

CCISA183 Incorporadora S.A.
Balanço patrimonial
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(em Reais - R\$)

Ativo	ATIVO	
	31/12/2025	31/12/2024
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	9.039	339
Títulos e valores mobiliários	31.668.476	-
Contas a receber	18.121.287	-
Imóveis a comercializar	-	16.908.317
Adiantamentos a fornecedores	350.000	-
Outros créditos	3.930.714	-
Total do ativo circulante	54.079.515	16.908.656
Não circulante		
Imobilizado	881.301	223.994
Total do ativo não circulante	881.301	223.994
Total do ativo	54.960.817	17.132.650

Contador: MARCOS ROSA DA SILVA JUNIOR
CRC: :SP-243784/O-6
CPF: 286.827.378-50

Responsável: LEONARDO MESQUITA
CPF: 086.513.587-84

CCISA183 Incorporadora S.A.
Balço patrimonial
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(em Reais - R\$)

	Passivo	
	31/12/2025	31/12/2024
Passivo e patrimônio líquido		
Circulante		
Fornecedores	3.313.307	388.793
Obrigações trabalhistas	122.687	-
Obrigações tributárias	593.292	28.205
Adiantamento de clientes	3.848.763	-
Impostos e contribuições diferidos	567.765	-
Dividendos a pagar	4.502.151	-
Total do passivo circulante	12.947.965	416.998
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos	1.041.705	-
Provisão para garantia de obra	457.867	-
Credores por imóveis compromissados	15.059.134	15.300.000
Total do passivo não circulante	16.558.706	15.300.000
Patrimônio líquido		
Capital social	173.100	173.100
Adiantamento para futuro aumento de capital	3.247.040	1.415.000
Reserva de capital	8.700.000	-
Reserva de lucros	13.334.005	(172.448)
Total do patrimônio líquido	25.454.145	1.415.652
Total do passivo e patrimônio líquido	54.960.817	17.132.650

Contador: MARCOS ROSA DA SILVA JUNIOR
CRC: :SP-243784/O-6
CPF: 286.827.378-50

Responsável: LEONARDO MESQUITA
CPF: 086.513.587-84

CCISA183 Incorporadora S.A.

Demonstrações do resultado

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(em Reais - R\$)

	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Receita líquida com imóveis vendidos	73.996.327	-
Custo dos imóveis vendidos	(46.252.128)	-
Total dos custos	(46.252.128)	-
Lucro bruto	27.744.199	-
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas comerciais	(9.462.419)	(170.000)
Despesas gerais e administrativas	(108.421)	(2.196)
Outras despesas operacionais	(304.674)	-
Total receitas/despesas operacionais	(9.875.513)	(172.196)
Lucro antes do resultado financeiro	17.868.686	(172.196)
Resultado financeiro		
Despesas financeiras	(203.124)	(252)
Receitas financeiras	2.547.348	-
Total resultado financeiro	2.344.224	(252)
Lucro antes dos impostos	20.212.910	(172.448)
Imposto de renda e contribuição social		
Correntes	(1.931.779)	-
Diferidos	(272.527)	-
Total do imposto de renda e contribuição social	(2.204.306)	-
Lucro líquido do exercício	18.008.604	(172.448)

Contador: MARCOS ROSA DA SILVA JUNIOR

CRC: :SP-243784/O-6

CPF: 286.827.378-50

Responsável: LEONARDO MESQUITA

CPF: 086.513.587-84

CCISA183 Incorporadora S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(em Reais - R\$)

	Capital social	Reserva de capital Ações preferenciais	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de lucros			Patrimônio líquido
				Reserva Legal	Retenção de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2023	-	-	-	-	-	-	-
Integralização de capital	173.100	-	-	-	-	-	173.100
Aporte para futuro aumento de capital	-	-	1.415.000	-	-	-	1.415.000
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	(172.448)	(172.448)
Retenção de lucros	-	-	-	-	(172.448)	172.448	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	173.100	-	1.415.000	-	(172.448)	-	1.415.652
Transformação em sociedade anônima de capital fechado							
Integralização de ações preferenciais	-	8.700.000	-	-	-	-	8.700.000
Aporte para futuro aumento de capital	-	-	1.832.040	-	-	-	1.832.040
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	18.008.604	18.008.604
Reserva legal	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(4.502.151)	(4.502.151)
Retenção de lucros	-	-	-	-	13.506.453	(13.506.453)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025	173.100	8.700.000	3.247.040	-	13.334.005	-	25.454.145

CCISA183 Incorporadora S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa preparado pelo método indireto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(em Reais - R\$)

	01/01/2025 a 31/12/2025	01/01/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	20.212.910	(172.448)
Ajustes para conciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social ao caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciação e amortização (incluindo estande de vendas)	713.659	-
Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas	-	-
Amortização de ativo intangível	-	-
Amortização do custo de transação	-	-
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	7.583	-
Descontos financeiros concedidos	168.584	-
Provisão de garantia de obra	457.867	-
Provisão de impostos de recolhimentos diferidos	(272.527)	-
Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	290.386	-
Provisão ou (reversão) contábil para distratos	-	-
(Ganho) ou perda de capital com alienação de ativos	-	-
Ajuste a valor presente	137.572	-
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-	-
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
(Aumento) redução de contas a receber	(18.717.829)	-
(Aumento) redução de imóveis a comercializar	33.615.900	(1.608.317)
(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	(350.000)	-
(Aumento) redução de outros créditos	(3.930.714)	-
Aumento (redução) de fornecedores	2.924.514	388.793
Aumento (redução) de obrigações tributárias	(294.690)	28.205
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	122.687	-
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	3.848.763	-
Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	(240.866)	-
Aumento (redução) de provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-	-
Aumento (redução) de outras contas a pagar	-	-
Transações com partes relacionadas	-	-
Dividendos recebidos de empresas controladas	-	-
Juros pagos	(15.166)	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(377.996)	-
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	38.300.637	(1.363.767)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	(31.794.716)	-
(Acréscimo) ou redução de investimentos	-	-
Dividendos recebidos de empresas controladas	-	-
(Acréscimo) ou redução de Propriedades para investimentos	-	-
(Acréscimo) ou redução do imobilizado	(1.370.966)	(223.994)
(Acréscimo) ou redução do intangível	-	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(33.165.682)	(223.994)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de empréstimos e financiamentos	0	-
Ingressos de empréstimos e financiamentos	1.041.705	-
Recebimentos (pagamentos) para acionistas não controladores	-	-
Redução de reserva de capital	(8.000.000)	173.100
Integralização e adiantamentos para futuro aumento de capital	1.832.040	1.415.000
Transações com sócios não controladores	-	-
Dividendos pagos a acionistas	-	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	(5.126.255)	1.588.100
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	8.699	339
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	339	-
No fim do exercício	9.039	339
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	8.699	339