

Demonstrações Financeiras

Demercado Investimentos S.A.

31 de dezembro de 2022
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 2022, acrescidas das Notas Explicativas e do Relatório dos Auditores Independentes, em cumprimento à legislação societária.

CONJUNTURA ECONÔMICA

O ano de 2022 foi desafiador, tanto a nível mundial quanto local. No início do ano a variante Omicron do COVID-19 criou incertezas sobre o controle da pandemia no mundo. Da mesma forma, a invasão Russa na Ucrânia, criou uma crise política mundial e de segurança na Europa. As sanções econômicas aplicadas à Rússia e a drástica diminuição das exportações de grãos da Ucrânia vem impactando significativamente o fornecimento de commodities essenciais e com isso pressionando ainda mais a inflação global. Localmente, as eleições presidenciais aumentaram as preocupações com uma eventual mudança na política econômica e com isso, impactando negativamente a economia. A elevação do risco fiscal pode afetar a confiança dos investidores e prejudicar a percepção do risco país e com isso fazendo com que as taxas de juros permaneçam mais elevadas por mais tempo.

CONTEXTO MERCADOLÓGICO

A Companhia encerrou o ano de 2022 com um índice de vacância de aproximadamente 5,92% e com o faturamento maior em 61% comparado ao ano de 2021, em virtude da conclusão de locação da fase 4 do Mega Centro Logístico Curitiba.

A DCL – Administração e Participações Ltda. encerrou o ano de 2022 com aproximadamente 0,03% de vacância.

A DCL Shopping Center Ltda. encerrou o ano de 2022 com um índice de vacância de aproximadamente 26%.

PERSPECTIVAS PARA O ANO DE 2023

Em 2023 teremos a entrega de mais 6,7 mil metros quadrados no Mega Centro Logístico Curitiba, já locados em 2022.

Em relação a DCL Administração e Participações, em 2023 devemos ter um acréscimo de receita e resultado de aproximadamente 5% comparado a 2022, sem os efeitos de eventos não recorrentes ocorridos no ano de 2022.

Quanto a DCL Shopping Center Ltda., temos a previsão de crescimento 13% comparado ao ano de 2022.

DIVIDENDOS PROPOSTO

A distribuição de dividendos, referente ao resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, proposto pela administração da Companhia corresponde a 20% do lucro do exercício [R\$ 15.697.119,65], o que equivale a R\$ 2.982.452,73, após a formação de reserva legal de 5% [R\$ 784.855,98], conforme prevê o estatuto social da Companhia.

A Administração
Curitiba, março de 2023

Demercado Investimentos S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

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 2022 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 o resumo das principais políticas contábeis.

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 2022, o desempenho de suas operações e os seus 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.

Outros assuntos - Demonstrações financeiras do exercício anterior examinadas por outro auditor independente

O exame das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, preparadas originalmente antes das reclassificações visando melhorar sua apresentação de acordo com a natureza dos saldos descritos na nota 2.14, foi conduzido sob a responsabilidade de outro auditor independente que emitiu relatório de auditoria sem modificação, com data de 02 de março de 2022. Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras de 2022, examinamos também as reclassificações descritos na nota explicativa 2.14 que foram efetuados para alterar os valores correspondentes relativos às demonstrações financeiras de 2021. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2021 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre as demonstrações financeiras de 2021 tomadas em conjunto.

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

A Administração 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 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.

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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Curitiba, 17 de março de 2023.

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

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Nota	2022	2021
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	4	14.335	13.435
Contas a receber de clientes		546	911
Imóveis destinados a venda		186	186
Tributos a recuperar		83	-
Demais contas a receber		575	301
Despesas antecipadas		30	6
		15.755	14.839
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	93
Demais contas a receber longo prazo		682	-
Aplicação financeira longo prazo	5	600	600
		1.282	693
Participações societárias	7	40.194	37.697
Propriedades para investimentos	8	193.603	185.498
Imobilizado	9	2.190	2.073
Intangível		7	8
		235.994	225.276
Total do ativo		253.031	240.808

	Nota	2022	2021
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores	10	861	5.289
Empréstimos e financiamentos	11	11.663	10.628
Encargos sociais e tributários		171	644
Salários a pagar e outras obrigações trabalhistas		45	28
Obrigações diversas		9	66
Dividendos a pagar	14.a	2.982	3.378
		15.731	20.033
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	11	62.168	58.000
Obrigações diversas		-	358
		62.168	58.358
Patrimônio líquido			
Capital social	13.a	79.542	73.542
Adiantamento para futuro aumento de capital	13.b	18.600	18.600
Reservas de lucros		76.990	70.275
		175.132	162.417
Total do passivo e patrimônio líquido		253.031	240.808

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demercado Investimentos S.A.

Demonstração do resultado

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Nota	2022	2021 (Reapresentado)
Receita operacional líquida	15	18.033	11.916
Custos das locações	16	(1.954)	(1.674)
Lucro operacional bruto		16.079	10.242
Resultado da equivalência patrimonial	7.a	12.756	13.502
(Despesas) receitas operacionais			
Gerais e administrativas	16	(4.658)	(3.284)
Outras receitas/despesas operacionais		1	1
		(4.657)	(3.283)
Resultado antes do resultado financeiro		24.178	20.461
Resultado financeiro	17		
Despesas financeiras		(8.659)	(2.095)
Receitas financeiras		1.065	1.113
		(7.594)	(982)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		16.584	19.479
Imposto de renda e contribuição social	12	(887)	(1.700)
Lucro líquido do exercício		15.697	17.779
Lucro por cota de capital em R\$, básico e diluído		0,26	0,29

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demercado Investimentos S.A.

Demonstração do resultado abrangente

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

	2022	2021
Lucro líquido do exercício	15.697	17.779
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	15.697	17.779

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demercado Investimentos S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 2020		66.042	18.600	1.032	62.342	-	148.016
Aumento de capital com incorporação de reservas de lucros		7.500	-	-	(7.500)	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	17.779	17.779
Constituição de reserva	14	-	-	889	-	(889)	-
Constituição de dividendos obrigatórios	14	-	-	-	-	(3.378)	(3.378)
Destinação do lucro		-	-	-	13.512	(13.512)	-
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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demercado Investimentos S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	15.697	17.779
Ajustes de itens que não representam alteração de caixa		
Depreciações/amortização	1.954	1.674
Juros	8.609	2.085
Equivalência patrimonial	(12.756)	(13.502)
Aumento/redução nos ativos e passivos		
Contas a receber de clientes	365	(616)
Tributos a recuperar	(83)	21
Demais contas a receber	(110)	(116)
Despesas antecipadas	(24)	(2)
Fornecedores	(4.428)	3.749
Encargos sociais e tributários	(473)	518
Salários e outras obrigações trabalhistas	17	6
Obrigações diversas	(415)	424
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	8.353	12.020
Lucros e dividendos recebidos	10.413	13.047
Aquisições de imobilizado, intangível e propriedades para investimentos	(9.268)	(45.575)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(61)	(93)
Caixa líquido proveniente atividades de investimentos	1.084	(32.621)
Captação empréstimos e financiamentos	13.000	40.000
Pagamentos empréstimos e financiamentos	(9.040)	(8.971)
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	(9.119)	(4.609)
Pagamento de dividendos	(3.378)	(1.677)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	(8.537)	24.743
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	900	4.142
Caixa e equivalentes de caixa	900	4.142
No início do período	13.435	9.293
No final do período	14.335	13.435

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 17 de março de 2023.

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

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 têm 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 2,00% a 3,05% ao ano.

Na forma do CPC 28, uma consultoria independente estimou o valor justo das propriedades da Companhia em dezembro 2022, 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

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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, veículos, 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

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

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
31 de dezembro de 2022 e 2021
(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 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.

No ano calendário de 2021, a Companhia 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.

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. Reapresentação de valores comparativos

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a administração da Companhia revisitou e efetuou a reclassificação entre a depreciação e amortizações de suas propriedades para investimentos anteriormente reconhecidas e apresentadas em despesas operacionais para a rubrica de custo das locações visando melhorar sua apresentação de acordo com a natureza dos saldos. Abaixo tabela resumo contemplando as reclassificações efetuadas nos saldos comparativos:

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.14. Reapresentação de valores comparativos--Continuação

	31 de dezembro de 2021		
	Reapresentado	Reclassificações	Anteriormente apresentado
Custos			
Custos das locações	1.674	1.674	-
Despesas operacionais			
Depreciação/amortização	-	(1.674)	1.674

3. Gestão de risco financeiro

3.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõe 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 consequente 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

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 seis anos</u>
Em 31 de dezembro de 2022		
Fornecedores e outras obrigações	861	-
Empréstimos e financiamentos	11.663	62.168
	12.524	62.168
Em 31 de dezembro de 2021		
Fornecedores e outras obrigações	5.289	-
Empréstimos e financiamentos	10.628	58.000
	15.917	58.000

Empréstimos e financiamentos aberto por ano de vencimento:

<u>Ano vencimento</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2022	-	10.628
2023	11.663	10.833
2024	16.464	14.500
2025	15.488	14.000
2026	10.654	8.000
2027	10.610	8.000
2028	6.476	2.667
2029	2.476	-
Totais	73.831	68.628

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>2022</u>	<u>2021</u>
Total dos empréstimos	73.831	68.628
Menos: caixa e equivalentes de caixa	(14.335)	(13.435)
Dívida líquida	59.496	55.193
Total do patrimônio líquido	175.132	162.417
Total do capital	234.628	217.610
Índice de alavancagem financeira - %	34%	34%

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

4. Caixa e equivalente de caixa

	2022	2021
Aplicações de Liquidez Imediata (i)	14.335	13.435
	14.335	13.435

(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

	Ano de vencimento	2022	2021
Títulos de capitalização	2025	600	600

6. Instrumentos financeiros por categoria

Ativos, conforme o balanço patrimonial	2022	2021
Caixa e equivalentes de caixa	14.335	13.435
Contas a receber de clientes	546	911
Demais contas a receber	1.257	301
Aplicação financeira longo prazo	600	600
	16.738	15.247
Passivos, conforme o balanço patrimonial	2022	2021
Empréstimos e financiamentos	73.831	68.628
Fornecedores	861	5.289
	74.692	73.917

7. Participações societárias

a) Movimentação dos investimentos

	2022	2021
Em 1º janeiro	37.697	37.242
Resultado de equivalência patrimonial	12.756	13.502
Dividendos recebidos de controladas	(10.413)	(13.047)
Aumento de Capital em Controlada/Coligada	154	-
Em 31 de dezembro	40.194	37.697

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

7. Participações societárias--Continuação

b) Participação societária nos investimentos

Empresa	Quotas (Unidade)	Patrimônio líquido	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2022
DCL Administração e Participações Ltda.	17.772.599	94.065	42,50%	30.033	12.764	39.978
DCL Shopping Center Ltda.	122.808	25.467	0,85%	(900)	(8)	216
Total	17.895.407	119.532		29.133	12.756	40.194

8. Propriedades para investimentos

	Terrenos	Edificações (depreciação conforme vida útil)	Obras em andamento	Total
Em 31 de dezembro de 2020				
Custo	27.819	63.473	56.554	147.846
Depreciação acumulada	-	(9.552)	-	(9.552)
Saldo contábil, líquido	27.819	53.921	56.554	138.294
Aquisições	-	-	48.518	48.518
Depreciação	-	(1.314)	-	(1.314)
Transferência	8	27.477	(27.485)	-
Saldo contábil, líquido	27.827	80.084	77.587	185.498
Em 31 de dezembro de 2021				
Custo	27.827	90.950	77.587	196.364
Depreciação acumulada	-	(10.866)	-	(10.866)
Saldo contábil, líquido	27.827	80.084	77.587	185.498
Aquisições*	-	-	9.658	9.658
Depreciação	-	(1.553)	-	(1.553)
Transferência	14	52.190	(52.204)	-
Saldo contábil, líquido	27.841	130.721	35.041	193.603
Em 31 de dezembro de 2022				
Custo	27.841	143.140	35.041	206.022
Depreciação acumulada	-	(12.419)	-	(12.419)
Saldo contábil, líquido	27.841	130.721	35.041	193.603

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

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

8. Propriedades para investimentos--Continuação

Construções em andamento	2022	2021
Mega Canoas	30.880	30.790
Mega Curitiba fase 1	-	409
Mega Curitiba fase 3	-	3
Mega Curitiba fase 4	7	41.219
Encargos financeiros do financiamento - Mega Curitiba fase 4	-	3.386
Mega Curitiba fase 5	2.554	743
Encargos financeiros do financiamento - Mega Curitiba fase 5	668	-
Mega Curitiba fase 6	449	372
Mega Curitiba fase 7	304	175
Restaurante industrial	112	189
Estacionamento Platô	67	301
Total	35.041	77.587

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\$329.707 e valor de liquidez forçada é de R\$230.419. As avaliações foram realizadas por avaliadores independentes.

9. Imobilizado

a) Composição

Descrição	Taxa anual de depreciação	2022		2021	
		Custo do Imobilizado	Depreciação acumulada	Valor residual	Valor líquido
Imobilizado					
Instalações	10%	2.845	(883)	1.962	1.705
Máquinas e Equipamentos	10%	1.234	(1.050)	184	307
Móveis e utensílios	10%	59	(30)	29	35
Equipamentos de informática	20%	105	(96)	9	13
Outros imobilizados	10%	88	(85)	3	13
Obras em andamento	-	3	-	3	-
Total		4.334	(2.144)	2.190	2.073

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

9. Imobilizado--Continuação

b) Movimentação no exercício

Descrição	2021		2022		Valor líquido
	Valor líquido	Adições	Depreciação do exercício	Transferência	
Imobilizado					
Instalações	1.705	-	(257)	514	1.962
Máquinas e equipamentos	307	-	(123)	-	184
Móveis e utensílios	35	-	(6)	-	29
Equipamentos de informática	13	-	(4)	-	9
Outros imobilizados	13	-	(10)	-	3
Obras em andamento	-	517	-	(514)	3
Total	2.073	517	(400)	-	2.190

10. Fornecedores

	2022	2021
Fornecedores gerais	861	5.289
Total	861	5.289
Vencimentos	2022	2021
A vencer até 30 dias	861	5.289
Total circulante e não circulante	861	5.289

11. Empréstimos e financiamentos

Linha	Encargos	Vencimentos	Garantias	2022	2021
Giro Bradesco	7,06% a.a	2022	NP	-	2.665
4.1.3.1 Bradesco	10,34% a.a	2022	NP	-	375
4.1.3.1 Santander	CDI + 1,8987% a.a	2025	Imóvel	18.672	24.636
Giro Itaú	CDI + 3,5% a.a / 3,15% a.a	2028	Imóvel	54.313	40.952
Leasing HP	1,2648% a.m			846	-
Total financiamentos				73.831	68.628
- Passivo circulante				11.663	10.628
- Passivo não circulante				62.168	58.000

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

CDI - Certificado de Depósito Interbancário

Os empréstimos e os financiamentos estão atrelados direta ou indiretamente a investimentos e realização de obras nos empreendimentos da Companhia. Estão sujeitos ao cumprimento de determinados covenants não financeiros, exigidos anualmente em dezembro de cada ano. A administração da Companhia declara que todas as cláusulas restritivas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

A Companhia mantém nos contratos de empréstimos e financiamentos garantias reais e nota promissórias.

12. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia em 2022 apurou os impostos pelo lucro real. Em 2021 o cálculo do imposto foi realizado pelo regime do lucro presumido.

Os cálculos estão assim demonstrados:

	<u>2022</u>
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 base IRPJ + CSLL	887
Alíquota efetiva	5,35%

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

12. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

Imposto de renda pessoa jurídica	2021
Receita bruta de locações	12.368
Lucro presumido 32%	3.958
Receita financeira	1.113
Outras receitas	1
Base de cálculo	5.072
Imposto de renda (15%)	761
Imposto de renda (10%)	483
Imposto de renda pessoa jurídica	<u>1.244</u>
Contribuição social	2021
Receita bruta de locações	12.368
Lucro presumido 32%	3.958
Receita financeira	1.113
Outras receitas	1
Base de cálculo	5.072
Contribuição social (9%)	<u>456</u>
Total IRPJ + CSLL	<u>1.700</u>

13. Patrimônio líquido

a) Capital social

Conforme a Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 21/12/2022, houve aumento do capital social da Companhia, em cumprimento ao art. 199 da Lei nº 6.404/76, no montante de R\$6.000 sem emissão de novas ações, mediante a capitalização de parte do saldo da conta de Reserva de Lucros.

Assim, o capital social, subscrito e integralizado no valor de R\$79.541 (R\$73.541 em 2021) 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.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

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 2022 no valor de R\$2.982 e em 2021 no valor de R\$3.378.

	2022	2021
Lucro líquido do exercício	15.697	17.779
Reserva legal 5%	(785)	(889)
Base de cálculo para dividendos	14.912	16.890
Dividendos a distribuir 20%	2.982	3.378

15. Receita operacional líquida

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

	2022	2021
Receita bruta		
Aluguel	19.872	12.381
Deduções da receita		
Impostos e contribuições	(1.838)	(452)
Descontos incondicionais	(1)	(13)
	18.033	11.916

16. Custos e despesas por natureza

Descrição	2022	2021
		(Reapresentado)
Despesas administrativas	4.658	3.284
Custos das locações	1.954	1.674
Total	6.612	4.958

Descrição	2022	2021
Gastos com pessoal	2.749	1.704
Gastos com serviços contratados	1.379	919
Gastos com despesas tributárias	160	127
Depreciação e amortização	1.954	1.674
Gastos com propaganda e publicidade	102	92
Gastos com manutenção predial	73	90
Outros gastos	195	352
Total	6.612	4.958

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

17. Receitas e despesas financeiras

	2022	2021
Receita financeiras		
Rendimentos de aplicação financeiras	980	1.094
Juros auferidos	85	18
Outras receitas	-	1
	1.065	1.113
Despesas financeiras		
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(8.609)	(2.085)
Outros	(50)	(10)
	(8.659)	(2.095)
Resultado financeiro líquido	(7.594)	(982)

18. Seguros

A Companhia possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, contratando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e operação. As coberturas foram contratadas por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras, consequentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

A contratação do seguro referente ao imóvel localizado em Campina Grande do Sul/ Paraná é feita pela empresa Capital Realty Infra-Estrutura Logística Ltda. e cobrado da Companhia através de nota de débito.

A cobertura de seguros, em 31 de dezembro de 2022, é considerada suficiente pela administração para cobrir possíveis sinistros e pode ser resumida da seguinte forma:

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

18. Seguros--Continuação

Bens segurados	Riscos cobertos	Montante da cobertura
Imóveis Campina Grande do Sul/PR	Danos elétricos; impacto de veículos terrestres; perda ou despesa de aluguel (prédio); quebra de vidros, espelhos, mármore ou granitos; responsabilidade civil operações; sistemas protecionais; tumultos, greves e <i>lockout</i> ; vendaval, furacão, ciclone, tornado e granizo.	78.425
Imóveis Curitiba/PR	Danos elétricos; impacto de veículos terrestres; perda ou despesa de aluguel (prédio); quebra de vidros, espelhos, mármore ou granitos; responsabilidade civil operações; sistemas protecionais; tumultos, greves e <i>lockout</i> ; vendaval, furacão, ciclone, tornado e granizo.	6.000

Rodrigo Teixeira Demeterco
Diretor Presidente
CPF 813.456.079-20

Thiago Demeterco Lucchesi
Diretor Financeiro
CPF 071.584.729-57

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

* * *