

Capilano Participações S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas acompanhadas do relatório de notas explicativas em 31 de dezembro de 2025.

Índice

	Página
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	3
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	9

Capilano Participações S.A.

Balancos patrimoniais
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	1	1	2.256	3.371
Contas a receber de clientes			5.125	7.761
Valores a receber			7.801	2.157
Imóveis a comercializar			4.090	15.532
Impostos a recuperar			942	963
Créditos diversos	1	1	465	492
Total do ativo circulante	2	2	20.679	30.276
Ativo não circulante				
Contas a receber de clientes			6.016	6.611
Valores a receber				-
Imóveis a comercializar			17.616	20.609
Contas correntes com parceiros			19	612
Adiantamento futuro aumento de capital	-	-	2.758	1.420
Investimentos	59.905	87.974	2.992	4.005
Propriedades para Investimento			68.703	68.549
Total do ativo não circulante	59.905	87.974	98.104	101.806
Total do ativo	59.907	87.976	118.783	132.082

CONTADORA
Renata de Souza Paula Rodrigues
CRC/RJ: 116450/O - 0

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Passivo circulante				
Empréstimos e financiamentos			4.659	-
Fornecedores			770	525
Obrigações trabalhistas e tributárias			419	482
Impostos e contribuições a recolher			486	487
Adiantamentos de clientes			338	455
Redução de capital de controladas	42	28	-	28
Obrigações por aquisições de imóveis			3.520	4.520
Outros contas a pagar			1.702	3.063
Total do passivo circulante	42	28	11.894	9.560
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos			-	7.593
Adiantamento para futuro aumento de capital			77	279
Contas a pagar			14.322	-
Obrigações por aquisições de imóveis			16.689	14.556
Provisão para contingências			9.437	8.900
Passivo a descoberto			6.499	3.303
Impostos e contribuições a recolher			-	414
Total do passivo não circulante			47.024	35.045
Patrimônio líquido				
Capital social	166.678	166.678	166.678	166.678
Prejuízos Acumulados	(106.813)	(78.730)	(106.813)	(78.730)
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	59.865	87.948	59.865	87.974
Participação dos não controladores		-		(497)
Total do patrimônio líquido e participação de não controladores	59.865	87.948	59.865	87.477
Total do passivo e patrimônio líquido	59.907	87.976	118.783	132.082

CONTADORA
Renata de Souza Paula Rodrigues
 CRC/RJ: 116450/O - 0

Capilano Participações S.A.

Demonstrativo de Resultado do Exercício
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Notas	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida			14.544	26.950
Custo dos imóveis vendidos			(12.557)	(24.414)
Resultado bruto			1.987	2.536
Despesas e receitas operacionais			-	-
Despesas administrativas	(23)	(28)	(7.305)	(9.718)
Honorários da diretoria			(443)	(577)
Despesas comerciais			(426)	(858)
Despesas tributárias			(668)	(1.539)
Outras receitas e despesas operacionais	(20)		(10.594)	(7.210)
Resultado da equivalência patrimonial	(28.040)	(21.131)	(2.973)	142
Resultado antes das receitas e (despesas) financeiras e da provisão para imposto de renda e contribuição social	(28.083)	(21.159)	(20.422)	(17.224)
Despesas financeiras			(7.269)	(4.459)
Receitas financeiras			147	1.742
Resultado antes da provisão para imposto de renda e contribuição social	(28.083)	(21.159)	(27.544)	(19.941)
Imposto de renda/Contribuição social		-	(499)	(1.121)
	(28.083)	(21.159)	(28.043)	(21.062)
Atribuído aos:				
Acionistas controladores	(28.083)	(21.159)	(28.083)	(21.159)
Acionistas não controladores	-	-	40	97
	(28.083)	(21.159)	(28.043)	(21.062)

CONTADORA
Renata de Souza Paula Rodrigues
CRC/RJ: 116450/O - 0

Capilano Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo líquido do exercício	(28.083)	(21.159)	(28.043)	(21.062)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício, líquido dos efeitos de IR e CS	(28.083)	(21.159)	(28.043)	(21.062)
Atribuível aos acionistas controladores	(28.083)	(21.159)	(28.083)	(21.159)
Atribuível aos acionistas não controladores	-	-	40	97

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONTADORA
Renata de Souza Paula Rodrigues
CRC/RJ: 116450/O - 0

Capilano Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais)

	Capital Social	Lucros e Prejuízos acumulados	Total	Participação dos Não Controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	166.678	(57.571)	109.107		109.107
Prejuízo do exercício		(21.159)	(21.159)	(1)	(21.161)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	166.678	(78.730)	87.948	(1)	87.947
Prejuízo do exercício		(28.083)	(28.083)	1	(28.083)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	166.678	(106.813)	59.865	-	59.865

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONTADORA
Renata de Souza Paula Rodrigues
CRC/RJ: 116450/O - 0

Capilano Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2025</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	<u>(28.083)</u>	<u>(28.083)</u>
Ajustes para conciliar o lucro líquido do exercício ao caixa gerado pelas atividades operacionais		
Resultado da equivalência patrimonial	28.040	2.973
PECLD		1.094
Impairment de estoque	-	14
Provisão para contingências	-	537
Provisão de Juros		
Prejuízo do exercício Ajustado	<u>(43)</u>	<u>(23.465)</u>
(Aumento) redução de ativos / Aumento (redução) de passivos		
Contas a receber de clientes	0	2.137
Valores a receber	-	(5.644)
Imóveis a comercializar	-	11.428
Outros créditos	-	27
Impostos a recuperar	-	21
Conta corrente com parceiros de empreendimentos	-	593
Dividendos recebidos	-	
Fornecedores	-	245
Obrigações tributárias e trabalhistas	-	(63)
Obrigações tributárias diferidas	-	-
Adiantamento de clientes	-	(117)
Contas a pagar	-	12.547
Obrigações por aquisição de imóveis	-	1.133
Impostos de renda e Contribuição pagos	-	(1)
Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	<u>0</u>	<u>22.305</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Investimentos em coligadas e controladas	-	-
Propriedades para investimentos	-	(154)
Juros capitalizados	-	2.993
Adiantamento para futuro aumento de capital	43	(1.568)
Partes relacionadas	-	-
Transação de capital envolvendo não controladores	-	499
Redução (aumento) de capital social em coligadas e controladas	-	
Fluxo de caixa proveniente das/(utilizado nas) atividades de investimento	<u>43</u>	<u>1.770</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-
Juros pagos	-	(1.016)
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	(1.918)
Aumento de capital social	-	1.209
Fluxo de caixa (utilizado nas)/proveniente das atividades de financiamento	<u>-</u>	<u>(1.725)</u>
(Redução)/aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>0</u>	<u>(1.115)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	3.371
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>1</u>	<u>2.256</u>

CONTADORA
Renata de Souza Paula Rodrigues
CRC/RJ: 116450/O - 0

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Capilano Participações S.A. ("Capilano" ou "Companhia") é uma sociedade anônima, de capital fechado, com sede no Rio de Janeiro, à Rua Lauro Muller nº 116, sala 2707 Botafogo - RJ. A Companhia foi constituída em 26 de dezembro de 2019, e possui como objeto social a participação em outras sociedades.

1.1 Situação econômico financeira

O exercício de 2025 foi encerrado com prejuízo de R\$ 28.083 na controladora e de R\$ 28.043 no consolidado (2024: prejuízo de R\$ 21.159 na controladora e de R\$ 21.062 no consolidado).

2. Apresentação das demonstrações contábeis, políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas

2.1. Declaração de conformidade

Embora não seja uma Empresa registrada na CVM, a administração decidiu elaborar suas demonstrações contábeis, individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifesto pelo comunicado do Ibracon nº 01/2019 em atendimento ao Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47, alinhado com o Pronunciamento Técnico CPC 47. As demonstrações contábeis evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações são preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

2.2. Base de preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis, individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir os ativos financeiros e as propriedades para investimentos mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício.

A preparação das demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Elas incluem, portanto, estimativas referentes ao custo orçado total dos empreendimentos, valor justo de ativos, seleção das vidas úteis do ativo imobilizado e de intangíveis, além da determinação de provisões para tributos e contingências e outras similares, cujos resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis consolidadas, estão divulgadas na Nota 2.5.2.

Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento destas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas demonstrações contábeis. A Administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

2.3. Data de aprovação de emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram autorizadas pela Diretoria em 30 de março de 2026.

2.4. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.5. Políticas contábeis materiais

2.5.1 Bases de consolidação

As controladas da Companhia são integralmente consolidadas a partir da respectiva data de aquisição, sendo está a data na qual a Companhia obtém o seu controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade.

Todos os saldos intragrupo, receitas, despesas, ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intragrupo, são eliminados por completo.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia.

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
individuais e consolidadas para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

Sociedade de propósito específico	2025	2024
Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Alfa África Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	0%	100%
Alfa América Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%
Alfa Antártida Incorporadora SPE Ltda.	100%	100%
Alfa Chile 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 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	90%
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Cassiopeia Incorporadora Ltda.	0%	100%
Catraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	89,01%
Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	70%
Conexão Mdl Imobiliários Ltda.	0%	100%
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	100%
Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Esplêndido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Faisão Empreendimentos Imobiliários SPE 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%
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Jardins de Orleans Incorporadora SPE Ltda.	100%	87,49%
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Mandarim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Mandrião Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
MDL Planejamento e Construções Ltda.	100%	100%
MDL Realty Incorporadora S.A.	100%	100%
MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.	100%	100%
MDL Vendas Ltda.	100%	100%
Pomba Azul Participações Ltda.	0%	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 Consultoria Imobiliária Ltda.	0%	100%
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	100%	100%
SPE Sassicaia Incorporadora Ltda.	100%	100%
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	97,6%
Tentilhão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Tiziu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	100%
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Urubu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	100%

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

2.5.2 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 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. 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 estimada 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 2025 são conforme segue:

a) 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.

b) Perdas esperadas com créditos de clientes e provisão para distratos

A Companhia e suas controladas revisam 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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

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

c) Provisão para riscos judiciais

A Companhia e suas controladas reconhecem 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.

d) 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 e de suas controladas de acordo com o método contábil utilizado.

e) 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 e suas controladas 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 macroeconômico em que a Companhia e suas controladas atuam, 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

2.5.3 Ativos e passivos financeiros

Conforme o CPC 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados ("VJORA") – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; ou valor justo por meio de resultado ("VJR"). A classificação dos ativos financeiros, segundo o CPC 48, é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. Derivativos embutidos em que o contrato principal é um ativo financeiro no escopo da norma nunca são separados. Em vez disso, o instrumento financeiro híbrido é avaliado para classificação como um todo.

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

- ✓ é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- ✓ seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.
- ✓ Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:
- ✓ é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;
- ✓ seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em outros resultados abrangentes ("ORA"). Esta escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou VJORA, conforme descrito acima, são classificados como VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requerimentos para ser mensurado ao custo amortizado ou como VJORA como VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria (opção de valor justo disponível no CPC 48).

Ativos financeiros mensurados a VJR - Esses ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
individuais e consolidadas para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no de reconhecimento é reconhecido no resultado. Instrumentos de dívida ao VJORA - Esses ativos são mensurados de forma subsequente ao valor justo. Os rendimentos de juros calculados utilizando o método dos juros efetivo, ganhos e perdas cambiais e perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidos no resultado.

A Companhia avaliou a classificação e mensuração dos ativos financeiros e de acordo com o seu modelo de gerenciamento de ativos financeiros, concluiu que a classificação para a maioria das aplicações financeiras é a mensurada a valor justo por meio do resultado.

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

c) 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 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 constitui 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

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

Os passivos financeiros da Companhia 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

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.

2.5.4 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. 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 2.5.11.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
individuais e consolidadas para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

2.5.5 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 até 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.

2.5.6 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.

2.5.7 Imobilizado

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
individuais e consolidadas para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

2.5.8 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.

2.5.9 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.

2.5.10 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 corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a 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

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

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 determinadas 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. 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, determinadas controladas 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 irretratável 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.

2.5.11 Reconhecimento de receitas, custos e despesas

a) Reconhecimento da receita

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

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 no momento em que a venda é efetivada e há transferência do controle desses bens ao cliente, independentemente do prazo de recebimento do valor de venda.

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.

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

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

2.5.12 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

2.5.13 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas, mas ainda não vigentes em 31 de dezembro de 2025

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações contábeis da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações à IAS 21/ COC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e NBC TG 37 (R5) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade - em vigor para demonstrações contábeis iniciadas em ou após 1º de janeiro de 2025.

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que incorpora alterações do Lack of Exchangeability do IASB, afetando o CPC 02 (R2) e o CPC 37 (R1). As mudanças definem o conceito de moeda conversível e orientam o tratamento de moedas não conversíveis, exigindo que a conversibilidade seja avaliada na data de mensuração. Se a moeda não for conversível, a entidade deve estimar uma taxa de câmbio que reflita as condições de mercado, utilizando a taxa que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa em caso de múltiplas taxas. Além disso, enfatiza a necessidade de divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários entendam os impactos financeiros e riscos associados. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações contábeis da Companhia.

Alterações à IFRS 10/ CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas e à IAS 28/ NBC TG 18 (R4) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto; e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial - em vigor para demonstrações contábeis iniciadas em ou após 1º de janeiro de 2026

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3) para alinhar as normas contábeis brasileiras aos padrões internacionais do IASB. A atualização do CPC 18 permite a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para mensurar investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, harmonizando as práticas contábeis sem gerar impactos materiais. A ICPC 09 foi atualizada para alinhar sua redação às normas atuais, pois não tinha correspondência direta com as normas do IASB e estava desatualizada. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações contábeis da Companhia.

IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações contábeis - em vigor para as demonstrações contábeis iniciadas em ou após

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

1º de janeiro de 2027 com aplicação retrospectiva a da adoção antecipada não é permitida no Brasil.

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1)), introduzindo novos requisitos para a apresentação da demonstração do resultado. As entidades devem classificar receitas e despesas em cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, sendo as três primeiras novas. A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração e novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras. Além disso, o IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2)) foi alterado para modificar o cálculo dos fluxos de caixa e remover a opcionalidade na classificação de dividendos e juros. A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações contábeis primárias e notas explicativas às demonstrações contábeis.

IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - em vigor para as demonstrações contábeis iniciadas em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis adotem requisitos de divulgação reduzidos, mantendo os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação de outros padrões IFRS. Para ser elegível, uma entidade não pode ter instrumentos patrimoniais negociados publicamente e deve ser uma controlada conforme o IFRS 10 (CPC 36 (R3)), não ter responsabilidade pública e ter uma controladora que prepare demonstrações contábeis consolidadas compatíveis com os padrões IFRS, disponíveis ao público.

Não existem outras normas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo IASB e CPC ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas divulgadas pela Companhia.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Caixa	1	1	29	41
Bancos conta movimento	-	-	1.223	3.330
Aplicações financeiras	-	-	1.004	-
Total	1	1	2.256	3.371

As aplicações financeiras referem-se a aplicações em CDBs com remuneração de 75% a 100% do CDI. As aplicações possuem características de liquidez imediata.

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

4. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	2025	2024
Unidades concluídas	10.748	14.733
Ajuste a valor presente e PECLD	(4.436)	(1.620)
Serviços prestados - Locação	4.829	1.259
Total	11.141	14.372
Parcela circulante	5.125	7.761
Parcela não circulante	6.016	6.611

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.5.11, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 01 (R1) e OCPC 04 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).

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 nº 2.5.11. Em 2020, a taxa de desconto média utilizada foi de 4,69%. Em 2021, com a conclusão das obras das unidades que não haviam sido concluídas em 2020 (habite-se), não houve mais ajuste ao valor presente, pois não a mais obra em andamento. Permanecendo, desta forma, nos exercícios de 2025 e de 2024.

A PECLD é estimada com base na esteira de cobrança mensal da Companhia, que são mensurados os valores possíveis de negociação, sem distrato. E além desses, os valores que impactam o ativo em caso de efetivo distrato.

5. Valores a receber

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2025 e 2024, referem-se, basicamente, às alterações e/ou vendas de participações societárias, conforme demonstrado abaixo:

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Consolidado	
	2025	2024
Harpia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	163	164
João Fortes	46.498	49.048
Condôminos BR Stores	2.688	2.156
(-) PECLD	(41.548)	(49.211)
Dividendos a receber	-	-
Total	7.801	2.157
Parcela circulante	7.801	2.157
Parcela não circulante	-	-

6. Imóveis a comercializar

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

	Consolidado	
	2025	2024
Terrenos	13.855	13.853
Imóveis concluídos	15.555	32.034
(-) Redução do valor dos Estoques / Terrenos	(7.704)	(12.739)
Juros capitalizados	-	2.993
Total	21.706	36.141
Parcela circulante	4.090	15.532
Parcela não circulante	17.616	20.609

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 01 – Redução ao valor recuperável dos ativos, a Companhia avalia a perspectiva de realização dos seus estoques. O valor da provisão acumulada em 2025 é de aproximadamente R\$ 7.704 no Consolidado no exercício de 2025 (R\$ 12.739 em 2024).

Alocação dos encargos financeiros

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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 2025, na controladora foi baixado, devido a não haver mais expectativa de realização dos empreendimentos que foram destinados tais recursos, os terrenos correspondentes aos juros ativados estão disponibilizados para a venda.

7. Impostos a recuperar

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

	Consolidado	
	2025	2024
IRPJ - saldo negativo	141	153
CSLL - base de cálculo negativa	784	784
Pis e Cofins a Recuperar	17	22
INSS a recuperar	-	4
	942	963

8. Partes Relacionadas

8.1 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:

	Consolidado	
	2025	2024
Conta corrente com parceiros – Ativo		
Condomínio Vargem Grande	19	612
Total	19	612

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

8.2 Adiantamento para Futuro Aumento/Redução de Capital

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

A redução de capital registrada refere-se à remessa de recursos financeiros das controladas e coligadas para a Holding. Essa movimentação decorre do ajuste de capital devido a aportes iniciais realizados em montante superior às necessidades operacionais das empresas. Dessa forma, o valor excedente está sendo reclassificado e reduzido do Capital Social, visando adequar a estrutura de capital ao efetivo porte e necessidades das operações.

	Consolidado	
	2025	2024
Saldos de AFACs - Ativo		
Capilano Participações S.A.	42	28
Cyrela Piemonte	1.381	1.381
Iepê Investimentos Imobiliários Ltda	152	153
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	69	72
Papagaio João Pessoa Empreend. Imobiliários Ltda	1.042	963
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda	-	(1.236)
Sai Amarela S.A.	30	31
Total	2.716	1.392

	Consolidado	
	2025	2024
Saldos de AFACs - Passivo		
Conx Empreendimentos	77	279
Total	77	279

9. Investimentos

9.1 Composição dos investimentos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Investimentos em empresas controladas	59.905	87.974	-	-
Investimentos em coligadas		-	(3.507)	702
Total Participações Societárias	59.905	130.828	(3.507)	702
Investimentos Ativo	59.905	87.974	2.992	4.005
Passivo a Descoberto	-	-	(6.499)	(3.303)

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

EMPRESA	PARTICIPAÇÃO	INVESTIMENTO 2024	EQP LANÇADA	DEVOLUÇÕES DE AFAC P/ REDUÇÃO	AUMENTO	DIVIDENDOS	REDUÇÃO	AJUSTES NO PL/ OUTROS	ENCERRAMENTO	INVESTIMENTO 2025
ABIBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	9.636	(2.064)	-	-	-	(1.699)	-	-	5.873
ALFA AMERICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	167	(6)	-	4	-	-	-	-	165
ALFA ANTARTIDA INCORPORADORA SPE LTDA	100%	1.444	(6)	-	-	-	(1.425)	-	-	13
ALFA VENEZUELA INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	6.026	(92)	(4.574)	-	(1.180)	-	(170)	-	9
ARACARI EMPREENCIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	4.515	(187)	-	186	-	-	-	-	4.514
ATOBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	5.611	(1.106)	-	-	-	(1.095)	-	-	3.410
BR STORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CONSOLIDADO	100%	74.741	(11.631)	-	-	-	(1.856)	-	-	61.255
CISNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	0%	2	-	-	-	-	-	-	(2)	0
CONEXAO MDL IMOBILIÁRIA LTDA.	0%	0	-	-	1	-	-	-	(1)	0
DOMINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	7.642	-	(7.641)	-	-	-	-	-	1
ESPLENDIDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	723	(191)	-	109	-	-	-	-	641
FAISAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	250	1	-	-	-	(27)	-	-	224
GARCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	1.765	84	-	-	-	(1.415)	-	-	434
GARIBALDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	1	(0)	-	-	-	-	-	-	1
HAMPTON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	194	(20)	-	44	-	-	-	-	218
JARDINS DE ORLEANS INCORPORADORA LTDA.	43%	11	38	-	2	-	-	-	-	51
JURITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	6.206	(874)	-	-	-	(2.299)	-	-	3.032
MANDARIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	261	3	-	9	-	-	-	-	273
MANDRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	3.459	(416)	-	-	(10)	-	(1.221)	-	1.812
MDL SERVICOS FINANCEIROS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	17	(6)	-	-	-	(1)	-	-	9
URUBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	0%	139	-	-	-	-	-	-	(139)	0
SAIRA-OURO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	8	(1)	-	-	-	(8)	-	-	0
SASSICAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	(2)	-	-	2	-	-	-	-	0
TENTILHAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	3.285	(819)	-	-	-	(63)	-	-	2.403
TIZIU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	0%	388	-	-	-	-	(388)	-	-	0
TUCANO SANTA EFIGENIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	36	(11)	-	27	-	-	-	-	53
ALBATROZ VARGEM PEQUENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	45%	320	(3)	-	-	-	-	-	-	317
PAINEIRA INCORPORADORA LTDA	50%	0	-	-	-	-	-	-	-	0
ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD/	50%	1.255	(2)	-	-	-	(1.236)	-	-	17
Sai Amarela S.A.	50%	1.198	-	-	-	-	-	-	-	1.198
Sáfra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda	30%	226	-	-	-	-	-	-	-	226
Sáfra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	748	486	-	-	-	-	-	-	1.234
		130.272	(16.824)	(12.215)	383	(1.190)	(11.512)	(1.391)	(142)	87.382

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

EMPRESA	PARTICIPAÇÃO	PL	RESULTADO	INVESTIMENTO	EQP LANÇADA	DEVOLUÇÕES DE			AJUSTES NO		ENCERRAMENTO	INVESTIMENTO
				2024		AFAC P/ REDUÇÃO	AUMENTO	DIVIDENDOS	REDUÇÃO	PL/ OUTROS		2025
ALBATROZ VARGEM PEQUENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	45%	302	(3)	320	(3)	-	-	-	-	-	-	317
PAINEIRA INCORPORADORA LTDA	50%	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	0
ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	50%	17	(2)	1.255	(2)	-	-	-	(1.236)	-	-	17
Sai Amarela S.A.	50%	-	-	1.198	-	-	-	-	-	-	-	1.198
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda	30%	-	-	226	-	-	-	-	-	-	-	226
Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	(286)	486	748	486	-	-	-	-	-	-	1.234
		33	481	3.747	481	-	-	-	(1.236)	-	-	2.992

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

EMPRESA	PARTICIPAÇÃO	PL	RESULTADO	INVESTIMENTO 2024	EQP LANÇADA	DEVOLUÇÕES DE AFAC P/ REDUÇÃO	AUMENTO	DIVIDENDOS	REDUÇÃO	AJUSTES NO PL/ OUTROS	ENCERRAMENTO	INVESTIMENTO 2025
ALFA AFRICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	0%	-	-	12	-	-	1	-	-	-	(13)	(0)
ALFA CHILE INCORPORADORA SPE LTDA	100%	(3)	(3)	5	(3)	-	1	-	-	(6)	-	(2)
ARARA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS.	100%	(2.105)	(584)	3.456	(584)	-	-	-	(4.977)	-	-	(2.105)
CACATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	(7)	(8)	(1)	(8)	-	3	-	-	-	-	(7)
CARDEAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	(309)	(405)	(78)	(405)	-	173	-	-	-	-	(311)
CASSIOPEIA INCORPORADORA LTDA.	0%	-	-	(4)	-	-	4	-	-	-	(0)	(0)
CATRACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	(175)	(30)	1.807	(30)	-	-	-	(1.952)	-	-	(175)
CONDOR SAO CRISTOVAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	70%	(193)	(42)	(858)	(42)	-	707	-	-	-	-	(193)
CUCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	100%	(2)	(4)	1.317	(4)	-	-	-	(1.316)	-	-	(2)
DBE 3000 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	0%	-	-	6	-	-	2	-	-	-	(8)	(0)
FALCAO MANOEL TELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	(63)	(103)	(100)	(103)	-	139	-	-	-	-	(63)
FONSECA RODRIGUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTD	100%	(1.643)	(1.284)	(361)	(1.284)	-	3	-	-	-	-	(1.643)
GUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	(102)	195	(130)	195	-	-	-	(167)	-	-	(102)
JANDAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	(47)	8	(39)	8	-	-	-	(16)	-	-	(47)
MDL PLANEJAMENTO E CONSTRUÇOES LTDA.	100%	(29)	(34)	(233)	(34)	-	239	-	-	-	-	(29)
MDL VENDAS LTDA	100%	(518)	(89)	(475)	(89)	-	46	-	-	-	-	(518)
QUERO QUERO BARROS JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	100%	(32)	(42)	184	(42)	-	-	-	(174)	-	-	(32)
SAIRA VIUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	(305)	177	(483)	177	-	2	-	-	-	-	(305)
SJB INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA.	100%	(1)	612	(615)	612	-	2	-	-	-	-	(1)
SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	(1.762)	(2.916)	468	(2.916)	-	686	-	-	-	-	(1.762)
MARRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	(221)	(105)	(375)	(105)	-	-	-	-	259	-	(221)
IEPE - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	43%	(2.929)	(2.966)	36	(2.966)	-	-	-	-	-	-	(2.929)
LAKE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA	50%	(24)	(245)	221	(245)	-	-	-	-	-	-	(24)
PAPAGAIO JOAO PESSOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	50%	(740)	64	(804)	64	-	-	-	-	-	-	(740)
Cyrela Piemonte Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	(1.857)	(306)	(1.060)	(306)	-	-	-	-	-	-	(1.367)
Klabin Segall Investimentos e Particip. SPE S.A.	30%	-	-	(1.439)	-	-	-	-	-	-	-	(1.439)
		(13.066)	(8.110)	458	(8.110)	-	2.006	-	(8.602)	253	(21)	(14.015)

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

EMPRESA	PARTICIPAÇÃO	PL	RESULTADO	INVESTIMENTO 2024	EQP LANÇADA	DEVOLUÇÕES DE AFAC P/ REDUÇÃO	AUMENTO	DIVIDENDOS	REDUÇÃO	AJUSTES NO PL/ OUTROS	ENCERRAMENTO	INVESTIMENTO 2025
IEPE - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	43%	(2.929)	(2.966)	36	(2.966)	-	-	-	-	-	-	(2.929)
LAKE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA	50%	(24)	(245)	221	(245)	-	-	-	-	-	-	(24)
PAPAGAIO JOAO PESSOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	50%	(740)	64	(804)	64	-	-	-	-	-	-	(740)
Cyrela Piemonte Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25%	(1.857)	(306)	(1.060)	(306)	-	-	-	-	-	-	(1.367)
Klabin Segall Investimentos e Particip. SPE S.A.	30%	-	-	(1.439)	-	-	-	-	-	-	-	(1.439)
		(5.551)	(3.454)	(3.045)	(3.454)	-	-	-	-	-	-	(6.499)

*Os valores alocados na coluna “Reserva para aumento ou redução de Capital” são os valores originários das contas de AFAC do passivo, transferidos para o patrimônio líquido em situação de regularização por ato societário que estão em registro **na Junta Comercial**.

** Os valores alocados na coluna “**Compra de minoritários\Outros\ Encerramento**” são valores referentes a movimentações eventuais nas empresas: como a compra de quotas de minoritários; reorganização societária, como no caso da Cassiopeia que fez uma cisão de ativo, e a cisão foi incorporada pela empresa Tucano, ambas do grupo; ajuste de diferenças no investimento geradas por distribuição desproporcional; distribuição de dividendos; ou ainda, cancelamento de quotas de parceiros.

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

10. Propriedades para investimento

A empresas abaixo avaliaram suas propriedades para investimento ao valor justo baseado em laudos emitidos 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.

Abaixo demonstramos os saldos, por projeto, em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

SPE	Projeto	Saldo inicial	AVJ 2025	Saldo 2025
BR STORES	INSIGHT OFFICES	1.200		1.200
BR STORES	PROJETO ANIL	6.760		6.760
BR STORES	INSIGHT OFFICES	209	(55)	154
MAGUARI	VARGEM GRANDE	5.200		5.200
BICUDO	FREGUESIA	5.125		5.125
FC-VI	BRSTORES PILARES	20.269		20.269
AZULÃO	BRSTORES BARRA	9.595		9.595
VERDILHÃO	MIX MALL	20.400		20.400
Total das propriedades para		68.758	(55)	68.703

SPE	Projeto	Saldo inicial	AVJ 2024	Saldo 2024
BR STORES	INSIGHT OFFICES	1.200	-	1.200
BR STORES	PROJETO ANIL	5.200	1.560	6.760
MAGUARI	VARGEM GRANDE	7.000	(1.800)	5.200
BICUDO	FREGUESIA	6.200	(1.075)	5.125
FC-VI	BRSTORES PILARES	23.600	(3.331)	20.269
AZULÃO	BRSTORES BARRA	11.700	(2.105)	9.595
VERDILHÃO	MIX MALL	20.400	-	20.400
Total das propriedades para		75.300	(6.751)	68.549

Uma unidade do empreendimento Insight Offices (BR Stores) foi distratada durante o exercício e disponibilizada para a locação, sendo contabilmente reclassificada para propriedade para investimento.

A avaliação do valor justo foi efetuada mensurando o valor de mercado para a realização desses ativos, gerando um ajuste ao resultado de R\$ 55, conforme apresentado Nota explicativa 23.

11. Imobilizado

Não há movimentação e nem saldo de imobilizado na Companhia:

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

		Consolidado	
		2025	2024
	Taxa anual de depreciação		
Máquinas e equipamentos	10%	2.621	2.621
Móveis e utensílios	10%	967	967
Estandes de vendas	(*)	10.436	10.436
Benfeitoria em imóveis de tercei	10%	5.919	5.919
Total Imóveis		19.943	19.943
Depreciação/ Baixa Acumulada		(19.943)	(19.943)
Total Imobilizado		-	-

(*) A taxa de depreciação depende da vida útil de cada estande. As taxas variam de 33% a 76% ao ano. Atualmente não há estande a depreciar.

12. Empréstimos, financiamentos e debentures

			Consolidado	
			2025	2024
	Taxa média	Garantia		
CCB	CDI + 1,50% aa	Carta	4.659	7.593
Total			4.659	7.593
Parcela circulante			4.659	-
Parcela não circulante			-	7.593

Descrição	Consolidado
Saldo inicial em 1º de janeiro de 2025	7.593
Liberação	-
Amortizações	(3.000)
Provisão de juros	1.082
Juros pagos	(1.016)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	4.659

a) CCB:

A Cédula de Crédito Bancário – CCB emitida pelo Credit Suisse foi adquirida para a quitação das dívidas junto aos debenturistas, bem como para o reperfilamento do fluxo financeiro da Companhia.

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Empréstimos, financiamentos e debêntures por prazo de vencimento:

Vencimento	Consolidado
2026	4.659
Total circulante	4.659

13. Obrigações por aquisições de imóveis

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

	Consolidado	
	2025	2024
Obrigações por aquisições de imóveis	20.209	19.076
Total	20.209	19.076
Parcela circulante	3.520	4.520
Parcela não circulante	16.689	14.556

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

	Consolidado	
	2025	2024
Obrigações via Caixa		
Leduca – Unidades	-	1.000
Total	-	1.000
Obrigações via Permuta		
Authentic We – Arara Verde	3.520	3.520
Tentilhão - Terreno	16.689	14.556
Total	20.209	18.076
Total de obrigações com aquisições de Terrenos	20.209	19.076

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

14. Adiantamento de clientes

Representam os valores antecipados pelos clientes de locação. Os saldos referentes aos excedentes entre o valor recebido e o valor de receita reconhecido, conforme critério descrito na Nota Explicativa nº 2.5.11 já não há mais saldo, devido a conclusão das obras.

	Consolidado	
	2025	2024
Excedente ao reconhecimento de receita	-	21
Caução de Aluguel	338	434
Total	338	455

15. 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 refere-se ao parcelamento do IPTU. Na linha de obrigações a pagar está registrado obrigação com a empresa do próprio grupo pela entrega de unidade em permuta.

	Consolidado	
	2025	2024
Distratos a pagar	284	690
Obrigações a pagar	-	456
Provisão com parcelamentos tributária	1.418	1.917
	1.702	3.063
Parcela circulante	1.702	3.063
Parcela não circulante	-	-

16. Provisão para riscos judiciais

A Companhia e suas controladas possuem riscos judiciais avaliados por seus assessores jurídicos como de perda provável e, portanto, passíveis de registro nas demonstrações contábeis, conforme segue:

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Natureza	Consolidado	
	2025	2024
Trabalhista	957	890
Cíveis	8.480	8.010
Total	9.437	8.900

17. Patrimônio Líquido

a. Capital Social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 166.678, representado por 554.921.226 (quinhentos e cinquenta e seis milhões, cento e noventa e dois mil, oitocentos e noventa e oito) ações ordinárias e nominativas, sem valor nominal. Em 31 de dezembro de 2024, o capital social era de R\$ 166.678.

b. 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.

c. 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do exercício	(28.083)	(21.159)
Prejuízo por ação (em R\$) - básico e diluído	(0,05)	(0,04)

18. Receita líquida

	Consolidado	
	2025	2024
Receita Operacional	11.302	24.548
Outras receitas operacionais	5.257	6.221
(-) Distratos	(1.504)	(2.235)
(-) Impostos sobre venda	(511)	(1.584)
Total	14.544	26.950

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

19. Custo dos imóveis vendidos

	Consolidado	
	2025	2024
Custos dos imóveis vendidos	(16.530)	(26.633)
Impairment de estoques	4.981	4.654
Custos diversos SPE's	(1.008)	(2.435)
Total	(12.557)	(24.414)

20. Despesas administrativas

	Consolidado	
	2025	2024
Despesas com pessoal	(185)	(347)
Despesas com prestação de serviços	(5.928)	(7.236)
Despesas com aluguel e condomínio	(466)	(568)
Outras despesas administrativas	(664)	(1.539)
Total	(7.243)	(9.690)

21. Despesas comerciais

	Consolidado	
	2025	2024
Comissões e Corretagens	(312)	(645)
Publicidade	(68)	(106)
Gastos Comerciais	(46)	(107)
Total	(426)	(858)

22. Despesas tributárias

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
individuais e consolidadas para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

	Consolidado	
	2025	2024
Impostos de Taxas	(84)	(184)
IPTU	(580)	(1.182)
IOF	(4)	(152)
ITBI	-	(21)
Total	(668)	(1.539)

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

23. Outras receitas e despesas operacionais

	Consolidado	
	2025	2024
Reversão / Provisão para Contingências Jurídicas	(286)	4.008
Impairment PPI		(6.806)
Outras receitas (*)	(15.344)	1.695
Ganhos ou Perdas Processuais	(3.302)	(5.419)
Perda Avaliação a Valor Justo		-
Outras receitas e despesas	8.358	(688)
Total	(10.574)	(7.210)

(*) Corresponde substancialmente a ganhos ou perdas com investimentos distratados e dividendos desproporcionais pagos no exercício.

24. Receitas e despesas financeiras

	Consolidado	
	2025	2024
Despesas financeiras		
Juros financeiros	(6.278)	(4.424)
Variação monetária	(382)	(35)
Outros	(609)	-
Total	(7.269)	(4.459)

	Consolidado	
	2025	2024
Receitas financeiras		
Aplicação financeira	65	142
Receita com juros e multas	81	1.067
Variação monetária		492
Outros	1	41
Total	147	1.742
Total Resultado Financeiro	(7.122)	(2.717)

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

25. 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, estão demonstrados como segue:

	Consolidado	
	2025	2024
IRPJ e CSLL	233	424
PIS e COFINS	253	477
Total	486	901
Parcela circulante	486	487
Parcela não circulante	-	414

26. 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 a taxa pré-fixada na assinatura dos contratos.

CAPILANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam 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 e suas controladas monitoram os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descasamentos.

Risco de crédito

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas 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 2025 e 2024 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:

Consolidado					
31 de dezembro de 2025	Valor	6 meses	06 – 12 meses	01 - 05 anos	Mais que 5 anos
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	20.209	-	3.520	16.689	-
Empréstimos e financiamentos	4.659	-	4.659	-	-
Contas a pagar	16.024	-	1.702	14.322	-
Fornecedores	770	770	-	-	-
Total	41.662	770	9.881	31.011	-
31 de dezembro de 2024	Valor	6 meses	06 – 12 meses	01 - 05 anos	Mais que 5 anos
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	19.076	-	4.520	14.556	-
Empréstimos e financiamentos	7.593	-	-	7.593	-
Contas a pagar	3.063	-	3.063	-	-
Fornecedores	525	525	-	-	-
Total	30.257	525	7.583	22.149	-

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
individuais e consolidadas para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)**

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.

28. Eventos subsequentes

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

CONTADORA
Renata de Souza Paula Rodrigues
CRC/RJ: 116450/O - 0