

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES
IMOBILIÁRIAS S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas
Em 31 de dezembro de 2024

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Diretores e Administradores da
Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A.
São Paulo - SP

Opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais, individuais e consolidados, em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas”, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada da Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Investimento não auditado

Conforme Nota Explicativa nº 4, a Companhia possui investimento na Maxma Pontopronto Administração de Imóveis Ltda. (“Investida”) no montante de R\$ 781 mil (R\$ 751 mil em 31 de dezembro de 2023) e resultado de equivalência no exercício no montante de R\$ 29 mil (R\$ (77) mil em 31 de dezembro de 2023). As demonstrações contábeis da Investida referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não foram auditadas por nós e nem por outros auditores independentes, impossibilitando concluir sobre possíveis efeitos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e controlada, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos atenção para Nota Explicativa nº 1.1 às demonstrações contábeis individuais, que descreve que a Companhia e sua controlada tiveram redução significativa no volume de suas receitas operacionais no exercício com aferição de prejuízos operacionais e que dependem, presentemente, do regular fluxo de aportes financeiros de seus acionistas para a manutenção de suas atividades essenciais e liquidação dos compromissos assumidos até que a geração de caixa próprio seja autossuficiente. Esses fatores indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e controlada. As demonstrações contábeis foram preparadas no pressuposto da continuidade operacional da Companhia e controlada. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Valores correspondente ao exercício anterior

A auditoria das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi conduzida sob nossa responsabilidade, onde emitimos relatório datado de 28 de março de 2024, com a mesma modificação e com a mesma menção em relação à continuidade operacional.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e controlada continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e controlada ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela administração da Companhia e controlada são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e controlada;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e controlada. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e controlada a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião da auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Balanços patrimoniais individuais e consolidados
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		-	1	1	4
Contas a receber		-	-	-	-
Outros ativos		55	58	55	59
		55	59	56	63
Não circulante					
Depósitos judiciais		13	80	13	80
Adiantamento para futuro aumento de capital		602	602	-	-
Partes relacionadas	6	271	250	271	250
		886	932	284	330
Propriedades para investimentos	3	20.487	21.936	22.298	23.868
Investimentos	4	781	751	-	-
Imobilizado		-	50	-	50
		21.268	22.737	22.298	23.918
		22.154	23.669	22.582	24.248
Total do ativo		22.209	23.728	22.638	24.311

Passivo e patrimônio líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Circulante					
Fornecedores		16	25	22	29
Obrigações tributárias e trabalhistas	5	4.503	4.814	4.507	4.821
Outras contas a pagar		841	702	847	708
		5.360	5.541	5.376	5.558
Não circulante:					
Partes relacionadas	6	13.700	10.390	12.855	9.726
Obrigações tributárias e trabalhistas	5	1.051	-	1.051	-
Provisão para demandas judiciais	7	16.129	16.527	16.129	16.527
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	508	508
		30.880	26.917	30.543	26.761
		36.240	32.458	35.919	32.319
Patrimônio líquido					
Capital social	8	42.149	42.149	42.149	42.149
Prejuízos acumulados		(56.180)	(50.879)	(56.180)	(50.879)
Patrimônio líquido dos controladores		(14.031)	(8.730)	(14.031)	(8.730)
Participação de não controladores		-	-	750	722
		(14.031)	(8.730)	(13.281)	(8.008)
Total do passivo e patrimônio líquido		22.209	23.728	22.638	24.311

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida		75	98	75	98
(Despesas)/receitas operacionais					
Despesas administrativas e gerais	10	(3.560)	(4.215)	(3.721)	(4.377)
Despesas tributárias	11	(659)	(638)	(665)	(641)
Resultado de equivalência patrimonial	4	29	(77)	-	-
Outras receitas e despesas operacionais	9	735	1.131	735	1.131
		(3.455)	(3.799)	(3.651)	(3.887)
Resultado antes do resultado financeiro		(3.380)	(3.701)	(3.576)	(3.789)
Despesas financeiras	12	(1.935)	(2.554)	(1.707)	(2.534)
Receitas financeiras		14	-	15	
Resultado financeiro líquido		(1.921)	(2.554)	(1.692)	(2.534)
Prejuízo antes das provisões tributárias		(5.301)	(6.255)	(5.268)	(6.323)
Imposto de Renda e Contribuição Social		-	-	(4)	(6)
Prejuízo do exercício		(5.301)	(6.255)	(5.272)	(6.329)
Participação de acionistas não controladores				29	(74)
Acionistas controladores				(5.301)	(6.255)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Prejuízo do exercício	(5.301)	(6.255)	(5.272)	(6.329)
Outros Resultados Abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	(5.301)	(6.255)	(5.272)	(6.329)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas (Valores expressos em milhares de Reais)

	Capital social	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Patrimônio líquido dos acionistas não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	42.149	(44.624)	(2.475)	796	(1.679)
Prejuízo do exercício	-	(6.255)	(6.255)	(74)	(6.329)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	42.149	(50.879)	(8.730)	722	(8.008)
Prejuízo do exercício	-	(5.301)	(5.301)	29	(5.273)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	42.149	(56.180)	(14.031)	750	(13.281)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Das atividades operacionais					
Prejuízo antes das provisões tributárias		(5.301)	(6.255)	(5.239)	(6.323)
Ajustes em:					
Imposto de renda e contribuição social		-	-	(4)	(6)
Depreciações		1.411	1.382	1.531	1.502
Equivalência patrimonial	4	(29)	77	(29)	-
Prejuízo do exercício ajustado		(3.919)	(4.796)	(3.741)	(4.827)
Acréscimo/(decréscimo) em ativos e em passivos operacionais					
Contas a receber		-	1	-	1
Outros ativos		3	(10)	4	(10)
Conta a receber partes relacionadas		(21)	(50)	(21)	(50)
Depósitos judiciais		67	-	67	-
Fornecedores		(9)	17	(7)	17
Obrigações tributárias e trabalhistas		740	2.262	737	2.264
Outras contas a pagar		139	254	139	250
Provisões para demandas judiciais	7	(398)	973	(398)	973
Contas a pagar partes relacionadas		3.309	877	3.128	906
Caixa e equivalentes de caixa gerado pelas/(aplicado nas) atividades operacionais		(89)	(472)	(92)	(476)
Das atividades de investimento					
Ativo imobilizado		11	-	11	-
Propriedades para investimentos	3	77	468	77	468
Caixa e equivalentes de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		88	468	88	468
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		(1)	(4)	(4)	(8)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício					
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		1	5	5	13
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício					
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		-	1	1	5
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		(1)	(4)	(4)	(8)
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.					

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A. ("Controladora" ou "Companhia") é uma sociedade por ações fechada, constituída de acordo com as leis brasileiras, em 19 de janeiro de 2009. Sua sede social está localizada na cidade de São Paulo, Bairro Chácara Maria Trindade, à Rua Aloísio Magalhães nº 22 – sala 1.

Sua investida Maxmapontopronto Administração e Participações Imobiliárias Ltda. ("Controlada") é uma sociedade limitada, constituída de acordo com as leis brasileiras, em 12 de novembro de 2013. Sua sede social está localizada na cidade de São Paulo, Bairro Chácara Maria Trindade, à Rua Aloísio Magalhães nº22 – sala 3.

A Companhia tem por objeto a participação em empreendimentos imobiliários e locação dos próprios bens imóveis, e a participação como sócia, acionista ou quotista em outras sociedades.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão e emissão das suas demonstrações contábeis em 31 de março de 2025.

1.1 Continuidade operacional

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis.

A Companhia e controlada informam suas considerações específicas quanto ao plano de negócios focado nas ações previstas no curto prazo visando a progressiva reversão dos prejuízos acumulados, formados ao longo dos últimos exercícios, com esforços na melhora significativa na previsão de geração de caixa próprio.

Antes de adentrarmos nas estratégias da administração, cabe esclarecer, e reforçando o que já cediço, há de se considerar que os negócios da companhia, que já vinham sendo duramente impactados pela crise econômica, continuam comprometidos, com as ações distribuídas em face da companhia, pelo seu Sócio Sr. Paulo Valiñas Carpintero Villaverde ("Ação de Dissolução", processo 1011512-24.2018.8.26.0004 – aguardando julgamento de Recurso Especial em trâmite no STJ) e pela antiga diretora social Maria Carpintero Oliva ("Ação de Cobrança", processo 1080843-33.2017.8.26.0100 – convertido nas execuções de sentença processos 0042396-85.2020.8.26.0100 e 0000329-71.2021.8.26.0100, ambos em trâmite perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ("TJSP").

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

Em 08 de outubro de 2024, visando o encerramento da execução de sentença em nome da antiga diretora social Maria Carpintero Oliva, processo nº. 0042396-85.2020.8.26.0100, foi formalizado e homologado acordo nas seguintes condições:

- (i) Foram disponibilizados à Sra. MARIA todos os valores depositados e que vierem a ser depositados no âmbito do Cumprimento de Sentença 0042396-85.2020.8.26.0100, totalizando, a quantia R\$ 3.277 relativos a alienação parcelada dos imóveis: Ed. Igarassu, localizado na Rua Surubim, nº. 577, conjuntos 141 e 142; e Ed. Miami, localizado na Alameda Lorena, nº 838, apto, 63; e
- (ii) Foi dado em pagamento à Sra. MARIA, ou a quem está indicar, a sua participação de 82% (oitenta e dois por cento) no imóvel localizado na Rua Argentina, 357, Jardim América, nesta Capital do Estado de São Paulo, Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel Rua Argentina”), cujo valor atribuído de comum acordo e em bases comutativas foi de R\$ 19.593.

Quanto ao cumprimento de sentença de nº 0000329-71.2021.8.26.0100, houve amortização da Dívida mediante alienação dos seguintes bens: Ed. San Francisco, localizado na Rua Fernandes Moreira, nº. 907, apto. 153, bem como do automóvel da Marca Renault, modelo OROCH 2017/2028.

A Companhia, também amortizou parte de sua dívida com a Fazenda, aderindo uma parte de seu passivo ao Programa de Parcelamento Incentivado – PPI 2024 – incluindo os IPTUs dos imóveis da Rua Bela Cintra, 445 (exercícios das NL01 de 2018, 2019 e 2020) e da Rua Argentina, 357 (exercício da NL01 de 2022), bem como as taxas anuais de elevadores referentes aos imóveis da Rua Bela Cintra, 445 (dos anos 2020, 2021 e 2022) e da Avenida Dr. Arnaldo, 114 (dos anos 2022 e 2023), perfazendo um montante de R\$ 1.244, dividido em 120 parcelas de 10 mil reais a partir de julho de 2024, com desconto considerável de mais de R\$ 200, acarretando assim, grandes benefícios para empresa.

Mesmo com a formalização de acordos, e alienações de bens, que resultaram numa amortização significativa de sua dívida, a companhia permanece com débitos e tal fato afeta de forma negativa, pois a venda ou mesmo a locação de bens imóveis exige, como praxe de mercado, que a empresa se encontre saudável e sem restrições financeiras e pendências judiciais.

Evidentemente, no atual cenário – de oferta muito acima da demanda – causadas pelas mencionadas ações fazem com que os ativos da companhia percam competitividade no mercado, dificultando sobremaneira o desenvolvimento das atividades operacionais da companhia.

A Companhia vislumbra ainda a venda de um de seus imóveis para investimento, localizado na Rua Bela Cintra, nº 445, Cerqueira Cesar, São Paulo / SP, ora avaliado no valor de R\$ 66.000 (sessenta e seis milhões de reais), no qual resolverá o cumprimento de seus passivos.

Porém, mesmo diante de todas as dificuldades que a administração da companhia vem sofrendo, , esforços não estão sendo medidos para a preservação e consecução de sua atividade econômica e objetivo social, visando evitar a depreciação e perecimento de seu patrimônio, caminhando para um desfecho socioeconômico favorável e benéfico aos sócios.

Além dos aspectos descritos acima, cabe ressaltar que a Sociedade conta com o apoio, financeiro e irrestrito de seu acionista majoritário, de forma a assegurar o fluxo de capitais para suprir as necessidades de caixa dentro da programação de desembolsos previstos para o exercício de 2025.

Em continuidade, a administração vem buscando a melhora na situação econômico-financeira da Sociedade, mantendo suas negociações comerciais, especialmente àqueles com maior potencial de lucratividade, diante disso, prevê o aumento dos recursos financeiros necessários ao capital de giro da companhia, para pontual liquidação dos compromissos financeiros assumidos.

2. Resumo das políticas contábeis materiais

2.1 Base para apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis da Companhia e controlada para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Companhia e controlada apresentam as demonstrações contábeis consolidadas, no entanto, no ano de 2024 a controlada não foi auditada, sendo apresentada para fins de consolidação.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Moeda funcional e de apresentação

Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. Os itens incluídos nas demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, foram mensurados adotando-se a moeda do ambiente econômico em que a Companhia atua (moeda funcional), que é o Real.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

Base de mensuração

As demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis.

O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

Resultado abrangente

Outros resultados abrangentes compreendem itens de receita e despesa (incluindo ajustes de reclassificação) que não são reconhecidos na demonstração do resultado. A Companhia e sua controlada estão apresentando a demonstração do resultado abrangente onde o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

As informações contábeis e/ou não contábeis incluídas nessas demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, tais como demonstrações financeiras da controlada e seguros, não foram auditadas.

Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas são compostas pelas demonstrações contábeis da Maxma Administração e Participações Imobiliárias S.A. e sua controlada direta Maxmapontopronto Administração e Participações Imobiliárias Ltda., no entanto, a controlada não está no escopo da auditoria no ano de 2024, cuja participação percentual e forma de consolidação são assim resumidas:

	31/12/2024 Participação no Capital (%)
Controlada direta Maxmapontopronto Administração e Participações Imobiliárias Ltda.	51

A Controlada é integralmente consolidada a partir da data da sua constituição, sendo está a data na qual a controladora obtém controle e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

Saldos e transações entre partes relacionadas intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas, registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida.

Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

As políticas contábeis foram aplicadas de maneira consistente pelas entidades consolidadas.

Descrição dos principais procedimentos de consolidação

- (i) Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- (ii) Eliminação da participação no capital, nas reservas e nos lucros acumulados da empresa controlada;
- (iii) Destaque do valor da participação dos acionistas minoritários nas demonstrações contábeis consolidadas.

2.2 Políticas contábeis materiais

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia e sua Controlada estão descritas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de maneira consistente nos exercícios apresentados.

2.2.1 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações contábeis requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de ativos, passivos, receitas e despesas, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações contábeis.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas e estimativa de realização das propriedades para investimento

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que são efetuadas.

2.2.2 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os numerários em espécie, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis em até três meses ou menos, com risco insignificante de mudança de valor justo e com o objetivo de atender a compromissos de curto prazo.

2.2.3 Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são representadas por edifícios mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital. A Administração optou por avaliar as propriedades ao valor de custo histórico de aquisição menos o valor da depreciação e impairment quando aplicável. A depreciação é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, a uma taxa média de 4% ao ano. Na data destas demonstrações o valor contábil destes ativos não excede ao seu valor recuperável, estimado com base em laudo de avaliação a valor de mercado.

O saldo das propriedades para Investimento está apresentado sob a Rubrica “Propriedades para Investimentos” (vide Nota Explicativa nº 3).

As propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico-futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

2.2.4 Investimentos

O investimento da Companhia em sua controlada é avaliado com base no método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações contábeis da controlada. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento da controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária da controlada. Uma mudança na participação sobre uma controlada que não resulta perda de controle é contabilizada como uma transação entre acionistas no patrimônio líquido.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

2.2.5 Provisão para contingências

A Companhia e controlada reconhecem provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.2.6 Eventos subsequentes

Correspondem aos eventos ocorridos entre a data-base das demonstrações contábeis e a data de autorização para sua emissão, compostos por:

- Eventos que originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que já existiam na data-base de autorização para sua emissão;
- Eventos que não originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que não existiam na data-base das demonstrações contábeis.

2.3 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

- a) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 R1 Apresentação das demonstrações contábeis;

O IASB emitiu emendas à IAS 1 em janeiro de 2020 e em outubro de 2022, e estas alterações esclareceram os seguintes pontos:

- O direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses após o período do relatório deve ser substancial e existir antes do término deste período;
- Se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito a *covenants*, tais *covenants* afetam a existência desse direito no final do período do relatório somente se a obrigação de cumprir o *covenant* existir no final do período do relatório ou antes dele;

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

- A classificação de um passivo como circulante ou não circulante não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de postergar a liquidação; e
- No caso de um passivo que possa ser liquidado, por opção da contraparte, pela transferência dos instrumentos patrimoniais da própria entidade, tais termos de liquidação não afetam a classificação do passivo como circulante ou não circulante somente se a opção for classificada como instrumento patrimonial.

Essas alterações não têm efeito sobre a mensuração de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas do Grupo. No entanto, a classificação de certos empréstimos contraídos mudou de não circulante para circulante como resultado da aplicação das emendas para o exercício atual, bem como para o período comparativo

b) Alterações na norma IAS 1/CPC 26 R1 Apresentação das demonstrações contábeis;

Acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback*, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 para fins de contabilização como venda.

Em 22 de setembro de 2022, o IASB emitiu emendas à IFRS 16 – que tratam da mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback* (relocação).

Antes das emendas, a IFRS 16 não continha requisitos de mensuração específicos para passivos de arrendamento que podem conter pagamentos variáveis de arrendamento decorrentes de uma transação de venda e relocação. Ao aplicar os requisitos de mensuração subsequentes de passivos de arrendamento a uma transação de venda e *leaseback*, o vendedor-locatário deve determinar "pagamentos de arrendamento" ou "pagamentos de arrendamento revistos" de forma que o vendedor-locatário não reconheça qualquer valor do ganho ou perda relacionados ao direito de uso retido pelo vendedor-locatário.

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

c) Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1);

Em 25 de maio de 2023, o IASB emitiu emendas a IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa e a IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

As emendas exigem que as entidades forneçam certas divulgações específicas (qualitativas e quantitativas) relacionadas aos acordos de financiamento de fornecedores (reverse factoring, forfait ou risco sacado). As alterações também fornecem orientações sobre as características dos acordos de financiamento de fornecedores.

2.3.1 Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de dezembro de 2024

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2 - exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025;
- b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- c) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras.

A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

- d) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. Para as alterações da IFRS 19 a Companhia espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos.

3. Propriedades para investimento

As propriedades para investimentos são representadas por imóveis comerciais e residenciais mantidos para auferir rendimento de aluguel. São mensuradas pelo valor de custo, líquidos de depreciação. Essas propriedades são baixadas quando deixam de ser permanentes.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	21.936	23.779	23.868	25.831
Movimentação do Exercício				
(-) Baixa de imóveis no exercício	(77)	(468)	(77)	(468)
(-) Depreciação no exercício	(1.372)	(1.375)	(1.493)	(1.495)
Saldo Final	20.487	21.936	22.298	23.868

Em 15 de agosto de 2024 a Controladora baixou, seu imóvel de propriedade para investimento, localizado na Alameda Lorena, cuja matrícula nº 108.304, no valor de R\$ 390 mil, pelo cumprimento de sentença do processo nº 0042396-82.2020.8.26.0100, movido pela Dna Maria. O valor residual da baixa do imóvel é de R\$ 43 mil. Referido imóvel foi avaliado no final de 2024 no valor de R\$ 508 mil.

Em 28 de outubro de 2024 a Controladora baixou, seu imóvel de propriedade para investimento, localizado na Rua Fernandes Moreira, 907, cuja matrícula nº 247.773, no valor de R\$ 391 mil, pelo cumprimento de sentença do processo nº 0000329-71.2021.8.26.0100, movido pela advogadas Stein. O valor residual da baixa do imóvel é de R\$ 34 mil. Referido imóvel foi avaliado no final de 2024 no valor de R\$ 545 mil.

Em 09 de maio de 2023 a Controladora deu como dação de pagamento, seu imóvel de propriedade para investimento, um terreno (Lote nº 21) localizado na Avenida Rodesindo Pavan, 7200, no Condomínio Residencial Vivendas do Atlântico, Estaleiro Grande, Balneário Camboriu – SC, cuja matrícula nº 26.187, no valor de R\$ 1.600 milhões. O valor líquido da baixa do imóvel é de R\$ 468 mil, não havendo custo de depreciação. Referido imóvel foi avaliado no final de 2022 no valor de R\$ 1.748 milhões.

Em 2024 o valor de mercado dos imóveis na Companhia foi avaliado em R\$ 114 milhões e em 2023 foi avaliado em R\$ 111 milhões conforme laudo emitido pela mesma consultoria especializada.

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

Do total das propriedades para investimentos, em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não há valores relevantes de obras em andamento.

4. Investimentos

	% de Participação	Patrimônio Líquido	2024		
			Resultado do exercício	Equivalência Patrimonial	Investimento
Maxma Pontopronto Administração de Imóveis Ltda.	51	1.531	57	29	781
	% de Participação	Patrimônio Líquido	2023		
			Resultado do exercício	Equivalência Patrimonial	Investimento
Maxma Pontopronto Administração de Imóveis Ltda.	51	1.473	(151)	(77)	751

5. Obrigações tributárias e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Salários a pagar	8	8	8	8
Pró-Labore a pagar	7	7	7	7
IRRF, INSS e FGTS a recolher	11	10	11	10
ISS a recolher	-	1	-	1
PIS, COFINS e CSLL a recolher	1	2	1	2
IPTU a recolher circulante (*)	4.476	4.786	4.483	4.786
IPTU a recolher não circulante (*)	1.051	-	1.051	-
	5.554	4.814	5.558	4.821
Circulante	4.503	-	4.507	-
Não circulante	1.051	-	1.051	-

(*) Em 2024, referente ao IPTU a pagar, A Companhia, também amortizou parte de sua dívida com a Fazenda, aderindo uma parte de seu passivo ao Programa de Parcelamento Incentivado – PPI 2024 – incluindo os IPTUs dos imóveis da Rua Bela Cintra, 445 (exercícios das NL01 de 2018, 2019 e 2020) e da Rua Argentina, 357 (exercício da NL01 de 2022), bem como as taxas anuais de elevadores referentes aos imóveis da Rua Bela Cintra, 445 (dos anos 2020, 2021 e 2022) e da Avenida Dr. Arnaldo, 114 (dos anos 2022 e 2023), perfazendo um montante de R\$ 1.243.684,28, dividido em 120 parcelas de 10 mil reais a partir de julho de 2024, com desconto considerável de mais de R\$ 200.000,00. Em 31/12/2024 a Companhia possui um montante do PPI no curto prazo no valor de R\$ 118 mil e no longo prazo no valor de R\$ 1.051 milhões. Destaca-se, também, a amortização do IPTU dos anos de 2019 a 2023 do imóvel do Edifício Igarassu, Rua Surubim, unidades 141 e 142, conforme cumprimento de sentença do processo de nº 0042396-85.2020.8.26.0100 movido pela Dra. Maria.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

Em 2023, referente a IPTU a pagar, dos imóveis da Rua Bela Cintra nº 445 (2018/2019/2020/2021/2022/2023), da Rua Abraão Ribeiro nº 89 e 97, da Av. Dr. Arnaldo nº 114 e 118 (2019/2020/2021/2022/2023), da Rua Surubim nº 577 (2019/2020/2021/2022/2023), da Rua Argentina nº 357 (2019/2020/2021/2022/2023) e da Rua R. Ribeiro do Vale 152 (2020/2021). Houve desistência do parcelamento número 3163866-0 em 120 quantidade de parcelas, como também do acordo disponibilizado no site da Prefeitura de São Paulo em 36 quantidade de parcelas.

6. Partes relacionadas

Os saldos entre partes relacionadas são compostos por contas-correntes com os acionistas, com incidência ou não de juros, aos quais seguem apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo não circulante:				
Paulo Valiñas	200	200	200	200
Hoperatriz Com. Representação Ltda. (*)	71	50	71	50
	<u>271</u>	<u>250</u>	<u>271</u>	<u>250</u>
Passivo não circulante:				
Maxmapontopronto Adm.e Partic. Ltda.	845	664	-	-
AVC Participações	3.685	1.179	3.685	1.179
Manuel Valiñas Villaverde	3.261	2.720	3.261	2.720
Maria Carpintero Oliva (a)	5.504	5.504	5.504	5.504
André Valiñas Carpintero (*)	405	323	405	323
	<u>13.700</u>	<u>10.390</u>	<u>12.855</u>	<u>9.726</u>

(*) saldos originais sem atualização monetária

(a) Foi dado em pagamento à Sra. MARIA, ou a quem está indicar, a sua participação de 82% (oitenta e dois por cento) no imóvel localizado na Rua Argentina, 357, Jardim América, nesta Capital do Estado de São Paulo, Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo ("Imóvel Rua Argentina"), cujo valor atribuído de comum acordo e em bases comutativas foi de R\$ 19.592.670,00.

7. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária, entre outras.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações financeiras da Companhia, independentemente do respectivo resultado.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 as contingências estavam representadas da seguinte forma:

	Controladora e Consolidado		
	31/12/2024	Adições/(Reversões)	31/12/2023
Cível	15.839	(688)	16.527
Tributário e Trabalhista	290	290	-
	<u>16.129</u>	<u>(398)</u>	<u>16.527</u>

7.1 Classificação para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

	Controladora e consolidado			
	31/12/2024		31/12/2023	
	Provável	Possível	Provável	Possível
Cível	15.839	10	16.527	-
Tributário e Trabalhista	290	829	-	1.786
	<u>16.129</u>	<u>839</u>	<u>16.527</u>	<u>1.786</u>

Além dos processos destacados na Nota Explicativa nº 1.1, em 2023 a Companhia destaca o Processo com prognóstico provável nº 1080843-33.2017.8.26. 0100. Trata-se de ação de cobrança ajuizada por Maria Carpintero Oliva em face de Maxma Administração e Participações Imobiliárias S/A relativa a suposto mútuo no valor de R\$ 5 milhões em valor atualizado de R\$ 20 milhões. O valor do suposto mútuo de R\$ 5.000 está classificado na conta do grupo partes relacionadas apresentado na Nota Explicativa nº 6.

A companhia destaca os processos 1571691-21.2023.8.26.0090 e 1535028-10.2022.8.26.0090 com prognóstico de possível nos quais trata-se de ação cobrança de IPTU e ISS relativo a obras ajuizada pela Prefeitura da cidade de São Paulo em face de de Maxma Administração e Participações Imobiliárias S/A.

8. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o capital social da Companhia é de R\$ 42.149 representado por 42.142.920 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (quantidades unitárias):

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Ações	Participações	Valor
AVC Participações Ltda.	21.332.920	50,6%	21.336
Paulo Valiñas Carpintero Villaverde	20.810.000	49,4%	20.813
	<u>42.142.920</u>	<u>100%</u>	<u>42.149</u>

8.1 Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente com destinação de 5% do lucro líquido do exercício ajustada na forma da lei, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal para os exercícios de 2024 e 2023 não foi constituída devido a Companhia estar com saldo de prejuízos acumulados. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

8.2 Dividendos

Conforme estabelecido no estatuto social da Companhia, do total dos lucros obtidos, 5% será aplicado, antes de qualquer destinação, na constituição da reserva legal a qual não poderá exceder 20% do capital social, e 25% será obrigatoriamente distribuído aos acionistas, proporcionalmente à participação de cada um no capital social.

A Companhia não vem distribuindo lucro devido aos prejuízos ocorridos desde 2017 até 2024.

9. Despesa e receita operacional – outras despesas/receitas

	Controladora		31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
	31/12/2024	31/12/2023		
Ganho de capital na operação de dação de pagamento (Lote nº 21) localizado na Avenida Rodesindo Pavan, 7200, no Condomínio Residencial Vivendas do Atlântico, Estaleiro Grande, Balneário Camboriu – SC	-	1.132	-	1.132
Ganho de capital na operação de amortização de processo judicial 0042396-85.2020.8.26.0100 - Dna Maria Imóvel Al. Lorena, 838, arrematado em 24/06/2024 por Linaldo e Marcelo	347	-	347	-

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		31/12/2024	Consolidado 31/12/2023
	31/12/2024	31/12/2023		
Ganho de capital na operação de amortização de processo judicial 0038011-55.2024.8.26.0100 - Stein Advogados Imóvel Fernandes Moreira,907, arrematado em 26/09/2024 por Rui Rodrigues	357	-	357	-
Baixa do bem imobilizado referente telefone (valor sem histórico)	(8)	-	(8)	-
Baixa do bem imobilizado referente terreno (valor sem histórico)	(4)	-	(4)	-
Ganho de capital na operação de amortização de processo judicial 0038011-55.2024.8.26.0100 - Stein Advogados Veículo Oroch	43	-	43	-
Outras despesas	-	(1)	-	(1)
	<u>735</u>	<u>1.131</u>	<u>735</u>	<u>1.131</u>

A receita contabilizada no exercício de 2024, refere-se ao valor residual e o ganho na arrematação do leilão do imóvel de propriedade para investimento, imóvel Alameda Lorena,838, Fernandes Moreira, 907, amortizados nos processos judiciais 0042396-85.2020.8.26.0100, movido pela Dna Maria e o processo 0038011-55.2024.8.26.0100 movido pela advogada Stein, conforme demonstrado a seguir:

	31/12/2024	31/12/2023
Valor de aquisição	-	(468)
Valor da dação em pagamento (Lote nº 21, localizada na Avenida Rodesindo Pavan, 7200)	-	1.600
	-	1.132
	31/12/2024	31/12/2023
Valor de residual imóvel na Al. Lorena, 838 Ap 63	(43)	-
Valor da arrematação do imóvel na Al. Lorena, 838 Ap 63 para amortizar o pagamento do processo 0042396-85.2020.8.26.0100 movido pela Dna Maria	390	-
	347	-
	31/12/2024	31/12/2023
Valor de residual imóvel na Fernandes Moreira,907	(34)	-
Valor da arrematação do imóvel na Fernandes Moreira,907 para amortizar o pagamento do processo 0038011-55.2024.8.26.0100 movido pela Stein Advogadas	391	-
	357	-

MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

10. Despesas administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão para contingências	(132)	(973)	(132)	(973)
Condomínios	(269)	(212)	(269)	(212)
Despesas gerais	(299)	(301)	(312)	(312)
Serviços de terceiros	(205)	(216)	(233)	(247)
Despesas com pessoal	(1.244)	(1.131)	(1.244)	(1.131)
Depreciações e amortizações	(1.411)	(1.382)	(1.531)	(1.502)
	<u>(3.560)</u>	<u>(4.215)</u>	<u>(3.721)</u>	<u>(4.377)</u>

11. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
IPTU	(662)	(634)	(668)	(637)
IPVA	(1)	(8)	(1)	(8)
Crédito Pis e Cofins	4	4	4	4
	<u>(659)</u>	<u>(638)</u>	<u>(665)</u>	<u>(641)</u>

12. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Juros sobre empréstimos com partes relacionadas	(1.292)	(714)	(1.062)	(690)
Juros e multa sobre atualização tributária	(641)	(1.836)	(641)	(1.836)
Outras despesas	(2)	(4)	(4)	(8)
	<u>(2.041)</u>	<u>(2.554)</u>	<u>(1.813)</u>	<u>(2.534)</u>

13. Instrumentos financeiros

a) Gerenciamento de risco

A Companhia e controlada possuem operações, envolvendo instrumentos financeiros, os quais se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros. A administração destes riscos é efetuada por meio da definição de estratégias, estabelecimento de sistema de controles e determinação de limite de operação. A Companhia e controlada não realizam operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

Risco de crédito e de realização

Estes riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente, há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e os tipos de Investimentos ofertados no mercado financeiro.

Risco de taxas de juros

Os resultados da Companhia estão suscetíveis às variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras. Contudo, não há risco de perdas relevantes para a Companhia em decorrência de flutuação nas taxas de juros.

Risco de liquidez

Consiste na eventualidade da Companhia e controlada não dispõem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função de diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e controlada é monitorado por seus acionistas controladores, os quais possuem atualmente a obrigação de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia e controlada.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia apresentou nas demonstrações financeiras, o capital circulante líquido negativo no montante de R\$ 5.305 e R\$ 5.482, respectivamente.

A Administração da Companhia e controlada entendem que não está exposta a riscos relevantes de moeda ou de taxa de juros, razão pela qual não divulga a análise de sensibilidade a esses fatores.

b) Valor justo dos instrumentos financeiros

O valor de mercado de caixa equivalentes de caixa (caixa e bancos conta movimento), títulos e valores mobiliários, do saldo a receber, dos fornecedores e outros passivos circulantes são similares aos respectivos saldos contábeis. O saldo a receber é atualizado a índices contratuais praticados no mercado. Os passivos financeiros possuem juros compatíveis com os de mercado e estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia e controlada não possuem instrumentos financeiros derivativos.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

Compromissos, obrigações e direitos contratuais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não existiam compromissos, obrigações e direitos contratuais dados ou recebidos que não estavam registrados no balanço patrimonial da Companhia e controlada.

Remuneração dos administradores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante total a título de remuneração de diretores e administradores foi de R\$ 96 (R\$ 96 em 2023).

A Administração da Companhia e sua controlada não possuem planos de benefício pós-emprego, benefícios de rescisão de contrato, pagamento baseado em ações e outros benefícios de longo prazo para a diretoria e Administração.

14. Seguros

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2024.

Modalidade seguro

Responsabilidade civil, incêndio, explosão, fumaça, danos elétricos, impacto e queda de aeronaves, vendaval sem impacto de veículos

Seguro exclusivamente para prédios conforme listados abaixo:

- a) Apólice nº 517720244X140053249 para o imóvel na Rua Fernandes Moreira, 907 – Apto 153, Chácara Santo Antônio/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 593 mil;
- b) Apólice nº 0114.44.411.582-2 para o imóvel na Alameda Lorena, 838 – Apto 63 – Jardim Paulista/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 513 mil;
- c) Apólice nº 517720244X180048239 para o imóvel na Av. Dr Abraão Ribeiro ,89 – Complemento 97 - Bom Retido, SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 2 milhões;
- d) Apólice nº 0140.150.286-9 para o imóvel na Alameda Casa Branca, 749 – Apto 24 – Jardim Paulista/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 3 milhões;
- e) Apólice nº 517720234X180016904 para o imóvel na Av. Doutor Arnaldo, 114 – Apto 118 – Pacaembu/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 4 milhões;
- f) Apólice nº 517720244X180014706 para o imóvel na Rua Surubim, 577 – CJ 141 até 144 – Cidade Monções/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 10 milhões;
- g) Apólice nº 02961122 para o imóvel na Rua Bela Cintra, 445 – Consolação/SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 37 milhões;

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

- h) Apólice nº 0114.44.41.429-40 para o imóvel na Rua Argentina, 357 – Jardim América- SP – o limite máximo de cobertura é de R\$ 15 milhões.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, e os totais segurados não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

15. Eventos Subsequentes

A Administração efetuou a análise dos eventos subsequentes e não identificou assuntos que gerassem impacto nas demonstrações financeiras apresentadas em 31 de dezembro de 2024.

Demonstrações Contábeis Completas DCC 10585931000152

01-01-2024 31-12-2024 pdf

Código do documento 4f157179-004c-4cad-a568-8b7a1b0f821f



Assinaturas



RICARDO NOGUEIRA:25678829874

Certificado Digital

juridico2@maxma-sa.com.br

Assinou



DEBORA ANACLETO DA SILVA:14670841823

Certificado Digital

debora.units@uac.com.br

Assinou

Eventos do documento

31 Mar 2025, 18:25:18

Documento 4f157179-004c-4cad-a568-8b7a1b0f821f **criado** por DÉBORA ANACLETO DA SILVA (955222f6-c51a-459a-8819-d5813e18ca3c). Email:debora.units@uac.com.br. - DATE_ATOM: 2025-03-31T18:25:18-03:00

31 Mar 2025, 18:26:59

Assinaturas **iniciadas** por DÉBORA ANACLETO DA SILVA (955222f6-c51a-459a-8819-d5813e18ca3c). Email: debora.units@uac.com.br. - DATE_ATOM: 2025-03-31T18:26:59-03:00

31 Mar 2025, 18:28:14

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RICARDO NOGUEIRA:25678829874 **Assinou** Email: juridico2@maxma-sa.com.br. IP: 45.236.54.109 (109.54.236.45.fiberbandalarga.54.236.45.in-addr.arpa porta: 50248). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC A DIGIFORTE RFB,OU=A3,CN=RICARDO NOGUEIRA:25678829874. - DATE_ATOM: 2025-03-31T18:28:14-03:00

31 Mar 2025, 18:28:45

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - DEBORA ANACLETO DA SILVA:14670841823 **Assinou** Email: debora.units@uac.com.br. IP: 187.18.137.23 (187.18.137.23 porta: 51470). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC A DIGIFORTE RFB,OU=A1,CN=DEBORA ANACLETO DA SILVA:14670841823. - DATE_ATOM: 2025-03-31T18:28:45-03:00

Hash do documento original

(SHA256):f6c13f176d8f3e833333cfc15adf1d864565029363e7ce49076dff23cf9ed42

(SHA512):77a830894c5bd902294dd5a509a26134f09b06fdf7583a1f434cecb579ad100fa710a025cfac37c3c981672a6ed2dd9c1f0f7d021d787e19f4bfebe1fbdea789

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.
