

Cap Administração de Imóveis S.A.

Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2025

Índice

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Balanço patrimonial	2
Demonstração dos resultados	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	5
Demonstração dos fluxos de caixa	6
Demonstração dos resultados abrangentes.....	7

NOTAS EXPLICATIVAS

Sumário

1 - Contexto operacional	8
2 - Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais políticas contábeis	8
3 - Principais práticas contábeis	8
4 - Caixa e equivalentes de caixa	10
5 - Clientes	11
7 - Participação Permanentes em Outras coligadas/controladas	12
8 - Aplicações Financeiras a longo prazo	12
9 - Imobilizado e Intangível	12
10 – Fornecedores	13
11 - Empréstimos e Financiamentos	14
12 - Obrigações Fiscais a Pagar	14
13 - Impostos Diferidos	15
14 - Lucros a Distribuir aos acionistas	15
15 - Capital social	16
16 - Afac - Adiantamentos para futuro aumento de capital	16
17 - Reservas de Lucros e Resultado do Exercício	16
18 - Receita Operacional Líquida	17
19 - Despesas Operacionais	17
20 - Resultado Financeiro	18
21 - Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL	19
22 – Demonstração de Fluxo de Caixa - DFC	19
23 – Demonstração do Resultado Abrangente - DRA	20
24 - Considerações finais	20

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.
BALANÇO PATRIMONIAL
Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024
(Saldo em R\$ sem casas decimais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
ATIVO					
Circulante					
Caixa e Bancos	4	107.857	7.247	108.484	7.786
Aplicações Financeiras	4	16.966.591	5.550.350	16.967.014	5.550.471
Contas a Receber de Clientes	5	359.896	361.899	359.896	361.899
Créditos de funcionários	6	-	-	616.639	616.639
Adiantamentos a Fornecedores	6	-	-	-	3.123
IPTU a ser reembolsado pelo cliente	6	13.061	12.690	13.061	12.690
Total do Ativo Circulante	-	17.447.404	5.932.186	18.065.094	6.552.608
Não Circulante					
Adiantamentos LP	6	-	-	115.532	-
Total do Ativo Realizável a Longo Prazo		-	-	115.532	-
Investimento	7	11.805.036	8.488.872	499	499
Aplicações Financeiras LP	8	1.235.596	1.185.321	1.235.596	1.185.321
Imobilizado e Intangível	9	-	-	15.912.709	13.161.496
Total do Ativo Não Circulante	-	13.040.632	9.674.193	17.148.804	14.347.316
TOTAL DO ATIVO	-	30.488.036	15.606.379	35.329.430	20.899.923

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.
BALANÇO PATRIMONIAL
Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024
(Saldo em R\$ sem casas decimais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Passivo Circulante					
Fornecedores	10	475	-	1.642.284	209.230
Caução Recebidos	10	-	87.360	140.557	477.160
Empréstimos e Financiamentos	11	-	-	992.000	1.629.542
Obrigações Fiscais	12	81.171	51.060	81.533	57.366
Impostos Diferidos	13	45.955	222.599	45.955	222.599
Lucros a Distribuir aos acionistas	14	799.063	799.063	799.063	799.063
Total do Passivo Circulante	-	926.665	1.160.082	3.701.392	3.394.960
Empréstimos e Financiamentos	-	-	-	2.066.667	3.058.667
Não circulante	-	-	-	2.066.667	3.058.667
Patrimônio Líquido					
Capital Social	15	1.000	1.000	1.000	1.000
Adiant. p/Futuro Aum. Capital	16	27.587.715	12.198.666	27.587.715	12.198.666
Reservas de Lucro	17	2.246.630	2.246.630	1.972.656	2.246.630
Prejuízo acumulados	17	(273.974)	-	-	-
Total do Patrimônio Líquido	-	29.561.372	14.446.296	29.561.372	14.446.296
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-	30.488.036	15.606.379	35.329.430	20.899.923

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024
(Saldo em R\$ sem casas decimais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita Operacional Líquida	18	1.201.173	964.635	1.201.173	964.635
Lucro operacional bruto	-	1.201.173	964.635	1.201.173	964.635
Despesas Operacionais	19				
Despesas gerais e administrativas	-	(47.573)	(15.252)	(506.157)	(458.139)
Despesas comerciais	-	(84.933)	(40.860)	(84.933)	(40.860)
Despesas tributárias	-	(8.378)	(14.216)	(103.918)	(110.457)
Depreciação/Amortização	-	-	(5.811)	(1.148.854)	(1.075.656)
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	-	-	(64.938)	124.073	85.683
Resultado da equivalência patrimonial	-	(2.212.852)	(2.120.342)	-	-
Lucro/prejuízo antes das receitas e despesas financeiras	-	(1.152.563)	(1.296.785)	(518.615)	(634.794)
Resultado Financeiro	20				
Receitas financeiras	-	1.167.198	684.631	1.167.251	684.699
Despesas financeiras	-	(3.531)	(3.345)	(600.545)	(624.299)
Lucro/prejuízo antes dos impostos sobre o lucro tributável	-	11.104	(615.499)	48.091	(574.394)
Provisão p/ Imposto de Renda	-	(202.623)	(305.465)	(228.215)	(332.171)
Contribuição Social	-	(82.455)	(119.897)	(93.849)	(134.294)
LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	-	(273.974)	(1.040.860)	(273.974)	(1.040.860)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

	Individual	Notas	Atribuível aos acionistas da controladora				Total
			Capital Realizado	Adiant. p/Futuro Aum. Capital	Reservas de Lucros	Lucros (Prejuízos) Acumulados	
Saldos em 31 de Dezembro de 2024			1.000	12.198.666	2.246.630	-	14.446.296
AFAC - Adiant. p/Fut. Aum. Capital			-	15.389.049	-	-	15.389.049
			-	-	-	(273.974)	(273.974)
Saldos em 31 de Dezembro de 2025		21	1.000	27.587.715	2.246.630	(273.974)	29.561.372

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024

(Saldo em R\$ sem casas decimais)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Atividades operacionais	-		
Prejuízo líquido do exercício	-	(273.974)	(1.040.860)
Equivalência Patrimonial	-	2.212.852	2.120.342
Depreciação e amortização	-	-	5.811
	-	1.938.878	1.085.294
Redução (aumento) nas contas do ativo			
Contas a receber de clientes - Circulante	-	2.003	(6.157)
Outros créditos/ IPTU a ser reembolsado	-	(371)	527
	-	1.632	(5.630)
(Redução) aumento nas contas do passivo			
Fornecedores	-	475	(41.160)
Impostos s/faturamento e retidos	-	30.111	(62.365)
Provisões impostos	-	(176.644)	119.471
Adiantamento caução	-	(87.360)	-
	-	(233.418)	15.947
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	22	1.707.092	1.095.610
Atividades de investimento	-		
Recebimento pela alienação de bens do ativo imobilizado	-	-	184.833
Adiant. p/Futuro Aumento de Capital	-	-	(4.327.955)
Investimento em outras empresas	-	(5.529.015)	-
Recebimento de Aplicações Financeiras	-	(11.466.516)	1.608.906
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	22	(16.995.532)	(2.534.216)
Atividades de financiamento			
Adiantamento . p/Futuro Aumento de Capital.	-	15.389.049	1.399.214
Caixa utilizado nas atividades de financiamento	22	15.389.049	1.399.214
Efeitos em caixa e equivalentes	-	100.609	(39.391)
Saldo inicial de caixa e equivalentes	-	7.247	46.638
Saldo final de caixa e equivalentes	-	107.857	7.247
	-	100.609	(39.391)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024
(Saldo em R\$ sem casas decimais)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo líquido do exercício		(273.974)	(1.040.860)
Resultado Abrangente do período	23	(273.974)	(1.040.860)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 - Contexto operacional

A Cap Administração de Imóveis S.A. de capital fechado, com sede em Lavras/MG, constituída em 04 de julho de 2013, cuja atividades principais são gestão e administração da propriedade imobiliária, aluguel de imóveis próprios e compra e venda de imóveis próprios.

A Companhia no exercício de 2025 manteve suas receitas com aluguéis de imóveis tendo tido um aumento de 15,18% em relação ao exercício anterior.

2 - Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais políticas contábeis

Apresentação das demonstrações financeiras

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

As demonstrações financeiras apresentadas foram elaboradas com observância às disposições da Lei 6.404/76 e suas alterações, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CPC), as quais abrangem a Legislação Societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A preparação das demonstrações contábeis requer que a administração utilize estimativas e premissas que afetem os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis, bem como os valores reconhecidos de receitas e despesas durante o exercício. Os resultados reais podem ser diferentes dessas estimativas.

3 - Principais práticas contábeis

3.1 - Reconhecimento da Receita

A Companhia adota o CPC 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias fechadas brasileiras do setor de imobiliário.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido,

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024
(Saldo em R\$ sem casas decimais)

podendo ser em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo, conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é 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;
- 5) reconhecimento da receita.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de venda imobiliária, seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

(i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC” (percentagem of conclusion), “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia.

(ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, são contabilizadas como contas a receber, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

3.2 - Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos, quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

3.3 - Tributação

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL), com base no lucro presumido. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10%

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024
(Saldo em R\$ sem casas decimais)

para lucros superiores a R\$ 240 anuais para IRPJ e 9% para CSLL), resultando em uma alíquota total de 6,73% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 3,08% para IRPJ e CSLL e 3,65% para PIS e COFINS.

A Companhia adota, como facultada pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado da venda de lotes e para tributação de receitas financeiras.

3.4 - Impostos diferidos

O imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS diferidos, são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 – Tributos sobre o Lucro, sobre as diferenças entre ativos e passivos, quando aplicável, reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando os respectivos impostos forem realizados.

Os impostos diferidos passivos, referem-se essencialmente a efeitos tributários sobre o montante de vendas de lotes ainda não recebidos.

3.5 - Instrumentos Financeiros

Os ativos circulantes e não circulantes, são demonstrados pelos montantes os quais foram adquiridos e disponibilizados.

Os passivos circulantes e não circulantes, são demonstrados pelos montantes nos quais eles serão liquidados considerando a data de cada balanço, incluindo juros provisionados e variações monetárias de acordo com as condições contratuais.

São classificados como ativo e passivo circulante, quando estiver mantido essencialmente com finalidade de ser negociado ou deve ser liquidado no período de até doze meses após a data do balanço.

3.6 Demonstração dos Resultados Abrangentes - DRA

A Companhia elabora demonstração dos resultados abrangentes (DRA), nos termos do pronunciamento técnico CPC 26 (R1), a qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil.

4 - Caixa e equivalentes de caixa

4.1 - Caixa e equivalentes de caixa

Conforme determina a Resolução do CFC No. 1.296/10 (NBC –TG 03) – Demonstração do Fluxo de Caixa e Resolução do CFC No. 1.376/11 (NBC TG 26) – Apresentação Demonstrações Contábeis, os valores contabilizados neste sub-grupo representam moeda em caixa e depósitos à vista em conta bancária, bem como os recursos que possuem as mesmas características de liquidez de caixa e de disponibilidade imediata ou até 90 (noventa) dias e que estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor.

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024
(Saldo em R\$ sem casas decimais)

Incluem:

- Caixa e bancos
- Aplicações financeiras com liquidez imediata

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa Geral	-	2.401	-	2.401
Bancos c/movimento	107.857	4.846	108.484	5.385
Aplicações Financeiras	16.966.591	5.550.350	16.967.014	5.550.471
Total	17.074.447	5.557.597	17.075.498	5.558.257

5 - Clientes

A contas a receber de clientes são registradas pelo valor mensal de aluguel, com os devidos reajustes anuais e variações positivas e/ou negativas em virtude de aditivos contratuais.

6 - Outros Ativos

O grupo de outros ativos inclui, principalmente:

- créditos diversos a receber;
- IPTU a ser reembolsado por clientes;

Descrição Técnica das Contas:

IPTU a Reembolsar: O saldo de R\$ 13.061 em 31/12/2025 refere-se a antecipações de impostos municipais efetuadas pela Companhia sobre unidades imobiliárias negociadas. Conforme os instrumentos particulares de promessa de compra e venda, tais encargos são de responsabilidade dos adquirentes a partir da assinatura do contrato ou da entrega das chaves. O saldo é composto por valores desembolsados e pendentes de cobrança ou em processo de faturamento junto aos clientes.

Adiantamento de Consórcios: O consolidado apresenta saldo de R\$115.532 em 31/12/2025 refere-se ao registro dos valores vertidos a um grupo de consórcio para a futura aquisição de bens (veículos ou equipamentos), antes que ocorra a contemplação.

Créditos por Alienação de Ativos: O consolidado apresenta saldo de R\$ 616.639 em 31/12/2025 refere-se a valores a receber pela venda de bens do ativo imobilizado (tais como máquinas e equipamentos de construção) que foram descontinuados de operação . As alienações foram realizadas com base em avaliações de mercado, e os créditos remanescentes estão pactuados para recebimento no curto prazo, não incidindo encargos financeiros sobre as parcelas vincendas.

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024
(Saldo em R\$ sem casas decimais)

7 - Participação Permanentes em Outras coligadas/controladas

Os investimentos da Companhia são compostos por participações societárias em empresas controladas e coligadas, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial.

Durante o exercício de 2025 ocorreram movimentações decorrentes de:

- Integralização de capital
- Resultado de equivalência patrimonial
- Ajustes societários

As movimentações estão refletidas nas demonstrações consolidadas.

Controladas/Coligadas	31/12/2025	31/12/2024	Resultado da Equivalência Patrimonial
MaqLavras Locação de Máquinas e Equipamentos Eireli	14.017.887	- 8.488.872	- (2.212.852)
Total em Investimentos	14.017.887	- 8.488.872	- (2.212.852)

8 - Aplicações Financeiras a longo prazo

A Companhia possui investimentos em fundos de investimentos restritos, administrados por instituição bancária responsável. Os valores são avaliados e mensurados pelo valor original e, quando aplicável são acrescidos dos rendimentos ou prejuízos financeiros, de acordo com a respectiva operação.

Descrição	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Banco XP Investimentos Aplicações	1.235.596	1.185.321
Total	1.235.596	1.185.321

9 - Imobilizado e Intangível

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição e está apresentado líquido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear com base na vida útil econômica estimada dos bens.

A movimentação do imobilizado em 2025 decorre, principalmente, de:

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024
(Saldo em R\$ sem casas decimais)

- aquisições de bens do ativo imobilizado;
- alienações e baixas de bens inservíveis;
- depreciação registrada no resultado;

Bens	Controladora				Consolidado			
	31/12/2024	Adições	Transferências /Baixas	31/12/2025	31/12/2024	Adições	Transferências /Baixas	31/12/2025
Veículos/Caminhões	--	--	-	--	9.243.025	-2.214.554-	(324.343)	- 11.133.235
Máquinas e Equipamentos	--	--	--	--	5.367.400	-2.075.800-	(180.000)	- 7.263.200
Total do Imobilizado	--	--	--	--	14.610.425	-4.290.354-	(504.343)	- 18.396.435
Deprec. Acumulada	--	--	--	--	(1.448.928)	--	(1.034.798)	-(2.483.726)
Total do Imobilizado Líquido	--	--	--	--	13.161.496	-4.290.354-	(1.539.141)	- 15.912.709

10 – Fornecedores

10.1 - Fornecedores

O total de fornecedores, refere-se à liquidação de despesas com fornecedores, relativas às aquisições, manutenções, serviços e equipamentos para realização das atividades da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2025, a composição dos saldos de fornecedores é apresentada conforme abaixo:

Fornecedores

- Controladora: R\$ 475 (R\$ 0,00 em 31 de dezembro de 2024)
- Consolidada: R\$ 1.642.284 (R\$ 209.230 em 31 de dezembro de 2024)

10.2 - Adiantamentos de Clientes e Cauções (Consolidado)

Os saldos registrados neste grupo representam recursos recebidos antecipadamente de clientes ou retenções financeiras efetuadas contratualmente a título de garantia (caução) para a locação de ativos pesados. No Balanço Consolidado, estes valores estão mensurados pelo valor nominal de realização e classificados integralmente no Passivo Circulante [CPC 26 (R1), CPC 36 (R3)].

Portanto, o valor de R\$ 140.557,03 (2025) e R\$ 477.160 (2024) que aparece no Balanço Consolidado da CAP ADM pertence originalmente à operação de locação da Maqlavras, operando como a caução de garantia das máquinas.

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024
(Saldo em R\$ sem casas decimais)

11 - Empréstimos e Financiamentos

A Controlado Maqlavras Locação de Maquinas e Equipamentos possui contratos de empréstimos e financiamentos junto a instituições financeiras, destinados substancialmente e à aquisição de bens do ativo imobilizado.

Composição por natureza é Financiamentos – Banco Bradesco S.A. , com a finalidade de Aquisição de ativo imobilizado o saldo em 31 de dezembro de 2025 é R\$992.000 (R\$477.160 em dezembro de 2024)

Adicionalmente, o Grupo possui contratos de financiamento junto ao Banco Bradesco S.A. destinados à aquisição de bens do ativo imobilizado, cujas condições seguem práticas usuais de mercado.

Os custos de transação incorridos nas operações, incluindo IOF e tarifas bancárias, são reconhecidos inicialmente como redutores do passivo financeiro e apropriados ao resultado ao longo do prazo dos contratos, conforme o método da taxa efetiva de juros, em conformidade com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

A composição detalhada dos saldos pertence originalmente á aquisição de veículos da Maqlavras em 31/12/2025 está estruturada da seguinte forma:

Descrição	31/12/2025		31/12/2024
Financiamentos	1.352.945	-	2.313.438
(-) Juros a Apropriar	(360.945)	-	(683.896)
Total Curto prazo	992.000	-	1.629.542
Total Longo Prazo	2.066.667	-	3.058.667
Valor total	3.058.667	-	4.688.208

Os custos de transação incorridos nas operações, incluindo IOF e tarifas bancárias, são reconhecidos inicialmente como redutores do passivo financeiro e apropriados ao resultado ao longo do prazo dos contratos, conforme o método da taxa efetiva de juros, em conformidade com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

12 - Obrigações Fiscais a Pagar

O saldo de obrigações fiscais a pagar, refere-se aos valores apropriados relativos a obrigações fiscais coma União, com vencimento no mês seguinte.

- Total de obrigações fiscais – controladora R\$81.171 (R\$51.060 em 31/12/2024)
- Total de obrigações fiscais – consolidado R\$81.232 (R\$57.366 em 31/12/2024)

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024
(Saldo em R\$ sem casas decimais)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
I.R.P.J. a Pagar	28.985	25.017	29.023	28.958
CSLL a Pagar	48.731	21.590	48.754	23.955
COFINS a Pagar	2.839	3.660	2.839	3.660
PIS a Pagar	615	793	615	793
Total	81.171	51.060	81.232	57.366

13 - Impostos Diferidos

O saldo de impostos diferidos passivos corresponde, principalmente, a tributos incidentes sobre receitas de alugueis já reconhecidas contabilmente, porém ainda não recebidas financeiramente, bem como a diferenças temporárias relacionadas a receita diferida.

A variação no exercício está detalhada na Demonstração dos Fluxos de Caixa, na linha “Impostos diferidos”.

Descrição	Controladora		
	31/12/2025		31/12/2024
Cofins	10.342	-	10.163
Pis	2.457	-	2.418
IRPJ	22.792	-	153.478
CSLL	10.365	-	56.541
Total Curto e Longo Prazo	45.955	-	222.599

14 - Lucros a Distribuir aos acionistas

A Companhia reconhece no passivo os lucros a distribuir aos acionistas, após a constituição das reservas de lucros previstas em estatuto e aprovadas em Assembleia Geral Ordinária (AGO).

Em 31 de dezembro de 2025, manteve o saldo de lucros a distribuir referente ao de 2024 em R\$799.063

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024
(Saldo em R\$ sem casas decimais)

15 - Capital social

O capital social subscrito é representado por 1.000 de ações, sendo todas ordinárias nominativas, totalizando R\$ 1.000,00, totalmente integralizadas.

16 - Afac - Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os AFAC correspondem a aportes realizados pelos acionistas com a finalidade de reforço da estrutura de capital da Companhia.

A Administração classifica tais valores no patrimônio líquido, considerando que:

- não possuem prazo definido para liquidação;
- não são remunerados;
- não há obrigação contratual de devolução;
- sua conversão em capital depende de deliberação societária.

Durante o exercício, foram observadas movimentações de entrada e devolução de valores aos acionistas. As devoluções ocorreram de forma eventual, conforme disponibilidade de caixa, e não decorrem de obrigação contratual de recompra ou resgate. A Administração entende que, apesar das movimentações ocorridas, os saldos mantêm sua natureza patrimonial, considerando sua substância econômica e a efetiva capitalização realizada no exercício.

17 - Reservas de Lucros e Resultado do Exercício

a) Reserva Legal

A reserva legal é constituída em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, mediante a destinação de 5% do lucro líquido do exercício, antes de qualquer outra destinação, até atingir o limite de 20% do capital social.

A reserva legal tem por finalidade assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensação de prejuízos ou aumento de capital.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo da reserva legal totalizava R\$ 200.

b) Reserva de Lucros a Realizar

A reserva de lucros a realizar é constituída nos termos do artigo 197 da Lei nº 6.404/76 e tem por objetivo evidenciar a parcela do lucro líquido do exercício ainda não realizada financeiramente na data das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia mantinha saldo de reserva de lucros a realizar no montante de R\$ 2.246.430, originado de lucros apurados em exercícios anteriores.

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024
(Saldo em R\$ sem casas decimais)

c) Prejuízo do Exercício

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apurou prejuízo líquido no montante de R\$ 273.973,92. Em conformidade com a legislação societária vigente, o resultado negativo do exercício será absorvido por reservas de lucros e/ou lucros acumulados, conforme deliberação da Administração e da Assembleia Geral de Acionistas.

18 - Receita Operacional Líquida

As receitas com aluguéis são apresentadas na demonstração do resultado do exercício pelo seu valor líquido, já deduzidos os tributos incidentes, conforme práticas contábeis adotadas e em conformidade com os princípios previstos na legislação vigente.

Os totais das receitas com aluguéis, incluindo as deduções com impostos, foram de R\$ 1.201.173 em 31 de dezembro de 2025 e de R\$ 964.635 em 31 de dezembro de 2024, representando um acréscimo de aproximadamente 24,52% no período.

Descrição	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Receita de Aluguéis	1.246.979	1.004.391
(-) Deduções da Receita Bruta	(45.806)	(39.756)
Total	1.201.173	964.635

Quanto as Deduções da Receita Bruta, elas estão representadas pelos impostos legais COFINS, PIS, ISSQN e Devoluções de Vendas.

Descrição	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
(-) COFINS	(37.648)	(32.499)
(-) PIS	(8.157)	(7.257)
Total	(45.806)	(39.756)

19 - Despesas Operacionais

O resultado negativo registrado em "Outras (Despesas) Receitas Operacionais" no exercício de 2024 foi em decorrência de equivalência patrimonial negativa referente à participação da Companhia na Maqlavras Locação de Máquinas e Equipamentos Ltda.

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024
(Saldo em R\$ sem casas decimais)

A Companhia adota o método de equivalência patrimonial para contabilizar sua participação em investidas, ajustando os valores de ativos e passivos conforme os resultados das empresas investidas.

As despesas operacionais da controladora estão assim compostas:

- Despesas gerais e administrativas;
- Despesas comerciais;
- Despesas tributárias;
- Depreciação e amortização;
- Outras receitas (despesas) operacionais;
- Resultado de equivalência patrimonial.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesas Comerciais	(84.933)	(40.860)	(84.933)	- (40.860)
Despesas Gerais e Administrativas	(47.573)	(15.252)	(506.157)	- (458.139)
Despesas Tributárias	(8.378)	(14.216)	(103.918)	- (110.457)
Depreciação/Amortização	-	(5.811)	(1.148.854)	- (1.075.656)
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	-	(64.938)	124.073	- 85.683
Equivalência Patrimonial Negativa	(2.212.852)	(2.120.342)	(2.212.852)	- (2.120.342)
Total	(2.353.736)	(2.261.420)	(3.932.640)	- (3.719.772)

20 - Resultado Financeiro

Esse subgrupo representa as despesas com juros pagos e receita de juros sobre as parcelas vencidas de clientes, remuneração de aplicações financeiras e outras despesas e receitas financeiras.

Descrição	Controladora			Consolidado	
	31/12/2025		31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos s/ Aplicações Financeira	559.656	-	175.439	559.709	175.507
Juros/Multa de Mora	3	-	17.905	3	17.905
Rendimentos s/Aplicações Financeira Investimento	629.758	-	543.494	629.758	543.494

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024
(Saldo em R\$ sem casas decimais)

(-) Prejuízo s/Aplicações Financeira	(22.219)	-	(52.206)	(22.219)	(52.206)
Total	1.167.198	-	684.631	1.167.251	684.699

Demonstração das despesas financeiras:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Juros/Multa de Mora	-	-	(5)	(24)
Despesas Bancárias	(3.531)	-	(3.340)	(6.587)
Prejuízo em Perdas Financeiras	-	-	-	(593.934)
Total	(3.531)	-	(3.345)	(600.545)

21 - Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL

A Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (“DMPL”) foi elaborada em conformidade com o CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis, evidenciando as mutações ocorridas nas contas patrimoniais da Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido da Companhia totalizou R\$ 29.561.372, comparativamente ao montante de R\$ 14.446.296 registrado em 31 de dezembro de 2024, representando um aumento de R\$ 15.115.076 no período.

A principal variação observada no patrimônio líquido decorre de aportes realizados pelos acionistas por meio de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (“AFAC”), no montante de R\$ 15.389.049, destinados ao fortalecimento da estrutura de capital e suporte às operações da Companhia.

Adicionalmente, a Companhia registrou, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, prejuízo líquido no valor de R\$ 273.974, reconhecido na rubrica de prejuízos acumulados.

As reservas de lucros permaneceram inalteradas em relação ao exercício anterior, totalizando R\$ 2.246.630 em 31 de dezembro de 2025.

23 - Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos

A Demonstração dos Fluxos de Caixa (“DFC”) foi elaborada de acordo com o método indireto, em conformidade com o CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa, evidenciando as movimentações ocorridas no caixa e equivalentes de caixa da Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

CAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS S.A.
Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Períodos findos em 31 de Dezembro de 2025 e 31 de Dezembro de 2024
(Saldo em R\$ sem casas decimais)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as atividades operacionais geraram caixa líquido de R\$ 1.707.092 (R\$ 1.095.610 em 2024), principalmente em razão dos ajustes ao prejuízo líquido do exercício relativos ao reconhecimento da equivalência patrimonial, bem como das variações ocorridas nas contas operacionais do ativo e passivo.

As atividades de investimento consumiram caixa líquido de R\$ 16.995.532 em 2025 (R\$ 2.534.216 em 2024), substancialmente em decorrência de investimentos realizados em outras empresas, no montante de R\$ 5.529.015, e da movimentação em aplicações financeiras, no valor de R\$ 11.466.516.

As atividades de financiamento geraram caixa líquido de R\$ 15.389.049 em 2025 (R\$ 1.399.214 em 2024), decorrente, substancialmente, de recursos recebidos a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("AFAC"), efetuados pelos acionistas da Companhia.

Em decorrência das movimentações acima descritas, a Companhia apresentou aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa no montante de R\$ 100.609 no exercício de 2025, encerrando o período com saldo de R\$ 107.857 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 7.247 em 31 de dezembro de 2024).

24 - Demonstração dos Resultados Abrangentes – DRA

A Companhia elabora e apresenta a Demonstração do Resultado Abrangente, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis, como parte integrante das demonstrações financeiras.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não apurou outros resultados abrangentes. Dessa forma, o prejuízo líquido do exercício é igual ao resultado abrangente total apresentado na DRA.

25 - Considerações finais

A elaboração das demonstrações financeiras requer o uso de estimativas e julgamentos por parte da Administração, que afetam os valores apresentados de ativos, passivos, receitas e despesas.

Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

A Administração da Companhia entende que as demonstrações financeiras refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira em 31 de dezembro de 2025, bem como o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.