

Demonstrações Financeiras

Demercado Investimentos S.A.

31 de dezembro de 2023
com Relatório do Auditor Independente

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas

Submetemos à apreciação de V.Sas., as demonstrações financeiras da Demercado Investimentos S.A. (“Companhia”), relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, acrescidas das Notas Explicativas e do Relatório dos Auditores Independentes, em cumprimento à legislação societária.

CONTEXTO MERCADOLÓGICO

A Companhia encerrou o ano de 2023 com um índice de vacância de 0% e com o faturamento maior em 21% comparado ao ano de 2022, em virtude principalmente pela conclusão de locação da fase 5A do Mega Centro Logístico Curitiba.

A DCL – Administração e Participações Ltda. encerrou o ano de 2023 com aproximadamente 0,4% de vacância.

A DCL Shopping Center Ltda. encerrou o ano de 2023 com um índice de vacância de aproximadamente 21% (26,2% em 2022).

PERSPECTIVAS PARA O ANO DE 2024

A Companhia prevê um aumento de 6% na receita em relação ao ano de 2023. Em relação a DCL Administração e Participações, em 2024 devemos ter um decréscimo de receita de aproximadamente 4% comparado a 2023, devido a receitas não recorrentes de 2023. Quanto a DCL Shopping Center Ltda., está prevendo um crescimento de 7% na receita em comparação com 2023.

DIVIDENDOS PROPOSTO

A distribuição de dividendos, referente ao resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, proposto pela administração da Companhia corresponde a 20% do lucro do exercício [R\$ 19.079.127,66], o que equivale a R\$ 3.625.034,26, após a formação de reserva legal de 5% [R\$ 953.956,38], conforme prevê o estatuto social da Companhia.

A Administração
Curitiba, março de 2024

Demercado Investimentos S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	6
Demonstração do resultado abrangente	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionistas da
Demercado Investimentos S.A.
Curitiba - PR

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Demercado Investimentos S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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 a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, 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, 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.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 detecta 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 financeiras.

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:

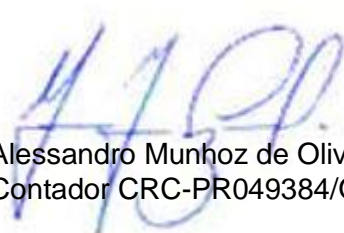
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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.
- 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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.

Curitiba, 26 de março de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP-015199/O



Alessandro Munhoz de Oliveira
Contador CRC-PR049384/O

Demercado Investimentos S.A.

Balanço patrimonial
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Nota	2023	2022
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	4	8.721	14.335
Contas a receber de clientes		1.060	546
Imóveis destinados a venda		572	186
Tributos a recuperar		42	83
Demais contas a receber		719	575
Despesas antecipadas		31	30
		11.145	15.755
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Demais contas a receber longo prazo		490	682
Aplicação financeira longo prazo	5	600	600
		1.090	1.282
Participações societárias	7	42.015	40.194
Propriedades para investimentos	8	202.973	193.603
Imobilizado	9	1.979	2.190
Intangível		7	7
		246.974	235.994
Total do ativo		259.209	253.031

Demercado Investimentos S.A.

Balanço patrimonial
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Nota	2023	2022
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores	10	760	861
Empréstimos e financiamentos	11	15.776	11.663
Encargos sociais e tributários		842	171
Salários a pagar e outras obrigações trabalhistas		43	45
Obrigações diversas		-	9
Dividendos a pagar	14	3.625	2.982
		21.046	15.731
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	11	47.577	62.168
		47.577	62.168
Patrimônio líquido			
Capital social	13.a	85.542	79.542
Adiantamento para futuro aumento de capital	13.b	18.600	18.600
Reservas de lucros		86.444	76.990
		190.586	175.132
Total do passivo e patrimônio líquido		259.209	253.031

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demercado Investimentos S.A.

Demonstração do resultado
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Nota	2023	2022
Receita operacional líquida	15	23.230	18.033
Custos das locações	16	(2.529)	(1.954)
Lucro operacional bruto		20.701	16.079
Resultado da equivalência patrimonial	7.a	14.686	12.756
(Despesas) receitas operacionais, gerais e administrativas	16	(5.019)	(4.658)
Outras receitas/despesas operacionais		65	1
		(4.954)	(4.657)
Resultado antes do resultado financeiro		30.433	24.178
Resultado financeiro	17		
Despesas financeiras		(9.548)	(8.659)
Receitas financeiras		1.237	1.065
		(8.311)	(7.594)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		22.122	16.584
Imposto de renda e contribuição social	12	(3.043)	(887)
Lucro líquido do exercício		19.079	15.697
Lucro por cota de capital em R\$, básico e diluído		0,31	0,26

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demercado Investimentos S.A.

Demonstração do resultado abrangente
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício	19.079	15.697
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	19.079	15.697

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demercado Investimentos S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Nota	Capital social	Recursos para aumento de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021		73.542	18.600	1.921	68.354	-	162.417
Aumento de capital com incorporação de reservas de lucros		6.000	-	-	(6.000)	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	15.697	15.697
Constituição de reserva	14	-	-	785	-	(785)	-
Constituição de dividendos obrigatórios	14	-	-	-	-	(2.982)	(2.982)
Destinação do lucro		-	-	-	11.930	(11.930)	-
Em 31 de dezembro de 2022		79.542	18.600	2.706	74.284	-	175.132
Aumento de capital com incorporação de reservas de lucros		6.000	-	-	(6.000)	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	19.079	19.079
Constituição de reserva	14	-	-	954	-	(954)	-
Constituição de dividendos obrigatórios	14	-	-	-	-	(3.625)	(3.625)
Destinação do lucro		-	-	-	14.500	(14.500)	-
Em 31 de dezembro de 2023		85.542	18.600	3.660	82.784	-	190.586

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demercado Investimentos S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	19.079	15.697
Ajustes de itens que não representam alteração de caixa:		
Depreciação e amortização	2.529	1.954
Juros	9.543	8.609
Equivalência patrimonial	(14.686)	(12.756)
Aumento/redução nos ativos e passivos:		
Contas a receber de clientes	(514)	365
Tributos a recuperar	41	(83)
Demais contas a receber	48	(110)
Despesas antecipadas	(1)	(24)
Fornecedores	(101)	(4.428)
Encargos sociais e tributários	671	(473)
Salários e outras obrigações trabalhistas	(2)	17
Obrigações diversas	(9)	(415)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	16.597	8.353
Lucros e dividendos recebidos	12.878	10.413
Aquisições de imobilizado, intangível e propriedades para investimentos	(11.194)	(9.268)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(13)	(61)
Caixa líquido proveniente atividades de investimentos	1.672	1.084
Captação empréstimos e financiamentos	-	13.000
Pagamentos empréstimos e financiamentos	(10.178)	(9.040)
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.723)	(9.119)
Pagamento de dividendos	(2.982)	(3.378)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(23.883)	(8.537)
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(5.614)	900
Representado por:		
Caixa e equivalentes de caixa:		
No início do período	14.335	13.435
No final do período	8.721	14.335

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

1. Informações gerais

A Demercado Investimentos S.A. (“Companhia”) foi constituída em 11 de dezembro de 2006 e tem como atividades principais a locação de bens imóveis próprios, compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades como sócia ou acionista.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria em 26 de março de 2024.

2. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados.

2.1. Base de preparação

a) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em consonância com a legislação societária, contemplando as alterações e atualizações das Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09 e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, e aprovadas pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade.

b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico.

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Demercado.

d) Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação das demonstrações financeiras é necessário que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de preparação--Continuação

d) Uso de estimativas e julgamentos--Continuação

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

2.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários e outros investimentos de curto e médio prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

2.3. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são direitos decorrentes das atividades operacionais da Companhia. Contas a receber com prazo de até um ano são classificadas no ativo circulante.

Os aluguéis a receber englobam os créditos, com clientes locatários, faturados até a data de encerramento do exercício, contabilizados com base no regime de competência.

2.4. Propriedades para investimentos

Constitui o objeto social da Companhia, a locação de bens imóveis próprios. Portanto, propriedades para investimento incluem um portfólio de imóveis para a locação nas áreas de logística, varejo e corporativo.

Os contratos típicos são regidos pela lei do inquilinato e tem prazos variáveis de três a cinco anos. Os aluguéis são reajustados por IGPM ou IPCA.

A Companhia optou por manter suas propriedades de investimento registradas por valor de custo deduzido das depreciações acumuladas, por entender que esta seja a informação de melhor qualidade existente para empresas que atuam no setor de investimentos imobiliários com objetivo de renda de locação. As taxas anuais de depreciação variam de 1,45% a 2,14% ao ano.

Na forma do CPC 28, uma consultoria independente estimou o valor justo das propriedades da Companhia em dezembro 2023, bem como sua vida útil residual, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a qual é reconhecido para casos de avaliação e demais análises.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo custo histórico, menos depreciação acumulada. A depreciação é calculada usando o método linear, às seguintes taxas:

	<u>Taxa anual de depreciação</u>
Máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, luminosos	10%
Equipamentos de informática, benfeitorias e <i>Software</i>	20%

2.6. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável. Não há ativos intangíveis gerados internamente.

As licenças de *software* são capitalizadas com base nos custos de aquisição e implantação, amortizados durante a vida útil estimada de cinco anos.

2.7. Arrendamento mercantil

Os contratos de *leasing* operacional relacionados às propriedades de investimento pertencentes à Companhia contêm cláusulas de revisão das condições de mercado no caso de a Companhia optar por uma renovação. O arrendatário não tem a opção de adquirir a propriedade depois de expirado o prazo de duração do arrendamento.

A Companhia não possui contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos podem ser cancelados por qualquer das partes, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas, bem como não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendatária.

A Companhia não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro, classificando todos os arrendamentos como operacionais (contratos de locação das propriedades para investimento). As receitas dos arrendamentos operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas no resultado pelo regime de competência, durante o período de locação.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.8. Impairment de ativos não financeiros

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e tendo o valor contábil líquido excedido o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

2.9. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços utilizados no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. As obrigações são baixadas quando liquidadas, não mais restando riscos e responsabilidades delas decorrentes.

2.10. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados considerando os prazos contratuais, sendo registrados como passivos circulantes quando suas liquidações ocorrem nos próximos 12 meses, caso contrário são classificados como passivos não circulantes.

Os custos de empréstimos gerais e específicos, que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a Companhia e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.11. Provisões

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.12. Imposto de renda e contribuição social corrente

A Companhia no ano calendário de 2023, adotou o regime de tributação com base no lucro presumido, aplicando o percentual de 32% sobre as receitas de aluguel. O imposto de renda é calculado à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem a R\$240 mil no período de 12 meses, enquanto a contribuição social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro.

No ano calendário de 2022 optou pelo regime de tributação com base no lucro real anual. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração consolidada do resultado, porque inclui e exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios.

2.13. Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela alocação das propriedades destinadas às atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos abatimentos e dos descontos.

A Companhia reconhece a receita quando contratualmente assegurada e quando o seu valor puder ser mensurado com segurança.

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

2.14. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.14. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023 -- Continuação

CPC 50 - Contratos de seguro

O CPC 50 é uma nova norma de contabilidade com alcance para contratos de seguro, abrangendo o reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. O CPC 50 substitui o CPC 11 - Contratos de Seguro.

O objetivo geral do CPC 50 é fornecer um modelo de contabilidade abrangente para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para seguradoras, cobrindo todos os aspectos contábeis relevantes.

A nova norma não teve impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

Definição de estimativas contábeis - Alterações ao CPC 23 políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro

As alterações ao CPC 23, esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

Divulgação de políticas contábeis - Alterações ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis

As alterações ao CPC 26 (R1) fornecem orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis “significativas” por um requisito para divulgar suas políticas contábeis “materiais” e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.

As alterações tiveram impacto nas divulgações de políticas contábeis da Companhia, mas não na mensuração, reconhecimento ou apresentação de itens nas demonstrações financeiras da Companhia.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.14 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023 -- Continuação

Imposto diferido relacionado a ativos e passivos originados de uma simples transação - Alterações ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro

As alterações ao CPC 32 estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

3. Gestão de risco financeiro

3.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de fluxo de caixa ou valor justo associado com a taxa de juros, risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez.

a) Risco de mercado

Os resultados das operações dependem da capacidade da Companhia locar os espaços disponíveis nos empreendimentos. Condições adversas nas regiões em que a Companhia opera podem reduzir a demanda por espaço de locação e restringir a possibilidade de reajustar o preço dos aluguéis. Os fatores determinantes que podem afetar adversamente o desempenho operacional dos empreendimentos da Companhia são:

- Período de recessão, com conseqüente aumento de vacância dos empreendimentos;
- Aumento nas taxas de juros que resultem em redução nos investimentos em logística, redução dos preços de locação;
- Mudanças regulatórias no setor de imóveis;
- Concorrência nova pela construção de novos empreendimentos imobiliários próximos aos empreendimentos da Companhia;
- Inadequação dos espaços de locação que diminuam a capacidade de atrair e/ou manter inquilinos de qualidade;
- Inadimplência dos inquilinos e/ou não cumprimento das obrigações contratuais da parte deles.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

3. Gestão de risco financeiro--Continuação

3.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

a) Risco de mercado--Continuação

Para mitigar esses fatores de risco, a Companhia monitora permanentemente o mercado imobiliário nas suas regiões de atuação, acompanhando a evolução dos valores de locação e das taxas de vacância.

b) Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia pode ser atribuído principalmente aos saldos de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e de contas a receber.

Para controlar esse risco, a Companhia seleciona as instituições financeiras com que opera, e analisa a situação creditícia de novos clientes e busca proteção adicional exigindo avalistas, cartas de crédito ou seguro de crédito.

c) Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias que julgue adequadas, através do monitoramento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

d) Risco de fluxo de caixa

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações do CDI.

As taxas de juros nas aplicações financeiras são, na sua maioria, vinculadas à variação do CDI e da taxa SELIC, com condições, taxas e prazos compatíveis com as operações similares do mercado.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os fluxos de caixa não descontados contratados.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

3. Gestão de risco financeiro--Continuação

3.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

d) Risco de fluxo de caixa--Continuação

	<u>Menos de um ano</u>	<u>Entre um e cinco anos</u>
Em 31 de dezembro de 2023		
Fornecedores e outras obrigações	760	-
Empréstimos e financiamentos	15.776	47.577
	<u>16.536</u>	<u>47.577</u>
Em 31 de dezembro de 2022		
Fornecedores e outras obrigações	861	-
Empréstimos e financiamentos	11.663	62.168
	<u>12.524</u>	<u>62.168</u>

Empréstimos e financiamentos abertos por ano de vencimento:

<u>Ano vencimento</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2023	-	11.663
2024	15.776	16.464
2025	17.455	15.488
2026	10.601	10.654
2027	10.569	10.610
2028	6.476	6.476
2029	2.476	2.476
	<u>63.353</u>	<u>73.831</u>

3.2. Gestão de capital

A Companhia administra seu capital para maximizar o retorno sobre o patrimônio líquido, otimizando a relação entre dívidas e o patrimônio.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Total dos empréstimos	63.353	73.831
Menos: caixa e equivalentes de caixa	(8.721)	(14.335)
Dívida líquida	54.632	59.496
Total do patrimônio líquido	190.586	175.132
Total do capital próprio e de terceiros	245.218	234.628
Índice de alavancagem financeira - %	29%	34%

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

4. Caixa e equivalente de caixa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aplicações de Liquidez Imediata (i)	<u>8.721</u>	14.335
	<u>8.721</u>	<u>14.335</u>

(i) As aplicações financeiras são compostas basicamente por investimentos de renda fixa e não apresentam distorções em relação aos seus respectivos valores de mercado. As taxas contratadas são compatíveis com o mercado de renda fixa.

5. Aplicação financeira longo prazo

	<u>Ano de vencimento</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Títulos de capitalização	2025	600	600

6. Instrumentos financeiros por categoria

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Contas a receber de clientes	1.060	546
Demais contas a receber	<u>1.209</u>	1.257
	<u>2.269</u>	<u>1.803</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	8.721	14.335
Aplicação financeira longo prazo	<u>600</u>	600
	<u>9.321</u>	<u>14.935</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	63.353	73.831
Fornecedores	<u>760</u>	861
	<u>64.113</u>	<u>74.692</u>

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

7. Participações societárias

a) Movimentação dos investimentos

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Em 1º janeiro	40.194	37.697
Resultado de equivalência patrimonial	14.686	12.756
Dividendos recebidos	(12.878)	(10.413)
Aumento de capital em coligada	13	154
Em 31 de dezembro	<u>42.015</u>	<u>40.194</u>

b) Participação societária nos investimentos

<u>Empresa</u>	<u>Quotas (unidade)</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Lucro líquido do exercício</u>	<u>Participação %</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Saldo em 31/12/2023</u>
DCL Administração e Participações Ltda.	17.772.599	98.307	34.542	42,50%	14.680	41.780
DCL Shopping Center Ltda.	288.830	27.649	650	0,85%	6	235
		<u>125.956</u>	<u>35.192</u>		<u>14.686</u>	<u>42.015</u>

8. Propriedades para investimentos

a) Composição

<u>Descrição</u>	<u>2023</u>			<u>2022</u>
	<u>Custo do Imobilizado</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Valor líquido</u>	<u>Valor líquido</u>
Terrenos	27.841	-	27.841	27.841
Edificações (depreciação conforme vida útil)	155.673	(14.498)	141.175	130.721
Obras em Andamento	33.957	-	33.957	35.041
	<u>217.471</u>	<u>(14.498)</u>	<u>202.973</u>	<u>193.603</u>

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

8. Propriedades para investimentos--Continuação

b) Movimentação no exercício

Descrição	2022	2023				Valor líquido
	Valor líquido	Adições *	Depreciação do exercício	Baixas	Transferência	
Terrenos	27.841	-	-	-	-	27.841
Edificações (depreciação conforme vida útil)	130.721	-	(2.146)	(386)	12.986	141.175
Obras em Andamento	35.041	11.902	-	-	(12.986)	33.957
	193.603	11.902	(2.146)	(386)	-	202.973

(*) Contempla juros/IOF do empréstimo Mega Curitiba fase 5.

c) Obras em andamento

Construções em andamento	2023	2022
Mega Canoas*	30.895	30.880
Mega Curitiba fase 4	-	7
Mega Curitiba fase 5	2.296	2.554
Encargos financeiros do financiamento - Mega Curitiba fase 5	-	668
Mega Curitiba fase 6	457	449
Mega Curitiba fase 7	304	304
Restaurante industrial	-	112
Estacionamento Platô	-	67
Mega Curitiba Rede de esgoto	5	-
	33.957	35.041

(*) Contempla a compra do terreno, execução parcial da terraplanagem e a marginal de acesso ao futuro condomínio logístico.

As propriedades para investimentos são reconhecidas pelo custo histórico. Para fins de divulgação a Companhia avaliou essas propriedades ao seu valor justo no montante de R\$343.239 e valor de liquidez de R\$284.478.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

9. Imobilizado

a) Composição

Descrição	2023			2022
	Taxa anual de depreciação	Custo do Imobilizado	Depreciação acumulada	Valor líquido
Imobilizado				
Instalações	10%	3.018	(1.179)	1.839
Máquinas e equipamentos	10%	1.234	(1.124)	110
Móveis e utensílios	10%	59	(37)	22
Equipamentos de informática	20%	95	(90)	5
Outros imobilizados	10%	89	(88)	1
Obras em andamento	-	-	-	3
		4.495	(2.518)	1.977
				2.190

b) Movimentação no exercício

Descrição	2022	2023			Valor líquido
	Valor líquido	Adições	Depreciação do exercício	Transferência	
Imobilizado					
Instalações	1.962	-	(296)	173	1.839
Máquinas e equipamentos	184	-	(74)	-	110
Móveis e utensílios	29	-	(7)	-	22
Equipamentos de informática	9	-	(4)	-	5
Outros imobilizados	3	-	(2)	-	1
Obras em andamento	3	170	-	(173)	-
	2.190	170	(383)	-	1.977

Revisão das vidas úteis

As taxas de depreciação do ativo imobilizado foram revisadas durante o exercício, conforme requerido pelo CPC 27 - Ativo Imobilizado, sendo que a Companhia não identificou a necessidade de alterar as taxas de depreciação/vidas úteis utilizadas no exercício anterior.

Avaliação para redução ao valor recuperável de ativos

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 a Administração realizou testes com o objetivo de identificar a existência de indicadores de que determinados ativos poderiam estar registrados acima do seu valor recuperável. Após tais análises a Administração não identificou indicadores, internos ou externos, de que os valores recuperáveis dos ativos sejam inferiores aos seus valores contábeis, conseqüentemente, nenhuma provisão para perdas foi constituída.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

10. Fornecedores

	2023	2022
Fornecedores gerais	<u>760</u>	<u>861</u>
	<u>760</u>	<u>861</u>

O saldo de fornecedores tem vencimento em até 30 dias e não há valores vencidos.

11. Empréstimos e financiamentos

Linha	Encargos	Vencimentos finais	Garantias	2023	2022
4.1.3.1 Santander	CDI + 1,8987% a.a	2025	Imóvel	12.624	18.672
Giro Itaú	CDI + 3,5% a.a / 3,15% a.a	2028/2029	Imóvel	50.061	54.313
Leasing HP	1,2648% a.m	2027		668	846
				<u>63.353</u>	<u>73.831</u>
Passivo circulante				15.776	11.663
Passivo não circulante				47.577	62.168

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados direta ou indiretamente a investimentos e realização de obras nos empreendimentos da Companhia. Esses contratos de empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis.

11.1. Compromissos (Covenants)

Os contratos de empréstimos e financiamentos exigem o cumprimento de determinados covenants financeiros, apurados anualmente, conforme demonstrados a seguir:

- I. O contrato com o banco Santander solicita que a dívida líquida em relação ao Ebitda deve ser igual ou inferior a 3x.
- II. O contrato com o banco Itaú solicita que a dívida líquida em relação ao Ebitda somado aos dividendos recebidos igual ou inferior a 3x em 2023 e 3,5x em 2022.

A Companhia possui também covenants não financeiros e a Administração declara que todas as cláusulas restritivas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

12. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia em 2023 apurou os impostos pelo lucro presumido. Em 2022 o cálculo do imposto foi realizado pelo regime do lucro real.

Os cálculos estão assim demonstrados:

Descrição	2023	
	CSLL (9%)	IRPJ (25%)
Receita bruta de aluguéis	24.110	24.110
(=) Base Presumida do lucro de aluguéis (32%)	7.715	7.715
(=) Total das bases	7.715	7.715
(+) Receitas financeiras	1.237	1.237
(+) Outras receitas	68	68
(=) Base de incidência dos impostos	9.020	9.020
(=) Valor dos impostos	812	2.231
		2022
Lucro antes do IR/CS		16.584
IR/CS pela alíquota fiscal nominal combinada de 34%		5.638
Exclusões		
(-) Efeito calculado sobre equivalência patrimonial		(4.337)
Efeito adicional do IR		(24)
IRPJ/CSLL tributável antes da compensação de prejuízo fiscal		1.277
Compensação prejuízo		(390)
Total IRPJ + CSLL		887
Alíquota efetiva		5,35%

13. Patrimônio líquido

a) Capital social

Conforme a Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 21 de dezembro de 2023, houve aumento do capital social da Companhia, no montante de R\$6.000 sem emissão de novas ações, mediante a capitalização de parte do saldo da conta de Reserva de Lucros.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

13. Patrimônio líquido -- Continuação

a) Capital social -- Continuação

Assim, o capital social, subscrito e integralizado no valor de R\$85.541 (R\$79.541 em 2022) está dividido em 61.041.677 ações, sem valor nominal, pertencentes a acionistas residentes e domiciliados no País.

b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Adiantamento integralizado pendente de deliberação judicial.

c) Reserva de legal

A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, conforme estatuto social.

d) Reserva de lucros

Representada pelo saldo remanescente das destinações do resultado do exercício a ser deliberado em AGO. De acordo com o artigo 199 da Lei no 6.404/76 (alterada pela Lei no 1.638/07), o saldo de reservas de lucros, exceto as para contingências, de incentivos fiscais e de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o capital social. Atingindo esse limite, a assembleia deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização do capital social ou na distribuição de dividendos.

14. Distribuição de lucros

De acordo com a Lei 6.404/76 e o Estatuto Social da Companhia, a administração fez proposição de pagamento de dividendo mínimo obrigatório de 20% do lucro, sendo em 2023 no valor de R\$3.625 e em 2022 no valor de R\$2.982.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício	19.079	15.697
Reserva legal 5%	(954)	(785)
Base de cálculo para dividendos	18.125	14.912
Dividendos a distribuir 20%	3.625	2.982

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

15. Receita operacional líquida

A reconciliação entre a receita bruta e a receita líquida é como segue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita bruta		
Aluguel	24.110	19.872
Deduções da receita		
Impostos e contribuições	(880)	(1.838)
Descontos incondicionais	-	(1)
	<u>23.230</u>	<u>18.033</u>

16. Custos e despesas por natureza

Descrição	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Despesas administrativas	5.019	4.658
Custos das locações	2.529	1.954
	<u>7.548</u>	<u>6.612</u>

Descrição	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gastos com pessoal	2.824	2.749
Gastos com serviços contratados	1.478	1.379
Gastos com despesas tributárias	198	160
Depreciação e amortização	2.529	1.954
Gastos com propaganda e publicidade	112	102
Gastos com manutenção predial	47	73
Outros gastos	360	195
	<u>7.548</u>	<u>6.612</u>

17. Receitas e despesas financeiras

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita financeiras		
Rendimentos de aplicação financeiras	1.212	980
Juros auferidos	25	85
	<u>1.237</u>	<u>1.065</u>
Despesas financeiras		
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(9.544)	(8.609)
Outros	(4)	(50)
	<u>(9.548)</u>	<u>(8.659)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(8.311)</u>	<u>(7.594)</u>

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

18. Seguros

Considerando a natureza das atividades da Companhia, são mantidas coberturas de seguros para os principais ativos operacionais. No caso de imóveis locados para um único locatário, as contratações das apólices de seguros são de responsabilidade das empresas locatárias dos imóveis.

Rodrigo Teixeira Demeterco
Diretor Presidente
CPF 813.456.079-20

Thiago Demeterco Lucchesi
Diretor Financeiro
CPF 071.584.729-57

Rafaela de Almeida Freitas Gonçalves
Contadora
CRC PR 059.236/O-9

* * *