

## 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
<b>Circulante</b>		<b>2.801.650,79</b>	<b>2.321.299,91</b>	<b>Circulante</b>		<b>11.181.897,54</b>	<b>7.738.236,75</b>
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	232.331,51
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
<b>Imobilizado</b>		<b>19.807.483,12</b>	<b>16.304.471,49</b>	Cretores Diversos		72.831,87	106.466,45
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	<b>Exigível a Longo Prazo</b>		<b>354.375,11</b>	<b>360.828,91</b>
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
<b>Total do Ativo</b>		<b>22.609.133,91</b>	<b>18.625.771,40</b>	Outros Passivos Não Circulante		73.570,00	-
				<b>Patrimônio Líquido</b>	3.16	<b>11.072.861,26</b>	<b>10.526.905,74</b>
				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)
				<b>Total do Passivo</b>		<b>22.609.133,91</b>	<b>18.625.771,40</b>

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 estacionamento. A legislação aplicável é a Lei nº 6.404/76 e seu Estatuto Social, está registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA, sob NIRE nº 333.003.05.7-1-B, 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 deliberadas 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 vincendos, 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, quanto 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
<b>Caixa</b>		
Bancos - conta movimento	3.844	56
Banco Bradesco	1	1
Banco Santander	3.843	55
<b>Bancos - aplicações financeiras</b>	<b>420.131</b>	<b>169.242</b>
Banco Bradesco	15.444	119.569
Banco Santander	404.687	49.673
<b>Total</b>	<b>169.298</b>	<b>56.001</b>

**5. Créditos**

Discriminação	31/12/2021	31/12/2020
<b>Créditos</b>		
Valores a receber	1.187.388	793.682
(-) Ajustes para créditos de liquidação duvidosa	-	(122.620)
<b>Total</b>	<b>1.187.388</b>	<b>671.062</b>

**6. Partes Relacionadas:** Saldos de operações realizadas entre partes relacionadas.

Discriminação	31/12/2021	31/12/2020
<b>ATIVO</b>		
Berardino Antonio Fanganiello	-	-
Marcio Mello	1.434,13	968
Marina Náutica - Obra Caçula (*)	1.026.252	1.017.663
Condomínio do Mall - conta corrente	-	129.706
Condomínio do Mall - c/c 13001195-4	-	307.831
<b>Total</b>	<b>1.024.818</b>	<b>1.456.168</b>

(\*) Valor referente a 50% do custo de construção do espaço utilizado pelo locatário Caçula, 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**

Discriminação	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	-
<b>Total</b>	<b>62.844</b>	<b>50.000</b>

**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
<b>Investimentos diversos - Shopping Piratas</b>	<b>16.272.302</b>	<b>12.744.278</b>
Benfeitorias em imóveis de terceiros	11.467.709	11.283.648
Obra em Andamento - Caçula	1.016.172	1.007.663
Obra em Andamento - Smart Fit	2.730.055	11.525
Obras em andamento - outras	1.052.366	441.443
<b>Instalações - Piratas Park</b>	<b>1.547.079</b>	<b>1.547.079</b>
Investimentos efetuados no Piratas Park em 2012	1.547.079	1.547.079
<b>Contratos com lojistas</b>	<b>56.250</b>	<b>81.250</b>
Subsídio concedido no contrato de Locação Burger King	250.000	250.000
(-) Amortização	(193.750)	(168.750)
<b>Total</b>	<b>17.875.631</b>	<b>14.372.607</b>

Durante o exercício de 2014 foi concedido um subsídio ao BK 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. **B. Aquisições de Imóveis por Conta de Terceiros:** O saldo refere-se 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
<b>Loja - unidade 129 - 50% da Unidade</b>	<b>275.000</b>	<b>275.000</b>
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	50.000	-
<b>Total</b>	<b>1.667.850</b>	<b>1.617.850</b>

**9. Imobilizado**

Discriminação	31/12/2021	31/12/2020
<b>Custo</b>	<b>358.864</b>	<b>350.070</b>
Máquinas, aparelhos e equipamentos	54.630	54.630
Móveis e utensílios	249.131	249.131
Computadores e periféricos	55.103	46.309
<b>Depreciação</b>	<b>(109.659)</b>	<b>(104.657)</b>
(-) Máquinas, aparelhos e equipamentos	(17.564)	(10.035)
(-) Móveis e utensílios	(73.237)	(73.237)
(-) Computadores e periféricos	(24.774)	(21.386)
<b>Total</b>	<b>249.214</b>	<b>245.413</b>

**10. Intangível**

Discriminação	31/12/2021	31/12/2020
<b>Custo</b>	<b>27.414</b>	<b>27.414</b>
Software ou Programas de Computador	27.414	27.414
<b>Amortização</b>	<b>(12.626)</b>	<b>(8.733)</b>
(-) Software ou Programas de Computador	(12.626)	(8.733)
<b>Total</b>	<b>14.788</b>	<b>18.681</b>

**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
<b>Total</b>	<b>565.457</b>	<b>232.412</b>

**12. Obrigações Trabalhistas**

Discriminação	31/12/2021	31/12/2020
<b>Obrigações trabalhistas</b>		
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
<b>Total</b>	<b>61.703</b>	<b>119.307</b>

**13. Obrigações Tributárias**

Discriminação	31/12/2021	31/12/2020
<b>Circulante</b>	<b>930.737</b>	<b>751.139</b>
Impostos retidos de terceiros	318.884	328.116
PIS/COFINS/CSLL	2.274	2.421
IRRF	30.091	30.942
ISS	11.166	8.190
INSS - Divida Aliva	141.862	153.072
ISS - Divida Aliva	133.491	133.491
<b>Impostos s/faturamento</b>	<b>209.304</b>	<b>120.002</b>
ISS	183.953	96.417
PIS	4.515	4.200
COFINS	20.836	19.385
<b>Contribuições - pessoa jurídica</b>	<b>330.541</b>	<b>221.384</b>
CSLL	75.464	52.115
IRPJ	255.077	169.269
<b>Impostos parcelados</b>	<b>72.008</b>	<b>81.637</b>
COFINS	8.580	9.360
CSLL	21.770	23.749
IRPJ	57.350	62.663
PIS	-	3.764
(-) Encargos parcelamento a pagar	(15.692)	(17.800)
<b>Não Circulante</b>	<b>215.983</b>	<b>294.526</b>
Impostos parcelados	215.983	294.526
COPINS	25.741	35.102
CSLL	65.310	89.059
IRPJ	172.049	234.612
(-) Encargos parcelamento a pagar	(47.117)	(64.247)
<b>Total</b>	<b>1.146.720</b>	<b>1.045.665</b>

### 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)
<b>(=) Receita operacional líquida</b>	<b>7.026.213,78</b>	<b>5.701.617,39</b>
<b>(=) Resultado bruto</b>	<b>7.026.213,78</b>	<b>5.701.617,39</b>
<b>(+/-) Despesas e receitas operacionais</b>	<b>(5.319.043,82)</b>	<b>(3.713.822,83)</b>
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)
<b>(=) Resultado operacional</b>	<b>1.707.169,96</b>	<b>1.987.794,56</b>
<b>(=) Resultado antes das provisões tributárias</b>	<b>1.707.169,96</b>	<b>1.987.794,56</b>
(-) Provisão para Contribuição Social	(198.793,20)	(167.968,36)
(-) Provisão para Imposto de Renda	(528.203,31)	(442.578,80)
	(726.996,51)	(610.547,16)
<b>(=) Resultado líquido do exercício</b>	<b>980.173,45</b>	<b>1.377.247,40</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

### DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - R\$

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>980.173,45</b>	<b>1.377.247,40</b>
<b>(+/-) Itens que não afetam o caixa operacional</b>	<b>(400.331,92)</b>	<b>(118.355,78)</b>
(-) Ajustes exercícios anteriores	(434.217,93)	(171.071,52)
(-) Depreciação e Amortização	33.886,01	52.715,74
<b>(+/-) Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>(516.326,52)</b>	<b>161.558,53</b>
Contas a receber	2.079,07	1.134,24
Obrigações trabalhistas e Previdenciárias	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
<b>(=) Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>2.258.671,65</b>	<b>85.382,49</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>	<b>(3.536.897,64)</b>	<b>(1.122.049,79)</b>
<b>(=) Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b>(3.536.897,64)</b>	<b>(1.122.049,79)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>	<b>953.061,66</b>	<b>(108.927,74)</b>
Empréstimos tomados	953.061,66	(108.927,74)
<b>(=) Caixa líquido das atividades de financiamentos</b>	<b>953.061,66</b>	<b>(108.927,74)</b>
<b>(=) Aumento/redução líquido de caixa</b>	<b>254.677,20</b>	<b>113.296,58</b>
Caixa no início do período	169.298,05	56.001,47
Caixa no final do período	423.975,25	169.298,05
<b>(=) Aumento/redução líquido de caixa</b>	<b>254.677,20</b>	<b>113.296,58</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

### DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - R\$

	Capital social integralizado	Reserva legal	Lucros/Prejuízos acumulados	Total
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>10.000,00</b>	<b>2.000,00</b>	<b>10</b>	