



FAMEX S/A - ADMINISTRAÇÃO DE ESPAÇOS COMERCIAIS

CNPJ Nº 17.328.299/0001-00

RELATÓRIO DA DIRETORIA AOS ACIONISTAS: Senhores Acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. o Balanço Patrimonial e demais Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas das respectivas Notas Explicativas, permanecendo esta Diretoria ao inteiro dispor dos Senhores Acionistas para quaisquer esclarecimentos que desejarem. São Paulo, 31 de dezembro de 2024. A Diretoria.

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2024 E 31/12/2023 - R\$

ATIVO	31/12/2024	31/12/2023	PASSIVO	31/12/2024	31/12/2023
Circulante	3.436.523,78	3.027.727,12	Circulante	12.835.395,95	11.184.958,78
Caixa e Equivalente de Caixa	96.845,42	71.831,27	Obrigações Trabalhistas	208.973,90	152.051,09
Duplicatas a Receber	1.412.802,57	1.276.577,80	Fornecedores	86.511,74	346.731,98
Outros Créditos	1.755.614,27	1.484.250,30	Obrigações Tributárias	1.345.845,93	1.498.338,59
Impostos a recuperar	171.261,52	195.067,75	Empréstimos e Financiamentos	-	303.970,32
Imobilizado	21.919.165,84	20.992.423,88	Credores Diversos	884.376,93	452.145,70
Imobilizado	14.353.538,06	14.351.015,02	Partes Relacionadas	10.311.687,45	8.431.721,10
Intangível	7.565.627,78	6.641.408,86	Exigível a Longo Prazo	507.207,39	789.038,63
Total do Ativo	25.355.689,62	24.020.151,00	Obrigações Tributárias	387.460,81	564.623,97
			Contingências	46.176,58	150.844,66
			Outros Passivos Não Circulante	73.700,00	73.700,00
			Capital social	12.013.086,28	12.004.159,59
			Reserva legal	2.000,00	10.000,00
			Lucros Acumulados	14.023.729,39	13.377.563,23
			Ajuste de Exercício Anterior	(2.022.643,11)	(1.343.409,64)
			Total do Passivo	25.355.689,62	24.020.151,00

NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2024 E DE 2023 - R\$

1. Contexto Operacional: A Sociedade FAMEX S/A - Administração de Espaços Comerciais constituída em 20/12/2012, tendo como objetivo principal a gestão e administração da propriedade imobiliária.

2. Apresentação das Demonstrações Contábeis e Principais Práticas Contábeis: As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31/12/2024 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, legislação societária brasileira, contemplando os entendimentos da NBC TG 1000 - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, aprovada pela resolução CVM nº 1.253/99, que aprova o encaminhamento técnico emitido pelo Conselho de Pronunciamento da CVM - CPC, nas normas do Conselho Federal de Contabilidade que são, em geral, convergentes com as normas internacionais (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB).

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia induzem, portanto, estimativas referentes à seleção das vidas úteis do ativo imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinações de provisões para imposto de renda e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas. A administração monitora e revisa periódica e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

2.1. Principais práticas contábeis adotadas: **2.1.1. Moeda Funcional:** A moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis da Sociedade é o Real, moeda do principal ambiente econômico em que atua. **2.1.2. Caixa e Equivalente de Caixa:** Compreendem depósitos bancários à vista e aplicações financeiras, as quais são registradas aos valores de custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data de liquidação, de acordo com as taxas de juros que não refletem o valor de mercado. **2.1.3. Imobilizado:** Representam pelos bens da sociedade e são demonstrados ao custo de aquisição, reduzido pela depreciação e/ou amortização calculada pelo método linear. **2.1.4. Demais Ativos Circulantes e não Circulantes:** São apresentados ao valor de custo ou realização, incluindo, quando aplicável, os

rendimentos e variações incorridas. **2.1.5. Demais Passivos Circulantes e não Circulantes:** São apresentados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros e as variações monetárias incorridas.

3. Disponibilidades

2024/R\$ 2023/R\$

Caixa	-	7.183,76
Banco	7.108,80	1.00
Aplicações	89.736,62	64.646,51

96.845,42 71.831,27

4. Contas a Receber

2024/R\$ 2023/R\$

Clientes Nacionais	1.412.802,57	1.276.577,80
--------------------	--------------	--------------

1.412.802,57 1.276.577,80

5. Imobilizado

2024/R\$ 2023/R\$

Bens em Operação	14.522.499,94	14.493.089,26
Depreciação	(169.961,88)	(142.074,24)

14.353.538,06 14.351.015,02

6. Intangível

2024/R\$ 2023/R\$

Intangível	7.839.199,28	6.905.569,83
Amortização	(273.571,50)	(264.160,97)

7.565.627,78 6.641.408,86

7. Capital Social:

Em 31/12/2024, o capital social é de R\$10.000,00, composto de 10.000 ações ordinárias todas nominativas, sem valor nominal.

Mário José Alves de Mello

Diretor-Presidente - CPF: 450.602.158-49

Juliana Francis da Silva Juvino Vieira

Contadora - CRC: 1SP 29293/O-5 - CPF: 230.246.718-38

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$

31/12/2024 31/12/2023

Receita bruta 11.717.702,74 10.804.590,40

(-) Impostos (610.081,58) (603.171,73)

(=) Receita operacional líquida 11.107.621,16 10.201.418,67

(-) Custo dos serviços vendidos (244.682,41) -

(=) Resultado bruto 10.862.938,75 10.201.418,67

(+) Despesas e receitas operacionais

Despesas administrativas (4.215.256,03) (4.314.470,78)

Despesas tributárias (332.360,20) (41.830,67)

Depreciação Acumulada (3.046.581,05) (210.144,96)

Despesas c/Pessoal (890.581,05) (104.162,20)

Encargos financeiros líquidos (2.080.129,03) (2.184.657,57)

(=) Resultado operacional (7.871.000,03) (8.291.467,24)

(+) Despesas/Receitas Não Operacionais 187.516,09 58.815,57

(=) Resultado antes das provisões tributárias 3.179.454,81 1.968.767,00

(-) Provisão para Contribuição Social (321.320,91) (301.305,68)

(-) Provisão para Imposto de Renda (868.558,10) (812.960,22)

(=) Resultado líquido do exercício (1.189.879,01) (1.114.265,90)

(=) Resultado líquido do exercício 1.989.575,80 854.501,10

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - R\$

31/12/2024 31/12/2023

Descrição 1.989.575,80 854.501,10

Lucro líquido do exercício (1.986.344,94) (1.291.458,23)

(+) Itens que não afetam o caixa operacional (2.022.643,11) (1.343.409,64)

(-) Ajustes exercícios anteriores 36.298,17 51.951,41

(+) Fluxo de caixa das atividades operacionais

Contas a receber (136.224,77) 37.886,17

Obrigações trabalhistas e Previdenciárias 54.922,81 9.722,58

Outras obrigações tributárias (22.555,82) 483.641,18

Outros ativos (17.670,14) 144.145,67

Fornecedores (260.220,24) (221.891,20)

Outros passivos 2.207.529,50 (642.317,66)

(=) Caixa líquido das atividades operacionais 1.288.793,74 (189.063,26)

Fluxo de caixa das atividades de investimentos

Aquisições de Ativo Imobilizado e Intangível (963.040,13) 1.168.018,54

(=) Caixa líquido das atividades de investimentos (963.040,13) 1.168.018,54

Fluxo de caixa das atividades de financiamentos

Emprestimos tomados (303.970,32) (490.452,90)

(=) Caixa líquido das atividades de financiamentos (303.970,32) (490.452,90)

(-) Ajuste de posição líquido de caixa 22.917,19 51.951,41

Caixa no inicio do período 71.831,27 20.286,02

Caixa no final do período 96.845,42 71.831,27

(+) Aumento/redução líquido de caixa 25.014,15 51.545,25

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTA