

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 2021, acompanhadas das respectivas Notas Explicativas, permanecendo esta Diretoria ao inteiro dispor do Senhores Acionistas para quaisquer esclarecimentos que desejarem. São Paulo, 31 de dezembro de 2021. A Diretoria.

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 - R\$							
ATIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020	PASSIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Circulante		2.801.650,79	2.321.299,91	Circulante		11.181.897,54	7.738.236,75
Caixa e Equivalente de Caixa	3.4	423.975,25	169.298,05	Obrigações Trabalhistas	3.12	121.385,83	119.306,76
Duplicatas a Receber	3.5	1.187.388,43	671.061,91	Fornecedores	3.11	565.456,53	232.331,55
Outros Créditos	3.6	1.168.790,04	1.459.442,88	Obrigações Tributárias	3.13	931.002,73	751.139,42
Impostos a recuperar		21.497,07	21.497,07	Empréstimos e Financiamentos	3.14	970.783,57	17.721,91
Imobilizado		19.807.483,12	16.304.471,49	Crédores Diversos		970.783,57	106.565,45
Investimentos em propriedades de terceiros	3.7	17.819.380,62	14.291.277,04	Partes Relacionadas	3.6	8.520.437,01	6.511.270,66
Aquisições de imóveis por conta de terceiros ...	3.8	1.667.850,00	1.667.850,00	Exigível a Longo Prazo		354.375,11	360.623,91
Imobilizado	3.9	249.213,95	245.413,14	Obrigações Tributárias	3.13	215.983,04	294.525,80
Intangível	3.10	71.038,55	99.931,31	Contingências Trabalhistas	3.15	64.822,07	66.103,11
Total do Ativo		22.609.133,91	18.625.771,40	Outros Passivos Não Circulante		73.570,00	-
				Patrimônio Líquido	3.16	11.072.861,26	10.526.905,74
				Capital social		10.000,00	10.000,00
				Reserva legal		2.000,00	2.000,00
				Lucros Acumulados		11.495.079,19	10.685.977,26
				Ajuste de Exercício Anterior		(434.217,93)	(171.071,52)
				Total do Passivo		22.609.133,91	18.625.771,40

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO DE 2021

1. Contexto Operacional: A FAMEX S/A - Administração de Espaços Comerciais, localizada à Estrada Municipal, nº 200, Praia do Jardim, Angra dos Reis - RJ, é uma sociedade anônima de capital fechado e foi constituída com a finalidade de desenvolver e explorar a administração de espaços comerciais, compras, vendas e locações de imóveis próprios e de terceiros, administração de condomínios e de estacionamentos. A Legislação aplicável é a Lei nº 6.404/76 e seu Estatuto Social, está registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA, sob NIRE nº 333.00305.71-8, com CNPJ sob nº 17.328.299/0001-00. A Companhia foi constituída em 2013 e suas operações referem-se à exploração comercial (locações) de espaços - lojas, áreas comuns e estacionamento - situados no empreendimento denominado Shopping Piratas, localizado em Angra dos Reis, Rio de Janeiro. A Companhia tem prazo indeterminado e o Capital Social divide-se em 10.000.000 (dez milhões) de ações ordinárias, sem valor nominal. **2. Apresentação das Demonstrações Contábeis:** As demonstrações contábeis da empresa foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e emanadas da Lei das Sociedades por Ações (6.404/76), alteradas pelas Leis 11.638/07 e 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). **3. Principais Práticas Contábeis:** *Caixa e equivalentes de caixa:* As disponibilidades são avaliadas pelo custo. Compreendem depósitos bancários à vista e aplicações financeiras de curto prazo e de liquidez imediata. *Ativos circulantes:* As disponibilidades e os créditos são apresentados ao valor de custo e realização acrescidas dos rendimentos e das variações monetárias auferidas, quando aplicáveis. *Créditos a receber de locatários:* Estão registrados no Ativo Circulante todos os valores, vencidos e vindendos, a receber. As contas a receber estão registradas por seus valores históricos. Os acréscimos decorrentes de atualização monetária, juros e multas são reconhecidos contabilmente como receita por ocasião do seu recebimento. Os ajustes para créditos de liquidação duvidosa foram constituídos após avaliação individual dos locatários e dos títulos inadimplidos, levando em consideração a possibilidade de realização dos valores e prazos superiores a 360 dias de inadimplência. *Passivos circulantes:* Demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos. *Resultado:* O resultado do exercício é apurado pelo regime de competência, onde a totalidade das receitas são reconhecidas no momento que são auferidas, em contrapartida de contas do ativo circulante - "contas a receber". **4. Caixa e Equivalentes de Caixa**

Discriminação	31/12/2021	31/12/2020
Caixa	-	-
Bancos - conta movimento	3.844	56
Banco Bradesco	-	-
Banco Santander	3.843	55
Bancos - aplicações financeiras	420.131	169.242
Banco Bradesco	15.444	119.569
Banco Santander	404.687	49.673
Total	169.298	56.001
5. Créditos	31/12/2021	31/12/2020
Discriminação	31/12/2021	31/12/2020
Valores a receber	1.187.388	793.682
(-) Ajustes para créditos de liquidação duvidosa	-	(122.620)
Total	1.187.388	671.062
6. Partes Relacionadas: Saldos de operações realizadas entre partes relacionadas.		
ATIVO	31/12/2021	31/12/2020
Berardino Antonio Fanganiello	-	-
Marcio Mello	1.434,13	968
Marina Náutica - Obra Capula (*)	1.026.252	1.017.663
Condomínio do Mall - conta corrente	-	129.706
Condomínio do Mall - c/c 13001195-4	-	307.831
Total	1.024.818	1.456.168

(*) Valor referente a 50% do custo de construção do espaço utilizado pelo locatário Capula, que será reembolsado pelo Condomínio da Marina Náutica, com base no valor mensal do aluguel mensal a ser pago por esse locatário, sendo a proporção de 50% a que o Condomínio da Marina Náutica terá direito, pela concessão do terreno, destinado à FAMEX, até a amortização do valor que esta investiu na construção do espaço locado.

PASSIVO	31/12/2021	31/12/2020
Cláudio Roberto Daud	25.000	25.000
Mário José Alves de Mello	25.000	25.000
Condomínio do Mall	12.844	-
Total	62.844	50.000
7. Investimentos em Propriedade de Terceiros: São investimentos realizados em instalações, obras e benfeitorias nas áreas comuns do Shopping Piratas, de propriedade do Condomínio do Mall. Os recursos para a realização desses investimentos tiveram por origem os resultados dos exercícios (lucros não distribuídos) e operações financeiras com terceiros e com partes relacionadas, conforme nota explicativa 3.14. Os investimentos possuem a seguinte composição:		
Discriminação	31/12/2021	31/12/2020
Investimentos diversos - Shopping Piratas	16.272.302	12.744.278
Benfeitorias em imóveis de terceiros	11.467.709	11.283.648
Obra em Andamento - Capula	1.016.172	1.007.663
Obra em Andamento - Smart Fil	2.730.055	11.525
Obras em andamento - outras	1.052.366	441.443
Instalações - Piratas Park	1.547.079	1.547.079
Investimentos efetuados no Piratas Park em 2012	1.547.079	1.547.079
Contratos com lojistas	56.250	81.250
Subsídio concedido no contrato de Locação Burger King	250.000	250.000
(-) Amortização	(193.750)	(168.750)
Total	17.875.631	14.372.607

Durante o exercício de 2014 foi concedido um subsídio ao B3 Brasil Operações e Assessoria a Restaurantes S.A. (**Burger King**), destinado a custear partes das obras de instalação da loja. A amortização do valor subsidiado está sendo realizada durante o prazo do contrato de locação. **8. Aquisições de Imóveis por Conta de Terceiros:** A saída referente às aquisições de lojas do Shopping Piratas. Os imóveis foram adquiridos com recursos das operações realizadas pela sociedade.

Discriminação	31/12/2021	31/12/2020
Loja - unidade 129 - 50% da Unidade	275.000	275.000
Loja - unidade 147 - 50% da Unidade	191.000	191.000
Loja - unidade 148 - 50% da Unidade	95.000	95.000
Loja - unidade 149 - 50% da Unidade	114.000	114.000
Loja - unidade 202	385.350	385.350
Loja - unidade 241 - 50% da Unidade	137.500	137.500
Loja - unidade 309 - 50% da Unidade	65.000	65.000
Loja - unidade 312	60.000	60.000
Loja - unidade 342 - 50% da Unidade	50.000	50.000
Loja - unidade 349 - 50% da Unidade	70.000	70.000
Loja - unidade 308 - 50% da Unidade	87.500	87.500
Loja - unidade 310 - 50% da Unidade	87.500	87.500
Loja - unidade 350 - 50% da Unidade	1.667.850	1.617.850
Total	1.667.850	1.617.850
9. Imobilizado	31/12/2021	31/12/2020
Discriminação	31/12/2021	31/12/2020
Custo	358.864	350.070
Máquinas, aparelhos e equipamentos	54.630	54.630
Móveis e utensílios	249.131	249.131
Computadores e periféricos	55.103	46.309
Depreciação	(109.654)	(104.657)
(-) Máquinas, aparelhos e equipamentos	(11.564)	(10.035)
(-) Móveis e utensílios	(73.313)	(73.237)
(-) Computadores e periféricos	(24.774)	(21.386)
Total	249.214	245.413
10. Intangível	31/12/2021	31/12/2020
Discriminação	31/12/2021	31/12/2020
Software ou Programas de Computador	27.414	27.414
Costo	27.414	27.414
(-) Software ou Programas de Computador	(12.626)	(8.733)
Total	14.788	18.681

11. Fornecedores: Valor pendente de pagamento aos fornecedores de materiais e serviços, com previsão de pagamento durante o exercício de 2022.

Discriminação	31/12/2021	31/12/2020
Fornecedores de materiais e serviços	565.457	232.412
Total	565.457	232.412

12. Obrigações Trabalhistas

Discriminação	31/12/2021	31/12/2020
Obrigações trabalhistas		
Salários a pagar	33.466	36.461
Autônomos a pagar	5.249	4.493
FGTS	4.514	5.378
INSS	17.984	17.162
Férias	-	40.978
INSS s/férias	-	11.392
FGTS s/férias	-	3.278
Pensão a pagar	490	165
Total	61.703	119.307

13. Obrigações Tributárias

Discriminação	31/12/2021	31/12/2020
Circulante	930.737	751.139
Impostos retidos de terceiros	318.884	328.116
PIS/COFINS/CSLL	2.274	2.421
IRRF	30.091	30.942
FGTS	11.166	8.190
INSS	141.862	153.072
ISS - Dívida Ativa	133.491	133.491
Impostos s/faturamento	209.304	120.002
ISS	183.953	96.417
PIS	4.515	4.200
COFINS	20.836	19.385
Contribuições - pessoa jurídica	370.564	221.385
CSLL	250.077	221.385
IRPJ	255.077	169.289
Impostos parcelados	72.008	81.637
COFINS	8.580	9.360
CSLL	21.770	23.749
IRPJ	57.350	62.563
PIS	-	3.764
(-) Encargos parcelamento a pagar	(15.692)	(17.800)
Impostos s/faturamento	215.983	294.526
COFINS	25.741	35.102
CSLL	65.310	89.059
IRPJ	172.049	234.612
(-) Encargos parcelamento a pagar	(47.117)	(64.247)
Total	1.146.720	1.045.665

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$			
	31/12/2021	31/12/2020	
Receita bruta de serviços	7.413.025,69	6.037.795,85	
(-) Impostos	(386.811,91)	(336.178,46)	
=) Receita operacional líquida	7.026.213,78	5.701.617,39	
(=) Resultado bruto	7.026.213,78	5.701.617,39	
(+/-) Despesas e receitas operacionais	(5.319.043,82)	(3.713.822,83)	
Despesas administrativas	(2.783.098,79)	(1.867.261,43)	
Despesas tributárias	(63.957,75)	(111.566,15)	
Depreciação Acumulada	(33.886,01)	(52.715,74)	
Despesas c/Pessoal	(977.475,09)	(1.023.827,05)	
Encargos financeiros líquidos	(1.460.626,18)	(658.452,46)	
(=) Resultado operacional	1.707.169,96	1.987.794,56	
(=) Resultado antes das provisões tributárias	1.707.169,96	1.987.794,56	
(-) Provisão para Contribuição Social	(198.739,20)	(167.968,36)	
(-) Provisão para Imposto de Renda	(528.203,31)	(442.578,80)	
(=) Resultado líquido do exercício	980.173,45	1.377.247,40	

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - R\$			
Descrição	31/12/2021	31/12/2020	
Lucro líquido do exercício	980.173,45	1.377.247,40	
(+/-) Itens que não afetam o caixa operacional	(400.331,92)	(118.355,78)	
(-) Ajustes exercícios anteriores	(434.217,93)	(171.071,52)	
(-) Depreciação e Amortização	33.886,01	52.715,74	
(+/-) Fluxo de caixa das atividades operacionais	(516.326,52)	161.558,53	
Contribuições trabalhistas e Previdenciárias	2.298,07	1.134,24	
Obrigações tributárias	101.320,55	513.559,75	
Outros ativos	290.652,84	(1.356.750,35)	
Fornecedores	333.124,98	16.715,42	
Outros passivos	2.047.820,73	749.164,90	
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	2.258.671,65	85.382,49	
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(5.319.043,82)	(3.713.822,83)	
Aquisições de Ativo Imobilizado e Intangível	(5.319.043,82)	(3.713.822,83)	
(=) Caixa líquido das atividades de investimentos	(5.319.043,82)	(3.713.822,83)	
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	953.061,66	(108.927,74)	
Empréstimos tomados	953.061,66	(108.927,74)	
(=) Caixa líquido das atividades de investimentos	953.061,66	(108.927,74)	
(=) Aumento/redução líquido de caixa	255.679,29	113.296,55	
Caixa no início do período	169.298,05	58.001,47	
Caixa no final do período	423.975,25	169.298,05	
(=) Aumento/redução líquido de caixa	254.677,20	113.296,55	

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - R\$			
	Capital social	Reserva	Lucros/Lucros/Prejuízo
	gratificado	legal	acumulados
Saldo em 31/12/2020	10.000,00	2.000,00	10.514.905,74
Ajuste de exercício anterior	-	-	(434.217,93)
Lucro líquido do período	-	-	980.173,45
Saldo em 31/12/2021	10.000,00	2.000,00	11.060.861,26

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

14. Empréstimos e Financiamentos: Os empréstimos foram contratados pela entidade destinados aos investimentos em propriedade de terceiros e aquisição de imóveis por conta de terceiros:

Discriminação	31/12/2021	31/12/2020
Circulante	970.784	17.722
Instituições Financeiras	970.784	17.722
Outros	970.784	17.722
Não Circulante	7.185.835	6.461.271
Mútuos (*)	7.185.835	6.461.271
Mário Mendonça A. de Mello	1.851.025	1.740.375
Mário José Alves de Mello	548.519	489.515
Berardino Antonio Fanganiello	1.851.025	1.845.350
Bemax Participações S.A.	2.934.266	2.386.031
Total	8.156.619	6.478.993

(*) Os mútuos realizados estão fundamentados em contratos devidamente formalizados com partes relacionadas e estão sendo corrigidos com juros simples pela taxa de 1,7% ao mês, sem prazo de vencimento. **15. Provisão para Contingências:** Foi constituída provisão para eventuais perdas em ações judiciais em que a Sociedade é parte (Re). Os valores estão em conformidade com os relatórios fornecidos pelas instituições jurídicas responsáveis pela condução dos processos.

Partes Relacionadas	31/12/20
---------------------------	----------