

# Count Incorporadora S.A.

CNPJ: 49.440.364/0001-81

RUA GARIBALDI, 2760, SALA 102, ALTO DA BOA VISTA, 14025-190, RIBEIRAO PRETO-SP

## Demonstrações Financeiras do Exercício Social Encerrado em: 31 de dezembro de 2024

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31/12/2023 e 2024 (Em Reais Mil)					
Ativo (Em R\$)	2024	2023	Passivo + Patrimonio Liquido (Em R\$)	2024	2023
<b>CIRCULANTE</b>	<b>14.244.725,78</b>	<b>13.047.096,67</b>	<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.955.606,33</b>	<b>4.156.264,96</b>
<b>DISPONIBILIDADES</b>	<b>705,10</b>	<b>79.987,87</b>	<b>OBRIGACOES TRIBUTARIAS</b>	<b>9.954,51</b>	<b>0,00</b>
CAIXA GERAL	94,20	226,70	IMPOSTOS E CONTRIBUICOES A RECOLHER	9.954,51	0,00
BANCOS CONTA MOVIMENTO	104,34	1.061,17	<b>OBRIGACOES TRABALHISTAS</b>	<b>8.358,24</b>	<b>0,00</b>
APLICACOES FINANCEIRAS	506,56	78.700,00	SALARIOS E ORDENADOS	8.358,24	0,00
<b>TITULOS A RECEBER</b>	<b>368,11</b>	<b>368,11</b>	<b>CONTAS A PAGAR</b>	<b>1.937.293,58</b>	<b>4.156.264,96</b>
ADIANTAMENTOS A SOCIOS	368,11	368,11	OUTRAS CONTAS A PAGAR	1.937.293,58	4.156.264,96
<b>ESTOQUE</b>	<b>14.241.585,78</b>	<b>12.966.740,69</b>	<b>PATRIMONIO LIQUIDO</b>	<b>15.887.723,09</b>	<b>10.099.477,59</b>
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	14.241.585,78	12.966.740,69	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>15.000.000,00</b>	<b>11.280.642,14</b>
<b>CREDITOS</b>	<b>2.066,79</b>	<b>0,00</b>	CAPITAL SUBSCRITO	15.000.000,00	11.280.642,14
ADIANTAMENTOS A EMPREGADOS	2.066,79	0,00	<b>RESERVAS DE CAPITAL</b>	<b>3.131.643,23</b>	<b>0,00</b>
<b>ATIVO NÃO-CIRCULANTE</b>	<b>3.598.603,64</b>	<b>1.208.645,88</b>	<b>AFAC - ADTO P. FUTURO AUMENTO DE CAPITAL</b>	<b>3.131.643,23</b>	<b>0,00</b>
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>2.416.710,97</b>	<b>1.320,00</b>	<b>LUCROS OU PREJUIZOS</b>	<b>-2.243.920,14</b>	<b>-1.181.164,55</b>
PARTICIPACOES SOCIETARIAS	1.320,00	1.320,00	LUCROS OU PREJUIZOS ACUMULADOS	-1.181.164,55	0,00
IMOVEIS PARA INVESTIMENTOS	2.415.390,97	0,00	<b>RESULTADO DO EXERCICIO</b>	<b>-1.062.755,59</b>	<b>-1.181.164,55</b>
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>1.181.892,67</b>	<b>1.207.325,88</b>			
<b>BENS IMOVEIS</b>	<b>930.608,40</b>	<b>927.597,80</b>			
IMOVEIS	601.884,90	600.000,00			
BENFEITORIAS EM PROPRIIDADE	328.723,50	327.597,80			
<b>BENS MOVEIS</b>	<b>284.257,08</b>	<b>279.728,08</b>			
MOVEIS E UTENSILIOS	19.249,61	19.249,61			
MAQUINAS / EQUIPAMENTOS / FERRAMENTAS	215.007,47	210.478,47			
VEICULOS	50.000,00	50.000,00			
(-) DEPRECIACOES	-32.972,81	0,00			
<b>ATIVO</b>	<b>17.843.329,42</b>	<b>14.255.742,55</b>	<b>PASSIVO</b>	<b>17.843.329,42</b>	<b>14.255.742,55</b>

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2023 e 2024 (Em Reais Mil)**

	2024	2023
RENDIMENTOS APLIC FINANCEIRA	26.662,46	547,60
(-) IRRF SOBRE APLICACOES FINANCEIRAS	-4.132,16	
<b>OUTRAS RECEITAS</b>	<b>22.530,30</b>	<b>547,60</b>
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>22.530,30</b>	<b>547,60</b>
<b>LUCRO BRUTO (MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO)</b>	<b>22.530,30</b>	<b>547,60</b>
DESPESA COM PESSOAL	-742.475,22	-894.038,88
DESPESAS ADMINISTRATIVAS/COMERCIAIS	-331.578,10	-278.310,30
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS	0,00	-6.335,01
DESPESAS TRIBUTARIAS	-8.408,77	-1.109,27
<b>RESULTADO OPERACIONAL (EBITDA)</b>	<b>-1.059.931,79</b>	<b>-1.179.245,86</b>
RECEITAS/DESPESAS FINANCEIRAS	-2.823,80	-1.918,69
<b>RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIB. SOCIAL</b>	<b>-1.062.755,59</b>	<b>-1.181.164,55</b>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	0,00	0,00
<b>LUCRO OU PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>-1.062.755,59</b>	<b>-1.181.164,55</b>

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em Reais Mil)**

SALDO EM 31/12/2023			
Conta	Saldo Inicial (R\$)	Movimentação (R\$)	Saldo Final (R\$)
Capital Social	0,00	15.000.000,00	15.000.000,00
Capital a Integralizar	0,00	-3.719.357,86	-3.719.357,86
Lucros/Prejuizos Acumulados	0,00	-1.181.164,55	-1.181.164,55
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>0,00</b>	<b>10.099.477,59</b>	<b>10.099.477,59</b>
SALDO EM 31/12/2024			
Conta	Saldo Inicial (R\$)	Movimentação (R\$)	Saldo Final (R\$)
Capital Social	15.000.000,00	0,00	15.000.000,00
Capital a Integralizar	-3.719.357,86	3.719.357,86	0,00
AFAC		3.131.643,23	3.131.643,23
Lucros/Prejuizos Acumulados	-1.181.164,55	-1.062.755,59	-2.243.920,14
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>10.099.477,59</b>	<b>5.788.245,50</b>	<b>15.887.723,09</b>

<b>DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA EM 31/12/2023 e 2024 (Em Reais Mil)</b>		
<b>Descrição</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro/Prejuízo do Exercício	-1.062.755,59	-1.181.164,55
Ajustes de itens que não afetam o caixa (Depre	32.972,81	0,00
Variação dos Estoques	-1.274.845,09	-12.966.740,69
Variação de Contas a Pagar	-2.218.971,38	4.156.264,96
Obrigações Trabalhistas a Pagar	18.312,75	0,00
<b>Fluxo líquido das atividades operacionais</b>	<b>-4.505.286,50</b>	<b>-9.991.640,28</b>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aplicações Financeiras	78.193,44	-78.700,00
Fluxo de Caixa na Aquisição de Imobilizado	-7.539,60	-1.207.325,88
Credito com Sócios	0,00	-368,11
Adiantamento de Salários	-2.066,79	0,00
<b>Fluxo líquido das atividades de investimento</b>	<b>-2.346.803,92</b>	<b>-1.287.713,99</b>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Subscrição de Capital	3.719.357,86	11.280.642,14
Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital	3.131.643,23	0,00
<b>Fluxo líquido das atividades de financiamento</b>	<b>6.851.001,09</b>	<b>11.280.642,14</b>
<b>Saldo Final de Caixa</b>	<b>-1.089,33</b>	<b>1.287,87</b>

# NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2024

Empresa: Count Incorporadora S.A.

## 1. Contexto Operacional

A Count S.A. ('Companhia') é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, e tem por objeto social principal o desenvolvimento de atividades de incorporação imobiliária. A Companhia atua na aquisição, desenvolvimento, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais.

## **2. Apresentação das Demonstrações Contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, observando as disposições da Lei nº 6.404/76 e os pronunciamentos técnicos do CPC aplicáveis às sociedades fechadas. As informações financeiras estão apresentadas em reais (R\$), com base no custo histórico.

## **3. Principais Práticas Contábeis**

- a) Estoques: Avaliados pelo custo incorrido na execução dos empreendimentos, incluindo encargos.
- b) Imobilizado: Registrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada.
- c) Aplicações Financeiras: Registradas pelo valor de custo acrescido dos rendimentos auferidos.
- d) Receita: Reconhecida com base no regime de competência.
- e) Obrigações Trabalhistas: Reconhecidas com base nas folhas de pagamento e encargos.
- f) Tributos: A Companhia é tributada pelo regime do Lucro Presumido.

## **4. Estoques**

Saldo em 31 de dezembro de 2024: R\$ 14.241.585,78

## **5. Imobilizado**

Saldo bruto: R\$ 1.181.892,67 (depreciação acumulada: R\$ 32.972,81)

## **6. Capital Social**

Capital social subscrito em 31 de dezembro de 2024: R\$ 15.000.000,00

## **7. Resultado do Exercício**

Prejuízo líquido apurado: R\$ 1.062.755,59

## **8. Fluxo de Caixa**

Elaborado pelo método indireto conforme CPC 03.

## 9. Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após o encerramento do exercício de 2024.

---

COUNT INCORPORADORA S.A.  
CNPJ: 49.440.364/0001-81  
ALCIDES JUNQUEIRA GERMANO  
CPF: 400.279.308/74  
Sócio TITULAR

---

JULIO CESAR CHAVES PONTON  
CRC: 15P252204/0-7  
CPF: 201.574.988/83  
CONTADOR