



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 2023, 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 2023. **A Diretoria.**

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2023 E 31/12/2022 - R\$			DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
ATIVO				
Circulante	3.716.169,74	3.146.253,83		
Caixa e Equivalente de Caixa	71.831,27	20.286,02		
Duplicatas a Receber	1.884.092,62	1.314.463,97		
Outros Créditos	1.565.178,10	1.677.975,22		
Impostos a recuperar	195.067,75	133.528,62		
Realizável a Longo Prazo	11.959,88	11.959,88		
Imobilizado	20.992.423,88	22.212.393,83		
Imobilizado	14.351.015,12	20.202.398,04		
Intangível	6.641.408,86	2.009.995,79		
Total do Ativo	24.720.553,50	25.370.607,54		
PASSIVO				
Circulante	11.263.726,14	12.586.843,06		
Obrigações Trabalhistas	152.051,09	142.578,51		
Fornecedores	346.731,98	568.623,18		
Obrigações Tributárias	1.577.242,38	1.459.011,10		
Empréstimos e Financiamentos	303.970,32	794.423,22		
Cretores Diversos	389.491,87	794.066,00		
Partes Relacionadas	8.494.238,50	8.828.141,05		
Exigível a Longo Prazo	551.872,82	248.702,35		
Obrigações Tributárias	423.480,75	120.310,28		
Contingências Trabalhistas	54.822,07	54.822,07		
Outros Passivos Não Circulante	73.570,00	73.570,00		
Patrimônio Líquido	12.904.954,54	12.535.062,13		
Capital social	10.000,00	10.000,00		
Reserva legal	2.000,00	2.000,00		
Lucros Acumulados	12.892.954,54	12.523.174,20		
Ajuste de Exercício Anterior	-	(112,07)		
Total do Passivo	24.720.553,50	25.370.607,54		

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 31/12/2023 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 emitido 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 virações incorridas. **2.1.5. Demais Passivos Circulantes e não Circulantes:** São apresentados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros e as variações monetárias incorridas.

3. Disponibilidades

	2023/R\$	2022/R\$
Caixa	7.183,76	-
Banco	1,00	1,00
Aplicações	64.646,51	20.285,02
	71.831,27	20.286,02

4. Contas a Receber

	2023/R\$	2022/R\$
Clientes Nacionais	1.884.092,62	1.314.463,97
	1.884.092,62	1.314.463,97

5. Imobilizado

	2023/R\$	2022/R\$
Bens em Operação	14.493.089,26	20.321.413,63
Depreciação	(182.074,24)	(119.015,59)
	14.351.015,02	20.202.398,04

6. Intangível

	2023/R\$	2022/R\$
Intangível	6.905.569,83	2.245.264,00
Amortização	(264.160,97)	(235.268,21)
	6.641.408,86	2.009.995,79

7. Capital Social: Em 31/12/2023, o capital social é de R\$10.000,00, composto de 10.000 ações, ordinárias todas nominativas, sem valor nominal.

Mário José Alves de Mello
 Diretor-Presidente - CPF: 450.602.158-49

Carla Cristina Lério Zancaner de Ulhoa Cintra
 Contador - CRC: 1-SP-188874/O-0 - CPF: 146.462.458-50

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Receita bruta de serviços	10.975.399,45	9.453.591,57
(-) Impostos	(603.171,73)	(484.123,73)
(=) Receita operacional líquida	10.372.227,72	8.969.467,84
(=) Resultado bruto	10.372.227,72	8.969.467,84
(+/-) Despesas e receitas operacionais	(8.895.069,41)	(6.373.090,81)
Despesas administrativas	(4.372.630,50)	(3.006.324,77)
Despesas tributárias	(477.830,67)	(47.862,26)
Depreciação Acumulada	(210.314,96)	(38.258,30)
Despesas c/Pessoal	(1.114.296,37)	(1.367.005,47)
Encargos financeiros liquidados	(2.712.996,91)	(1.913.640,01)
(=) Resultado operacional	1.484.158,31	2.596.377,03
(=) Resultado antes das provisões tributárias	1.484.158,31	2.596.377,03
(-) Provisão para Contribuição Social	(301.305,68)	(261.246,02)
(-) Provisão para Imposto de Renda	(812.960,22)	(701.693,38)
	(1.114.265,90)	(962.939,40)
(=) Resultado líquido do exercício	369.892,41	1.633.447,63

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - R\$

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	369.892,41	1.633.447,63
(+/-) Itens que não afetam o caixa operacional	51.951,41	38.146,23
(-) Depreciação e Amortização	-	(112,07)
(+/-) Fluxo de caixa das atividades operacionais	51.951,41	38.258,30
Contas a receber	(569.628,65)	(298.210,23)
Obrigações trabalhistas e previdenciárias	9.472,58	21.192,68
Obrigações tributárias	421.401,75	432.335,61
Outros ativos	51.257,99	(633.176,61)
Fornecedores	(221.891,20)	3.086,65
Outros passivos	(738.476,68)	1.018.938,17
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	(1.047.864,21)	544.166,27
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de Ativo Imobilizado e Intangível	1.168.018,54	(2.443.089,01)
(=) Caixa líquido das atividades de investimentos	1.168.018,54	(2.443.089,01)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Empréstimos tomados	(490.452,90)	(176.360,35)
(=) Caixa líquido das atividades de investimentos	(490.452,90)	(176.360,35)
(=) Aumento/redução líquido de caixa	51.545,25	(403.689,23)
Caixa no início do período	20.286,02	423.975,25
Caixa no final do período	71.831,27	20.286,20
(=) Aumento/redução líquido de caixa	51.545,25	(403.689,23)

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
Saldo em 31/12/2022	10.000,00	2.000,00	12.523.062,13	12.535.062,13
Lucro líquido do período	-	-	369.892,41	369.892,41
Saldo em 31/12/2023	10.000,00	2.000,00	12.892.954,54	12.904.954,54

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.