

5. Imóveis a comercializar

Descrição	2025	2024
Custo total de obras e terrenos	518.127	297.150
Correção contratual	5.409	5.409
Encargos financeiros (a)	36.481	17.240
Comissões sobre aquisições	2.345	2.345
Total	562.362	322.144
Estoques em poder de terceiros	1.737	-
Total dos estoques	564.099	322.144

(a) A Companhia tomou recursos emprestados especificamente com o propósito de compra dos terrenos, e determinou o montante dos custos dos empréstimos elegíveis à capitalização como sendo aqueles efetivamente incorridos sobre tais empréstimos durante o período.

6. Outros créditos

Descrição	2025	2024
Adiantamentos a fornecedores	6.812	9.930
Demais ativos	6	6
Total	6.818	9.936

7. Fornecedores

	2025	2024
Fornecedores nacionais	14.893	8.781
	14.893	8.781

8. Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis, e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na Nota nº 2.2.10.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

8. Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)-- Continuação

8.1. Composição dos impostos e contribuições com recolhimento diferido

Passivo

Descrição	2025	2024
PIS/COFINS	168	124
IRPJ	102	75
CSLL	53	40
Total	323	239
Circulante	323	239
Não circulante	-	-

8.2. Composição do IRPJ e da CSLL, correntes e diferidos (no resultado)

Corrente

Descrição	2025	2024
CSLL	(383)	(191)
IRPJ	(985)	(443)
Total	(1.368)	(634)

Diferido

Descrição	2025	2024
CSLL	(14)	(41)
IRPJ	(26)	(75)
Total	(40)	(116)

9. Adiantamentos de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota nº 2.2.10, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Descrição	2025	2024
Adiantamento de clientes	2.241	1.091

10. Empréstimos e financiamentos

Financiamentos a pagar	230.759	90.749
Circulante	-	-
Não Circulante	230.759	90.749

Refere-se a Cédula de Crédito Bancário com Garantia Hipotecária, junto ao Banco Bradesco. O contrato foi assinado em 28 de dezembro de 2023, tendo seu vencimento inicial em 20 de setembro de 2027, devendo ser pago em no máximo 133 meses. A taxa efetiva de juros contratada é de 9,93% a.a.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Resumo de movimentação

	2025	2024
Saldo inicial	90.749	-
Liberações	120.769	87.711
Juros e correções	19.241	3.038
Amortizações de principal, juros e correções	-	-
Saldo final	230.759	90.749

11. Obrigações com Sociedades em Contas de Participações – “SCP”

	2025	2024
CM Corporate – Aporte de SCP	92.233	56.735
	92.233	56.735

As obrigações com parceiros em empreendimentos referem-se às obrigações decorrentes de acordos firmados por meio de contratos de parceria e participação em Sociedade em Conta de Participação (“SCP”).

A parceria realizada por meio de contrato de “SCP”, prevê que o parceiro (sócio participante) terá direito ao resultado da SPE, no percentual de 17,22% que seria de direito da Sócia Ostensiva Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A., de acordo com sua participação na “SCP”. O retorno do investimento ocorrerá somente após a integralização total do investimento acordado no contrato de “SCP”, com pagamento no momento da liquidação da “SCP”.

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o capital social subscrito equivale ao montante de R\$ 308.545, representado por 308.545 ações com valor nominal R\$ 1 cada, sendo que a totalidade ainda não está integralizada, no montante de R\$ 64.442.

Em 31 de dezembro de 2025:

	Quantidade de quotas	% - Porcentagem
NK 089 Empreendimentos e Participações S.A. (-) a integralizar	257.197 (53.725)	83,36%
Super Capitão Antônio Rosa Participações Ltda. (-) a integralizar	51.348 (10.717)	16,64%
	244.103	100,00%

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

12. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

Em 31 de dezembro de 2024:

	Quantidade de quotas	% - Porcentagem
NK 089 Empreendimentos e Participações S.A. (-) a integralizar	257.197 (67.640)	83,36%
Super Capitão Antônio Rosa Participações Ltda. (-) a integralizar	51.348 (13.496)	16,64%
	227.409	100,00%

A movimentação do capital social durante o exercício de 2025 no montante de R\$ 16.694 (R\$ 38.001 em 2024), foi oriunda da integralização do montante no capital social da Companhia.

13. Provisões para contingências

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Companhia não possuía processos ou assuntos que requerem a constituição de provisões relacionadas a riscos e processos judiciais com probabilidade de perda provável ou de probabilidade possível a ser divulgada em nota explicativa.

14. Receitas de imóveis vendidos

Descrição	2025	2024
Receita bruta com venda de imóveis	11.559	18.257
Ajuste a valor presente	510	(599)
Impostos incidentes	(240)	(380)
	11.829	17.278

15. Custos e despesas por natureza

Descrição	2025	2024
Custo dos imóveis vendidos		
Custo dos imóveis vendidos	(8.930)	(12.987)
Despesas comerciais		
Despesas comerciais	(101)	(524)
Despesas administrativas		
Despesas administrativas	(194)	(193)
Total dos custos e despesas	(9.225)	(13.704)
Custo dos imóveis vendidos		
Custo dos imóveis vendidos	(7.586)	(12.628)
Encargos financeiros de obras	(1.344)	(359)
Despesas comerciais		
Propaganda e publicidade	(101)	(382)
Depreciação estande de vendas	-	(142)
Despesas administrativas		
Serviços prestados	(193)	(180)
Outras despesas	(1)	(13)
Total dos custos e despesas	(9.225)	(13.704)

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

16. Resultado financeiro, líquido

	2025	2024
Receitas financeiras		
Rendimentos com aplicações financeiras	3.366	2.137
Juros ativos	1	1
	3.367	2.138
Despesas financeiras		
IOF sobre rendimentos	(465)	(108)
Tarifas bancárias	(3)	(10)
Juros e encargos financeiros	(124)	(42)
	(592)	(160)
Resultado financeiro líquido	2.775	1.978

17. Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a administração pretende cobrir. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições

contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações financeiras foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

Riscos da taxa de juros

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Para mitigar estes riscos, a Companhia possui contratos que lastreiam os ativos e passivos financeiros, mediante a aplicação de taxas pré-fixadas.

Riscos de liquidez

É o risco de a Companhia não possuir recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de tesouraria.

Risco operacional

A Companhia tem como atividade principal a incorporação imobiliária visando à venda das unidades imobiliárias decorrentes do empreendimento imobiliário. O desempenho de suas operações está sujeito às condições do mercado, economia e indústria.

Capitão Antônio Rosa Investimentos SPE S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Expresso em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

17. Instrumentos financeiros--Continuação

Gestão de risco de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade de suas operações, para oferecer retorno aos seus quotistas e garantia às demais partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

Operações com derivativos

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos.

18. Eventos subsequentes

A Administração fez suas avaliações e chegou à conclusão de que não ocorreram demais fatos relevantes a serem divulgados entre a data base do encerramento das demonstrações financeiras e a data da sua respectiva aprovação.