

FAMEX S/A - ADMINISTRAÇÃO DE ESPAÇOS COMERCIAIS

CNPJ Nº 17.328.299/0001-00

RELATÓRIO DA DIRETORIA AOS ACIONISTAS: Senhores Acionista: 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 2025, 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 2025. **A Diretoria..**

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2025 E 31/12/2024 - R\$

ATIVO		31/12/2025	31/12/2024	PASSIVO		31/12/2025	31/12/2024
Circulante				Circulante			
Caixa e Equivalente de Caixa		808.628,91	96.845,42	Obrigações Trabalhistas		113.995,62	206.973,90
Duplicatas a Receber		1.194.831,59	1.412.802,57	Fornecedores		220.216,24	66.511,74
Outros Créditos		3.246.230,01	1.755.614,27	Obrigações Tributárias		1.255.557,01	1.345.845,93
Impostos a recuperar		67.390,08	171.261,52	Empréstimos e Financiamentos		-	-
		<u>5.317.080,59</u>	<u>3.436.523,78</u>	Credores Diversos		534.991,56	884.376,93
				Partes Relacionadas		10.004.486,45	10.311.687,45
						<u>12.129.246,88</u>	<u>12.835.395,95</u>
Despesas pagas Antecipadamente				Exigível a Longo Prazo			
Encargos Financeiros - BNDES				Obrigações Tributárias		167.138,37	387.460,81
Realizável a Longo Prazo		1.036,75	-	Contingências		106.125,70	46.176,58
Depósitos Judiciais		<u>1.036,75</u>	-	Outros Passivos Não Circulante		73.570,00	73.570,00
						<u>346.834,07</u>	<u>507.207,39</u>
Imobilizado				Patrimônio líquido			
Imobilizado		15.394.297,32	14.353.538,06	Capital social		10.000,00	10.000,00
Intangível		7.892.027,78	7.565.627,78	Reserva legal		2.000,00	2.000,00
		<u>23.286.325,10</u>	<u>21.919.165,84</u>	Lucros Acumulados		16.129.309,53	14.023.729,39
				Ajuste de Exercício Anterior		(12.948,04)	(2.022.643,11)
Total do Ativo		<u>28.604.442,44</u>	<u>25.355.689,62</u>			<u>16.128.361,49</u>	<u>12.013.086,28</u>
				Total do Passivo		<u>28.604.442,44</u>	<u>25.355.689,62</u>

NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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 31/12/2025 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 CFC nº 1.255/09, que aprova o pronunciamento técnico emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, nas normas do Conselho Federal de Contabilidade que são, em geral, convergentes ou em acordo 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 incluem, 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 as datas dos balanços, de acordo com as taxas pactuadas e não superam o valor de mercado. 2.1.3. Imobilizado: Representado 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

Demonstração do Resultado do Exercício - R\$

	31/12/2025	31/12/2024
Receita bruta	11.936.413,92	11.717.702,74
(-) Impostos	(675.467,89)	(610.081,58)
=) Receita operacional líquida	<u>11.260.946,03</u>	<u>11.107.621,16</u>
(-) Custo dos serviços vendidos	(235.254,07)	(244.682,41)
=) Resultado bruto	<u>11.025.691,96</u>	<u>10.862.938,75</u>
(+/-) Despesas e receitas operacionais		
Despesas administrativas	(2.250.833,30)	(4.215.256,03)
Despesas tributárias	(195.108,37)	(332.360,20)
Depreciação Acumulada	(28.767,88)	(352.668,72)
Despesas c/ Pessoal	(1.176.655,91)	(890.586,05)
Encargos financeiros líquidos	(2.182.585,85)	(2.080.129,03)
	<u>(5.833.949,31)</u>	<u>(7.871.000,03)</u>
=) Resultado operacional	<u>5.191.742,65</u>	<u>2.991.938,72</u>
Despesas/Receitas Não Operacionais	223.234,36	187.516,09
=) Resultado antes das provisões tributárias	<u>5.414.977,61</u>	<u>3.179.454,81</u>
(-) Provisão para Contribuição Social	(346.964,38)	(321.320,91)
(-) Provisão para Imposto de Renda	(939.789,98)	(868.558,10)
	<u>(1.286.754,36)</u>	<u>(1.189.879,01)</u>
=) Resultado líquido do exercício	<u>4.128.223,25</u>	<u>1.989.575,80</u>

Demonstração do Fluxo de Caixa - R\$

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	4.128.223,25	1.989.575,80
(+/-) Itens que não afetam o caixa operacional		
+ Capital Social	-	-
+ Ajustes exercícios anteriores	(12.948,04)	(2.022.643,11)
- Depreciação e Amortização	28.767,88	36.298,17
	<u>15.819,84</u>	<u>(1.986.344,94)</u>
=) Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Contas a receber	217.970,98	(136.224,77)
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	(92.978,28)	54.922,81
Obrigações tributárias	(310.611,36)	(329.855,82)
Outros ativos	(1.387.781,05)	(247.557,74)
Fornecedores	133.704,50	(260.220,24)
Outros passivos	(596.637,25)	2.207.529,50
	<u>(2.036.332,46)</u>	<u>1.288.793,74</u>
=) Caixa líquido das atividades operacionais		
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de Ativo Imobilizado e Intangível	(1.395.927,14)	(963.040,13)
=) Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(1.395.927,14)</u>	<u>(963.040,13)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Empréstimos tomados	-	(303.970,32)
=) Caixa líquido das atividades de investimentos		<u>(303.970,32)</u>
=) Aumento/redução líquido de caixa	<u>711.783,49</u>	<u>25.014,15</u>
Caixa no início do período	86.845,42	71.831,27
Caixa no final do período	<u>88.628,91</u>	<u>96.845,42</u>
=) Aumento/redução líquido de caixa	<u>11.783,49</u>	<u>25.014,15</u>

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido - R\$

	Cap. social integ.	Reserva-vas de capital	Reserva legal	Lucros / Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31/12/2024	10.000,00	-	2.000,00	12.001.086,28	12.013.086,28
Lucros distribuídos	-	-	-	-	-
Ajuste de exerc. anterior	-	-	-	(12.948,04)	(12.948,04)
Destinação reserva legal	-	-	-	-	-
Reserva Legal	-	-	-	-	-
Lucro líquido do período	-	-	-	4.128.223,25	4.128.223,25
Saldo em 31/12/2025	10.000,00	-	2.000,00	16.116.361,49	16.128.361,49

Mário José Alves de Mello

Diretor-Financeiro - CPF: 450.602.158-49

Juliana Francis da Silva Juvino Vieira

Contadora - CRC: 1SP 292923/O-5 - CPF: 230.246.718-38