

CCISA128 Incorporadora S.A.

CNPJ/MF nº 40.858.948/0001-05

Demonstrações Financeiras findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Relatório da Diretoria: Cumprindo os preceitos legais e as disposições estatutárias, cabe-nos submeter à apreciação e deliberação de V.Sas, o Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado e demais demonstrações referentes aos exercícios de Dezembro de 2025 e 2024. São Paulo, 31 de Dezembro de 2025. À Diretoria

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 (em Reais - R\$)				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\$)			
Ativo	31/12/2025	31/12/2024	Passivo e patrimônio líquido	31/12/2025	31/12/2024	01/01/2025 a 01/01/2024 a	
			Circulante			31/12/2025	31/12/2024
Circulante			Fornecedores	3.699.584	797.410		
Caixa e equivalentes de caixa	60.574	67.853	Obrigações trabalhistas	321.135	127.899	Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Títulos e valores mobiliários	14.158.675	10.801.483	Obrigações tributárias	345.633	238.338	Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	21.005.174 7.262.869
Contas a receber	59.165.820	20.310.678	Adiantamento de clientes	2.024.193	2.199.080	Ajustes para conciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social ao caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:	
Imóveis a comercializar	25.771.681	28.696.860	Impostos e contribuições diferidos	2.297.635	817.990	Depreciação e amortização (incluindo estande de vendas)	678.034 461.558
Adiantamentos a fornecedores	245.907	1.148	Dividendos a pagar	6.373.035	1.575.317	Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	1.150.283 -
Outros créditos	2.198.971	1.923.216	Total do passivo circulante	15.061.215	5.756.034	Descontos financeiros concedidos	359.797 226.134
Total do ativo circulante	101.601.629	61.801.238	Não circulante			Provisão de garantia de obra	523.919 271.238
Não circulante			Empréstimos e financiamentos	25.722.014	-	Provisão de impostos e recolhimentos diferidos	(710.229) 392.635
Imobilizado	121.059	661.933	Provisão para garantia de obra	795.158	271.238	Provisão ou (reversão) para perdas de créditos com liquidação duvidosa	466.218 389.980
Total do ativo não circulante	121.059	661.933	Credores por imóveis compromissados	11.949.940	12.271.140	Provisão ou (reversão) contábil para distratos	454.987 -
Total do ativo	101.722.687	62.463.171	Total do passivo não circulante	38.467.112	12.542.378	Ajuste a valor presente	1.584.117 892.214
			Patrimônio líquido			Variação nos ativos e passivos operacionais:	
			Capital social	1.000	1.000	(Aumento) redução de contas a receber	(42.485.123) (21.819.006)
			Adiantamento para futuro aumento de capital	1.283.767	6.647.320	(Aumento) redução de imóveis a comercializar	5.610.470 (16.425.720)
			Reserva de capital	28.000.000	33.000.000	(Aumento) redução de adiantamentos a fornecedores	(1.000.000) -
			Reserva de lucros	18.909.594	4.516.439	(Aumento) redução de outros créditos	(205.837) (392.651)
			Total do patrimônio líquido	48.194.361	44.164.759	Aumento (redução) de fornecedores	2.902.174 -
			Total do passivo e patrimônio líquido	101.722.687	62.463.171	Aumento (redução) de obrigações tributárias	854.545 414.361
						Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	178.331 -
						Aumento (redução) de adiantamento de clientes	(174.886) 2.199.080
						Aumento (redução) de credores por imóveis compromissados	(321.200) -
						Aumento (redução) de outras contas a pagar	- 148.090
						Juros pagos	(2.268.715) -
						Imposto de renda e contribuição social pagos	(189.736) (568.965)
						Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(11.587.675) (26.548.184)
						Fluxo de caixa das atividades de investimento	
						(Acréscimo) ou redução de títulos e valores imobiliários	(3.609.053) (10.801.483)
						(Acréscimo) ou redução do imobilizado	(137.160) (987.891)
						Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(3.746.213) (11.789.374)
						Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
						Pagamento de empréstimos e financiamentos	(1.973.827) -
						Ingressos de empréstimos e financiamentos	27.863.989 -
						Redução de reserva de capital	(5.000.000) -
						Integralização e adiantamentos para futuro aumento de capital	(5.363.553) 38.404.883
						Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	15.326.608 38.404.883
						Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(7.279) 67.325
						Caixa e equivalentes de caixa	
						No início do exercício	67.853 528
						No fim do exercício	60.574 67.853
						Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(7.279) 67.325

Fabio Elias Cury
Administrador

Marcos Rosa Júnior
Contador Responsável Técnico - CRC SP-243784/O-6