

DEMARO ADMINISTRADORA DE BENS S.A.

CNPJ: 27.905.931/0001-95

PERÍODO DE 01/01/2022A 31/12/2022

NÚMERO DO LIVRO: 6

NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Empresa DEMARO ADMINISTRADORA DE BENS S.A., inscrita no CNPJ n. 27.905.931/0001-95, situada a rua Rua Presidente Epitácio Pessoa, 933, Sala 301, Box 223, Centro, Jaraguá do Sul, Santa Catarina tem como atividade preponderante Serviços combinados de escritório e apoio administrativo – CNAE 8211-3/00.

2. APRESENTAÇÕES DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com a Lei 6.404/76, pelas alterações introduzidas pela lei 11.638/2007 e pela Resolução do CFC – Conselho Federal de Contabilidade 1.418/2012.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Efeitos da Lei 11.638/2007

Houve adequação da estrutura do balanço patrimonial conforme os critérios normatizados no CPC n. 13 aprovado pela CVM n. 565/08 e pelo CFC n. 1152/09.

Não apresenta ajustes devido a adoção do pronunciamento técnico PME – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, nos termos da ITG 1000, pois fez-se uso da isenção da relevância já que os valores observados pela adoção da norma não superam o custo benéfico para seu registro.

4. ATIVOS CIRCULANTES

Os direitos realizáveis em até 12 meses à data das demonstrações contábeis são considerados como circulante.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A sociedade opera com diversos instrumentos financeiros, com destaque para disponibilidades, incluindo modalidades de aplicações financeiras. Os rendimentos são reconhecidos mensalmente para fins de tributação conforme a sua realização.

| DESCRIÇÃO | 2021 | 2022 |
|------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| CAIXA GERAL | R\$ 0,44 | R\$ 0,44 |
| BANCO DO BRASIL - AGE 3163 C/C 157252 | R\$ 0,00 | R\$ 57.590,80 |
| XP INVESTIMENTOS - CONTA 2869322 | R\$ 29.128,82 | R\$ 15.912,46 |
| BANCO DO BRASIL | R\$ 89.475,72 | R\$ 1.774,37 |
| XP INVESTIMENTOS - RENDA FIXA | R\$ 2.098.527,79 | R\$ 2.133.372,52 |
| BANCO DO BRASIL | R\$ 1.125.587,51 | R\$ 908.924,00 |
| (-) RECEITA FINANCEIRA A APROPRIAR - BB | R\$ 0,00 | R\$ 216.663,51 |
| XP INVESTIMENTOS - COMPRA DE AÇÕES | R\$ 985.404,96 | R\$ 0,00 |
| XP INVESTIMENTOS - FUNDOS DE INVESTIMENTOS | R\$ 1.797.586,66 | R\$ 1.873.146,35 |
| XP INVESTIMENTOS - FUNDOS IMOBILIARIOS E AÇÕES | R\$ 40.783,05 | R\$ 748.687,83 |
| Total | R\$ 6.166.494,95 | R\$ 5.956.072,28 |

*Valores expressos em Reais (R\$)

6 . OUTROS REALIZÁVEIS

A composição do saldo de outros realizáveis é composto empréstimos a terceiros e adiantamento de fornecedores, a nota fiscal será emitida nos meses subsequentes.

| DESCRIÇÃO | 2021 | 2022 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| ADIANTAMENTO A FORNECEDORES | R\$ 0,00 | R\$ 21.260,26 |
| EMPRÉSTIMOS A TERCEIROS | R\$ 144.658,25 | R\$ 144.658,25 |
| Total | R\$ 144.658,25 | R\$ 165.918,51 |

*Valores expressos em Reais (R\$)

7 . IMPOSTOS A RECUPERAR

A composição do saldo de impostos a recuperar é composto pelos seguintes impostos:

| DESCRIÇÃO | 2021 | 2022 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| I.R.R.F. RETIDO NA FONTE | R\$ 8.782,30 | R\$ 8.782,30 |
| I.R.R.F. S/FINANCEIRO | R\$ 3.663,91 | R\$ 0,00 |
| I.R.P.J. A RESTITUIR | R\$ 20.946,14 | R\$ 20.946,14 |
| Total | R\$ 33.392,35 | R\$ 29.728,44 |

*Valores expressos em Reais (R\$)

8 . ESTOQUES

A empresa possui estoques de terrenos avaliados ao custo de aquisição, os quais destinam-se para auferir aluguel através de contrato de locação para terceiros e valorização do capital conforme segue:

| DESCRIÇÃO | 2021 | 2022 |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| TERRENOS | R\$ 2.974.633,35 | R\$ 2.974.633,35 |
| Total | R\$ 2.974.633,35 | R\$ 2.974.633,35 |

*Valores expressos em Reais (R\$)

9 . ATIVO NÃO CIRCULANTE

Os direitos realizáveis vencíveis após os 12 meses subsequentes à data das demonstrações contábeis são considerados como não circulante.

10 . INVESTIMENTOS

A empresa possui investimentos em terrenos.

| DESCRIÇÃO | 2021 | 2022 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| INVESTIMENTOS TERRENOS | R\$ 2.282.420,42 | R\$ 2.282.420,42 |
| Total | R\$ 2.282.420,42 | R\$ 2.282.420,42 |

*Valores expressos em Reais (R\$)

11 . IMOBILIZADO

Os ativos imobilizados são avaliados pelo custo de aquisição, deduzidos de depreciação acumulada e perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável. A depreciação dos ativos imobilizados foi realizada pelo método linear com base na vida útil estimada pela administração da empresa.

| DESCRIÇÃO | 2021 | 2022 |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| EDIFICAÇÕES | R\$ 183.935,79 | R\$ 183.935,79 |
| (-) S/EDIFICAÇÕES | -R\$ 33.640,39 | -R\$ 40.997,95 |
| Total | R\$ 150.295,40 | R\$ 142.937,84 |

*Valores expressos em Reais (R\$)

12. PASSIVO CIRCULANTE

As obrigações realizáveis em até 12 meses à data das demonstrações contábeis são considerados como circulante.

13. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

Os pagamentos de benefícios aos empregados tais como salários e ordenados, férias vencidas ou proporcionais, bem como os respectivos encargos trabalhistas incidentes sobre estes benefícios, são reconhecidos mensalmente no resultado obedecendo-se o regime de competência.

| DESCRIÇÃO | 2021 | 2022 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| HONORÁRIOS A PAGAR | R\$ 10.042,00 | R\$ 10.885,00 |
| I.N.S.S. A RECOLHER S/FOLHA PGTO. | R\$ 3.988,80 | R\$ 4.394,06 |
| I.R.R.F. A RECOLHER S/FOLHA PGTO. | R\$ 2.821,04 | R\$ 3.409,57 |
| Total | R\$ 16.851,84 | R\$ 18.688,63 |

*Valores expressos em Reais (R\$)

14. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

A composição das obrigações tributárias da entidade corresponde aos impostos federais apurados pela empresa mensalmente, obedecendo o regime tributário do Lucro Presumido.

| DESCRIÇÃO | 2021 | 2022 |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| PIS S/FATURAMENTO A RECOLHER | R\$ 425,76 | R\$ 428,74 |
| COFINS A RECOLHER | R\$ 1.965,02 | R\$ 1.978,78 |
| I.R.P.J. A RECOLHER | R\$ 18.509,21 | R\$ 11.592,02 |
| C.S.L.L. A RECOLHER | R\$ 18.701,91 | R\$ 11.003,57 |
| I.R.R.F. A RECOLHER S/SERVIÇOS | R\$ 12,70 | R\$ 11,65 |
| RETENÇÃO PIS/COFINS/CSLL | R\$ 39,35 | R\$ 36,11 |
| Total | R\$ 39.653,95 | R\$ 25.050,87 |

*Valores expressos em Reais (R\$)

15. PASSIVO NÃO CIRCULANTE

As obrigações vencíveis após os 12 meses subsequentes à data das demonstrações contábeis são considerados como não circulante.

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Capital Social é de R\$ 8.440.990,00 (oito milhões, quatrocentos e quarenta mil, novecentos e noventa reais) dividido em R\$ 8.440.990 (oito milhões, quatrocentos e quarenta mil, novecentos e noventa) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (Um real) cada uma, já totalmente integralizadas e subscritas.

No ano de 2022 houve distribuição de lucros no valor de 920.505,16 (novecentos e vinte mil, quinhentos e cinco reais e dezesseis centavos) de acordo com a participação societária.

A reserva de lucros a realizar no valor de R\$ 2.333.893,77 (dois milhões, trezentos e trinta e três mil, oitocentos e noventa e três reais e setenta e sete centavos) são correspondentes aos resultados apurados em cada exercício.

17. RECEITAS

A Receita Operacional Bruta da empresa no exercício de 2022 é composta 100% pelo recebimento de aluguéis.

| DESCRIÇÃO | 2021 | 2022 |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| ALUGUEIS RECEBIDOS | R\$ 1.010.954,44 | R\$ 1.181.340,34 |
| Total | R\$ 1.010.954,44 | R\$ 1.181.340,34 |

*Valores expressos em Reais (R\$)

18. CUSTOS E DESPESAS

As deduções das receitas operacionais, custos e demais despesas estão demonstradas no quadro a seguir:

| DESCRIÇÃO | 2021 | 2022 |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| (-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA | -R\$ 36.899,83 | -R\$ 43.118,72 |
| DESPESAS ADMINISTRATIVAS | -R\$ 201.434,94 | -R\$ 328.203,92 |
| DESPESAS FINANCEIRAS | -R\$ 8.692,59 | -R\$ 4.049,36 |
| DESPESAS TRIBUTÁRIAS | -R\$ 145,00 | -R\$ 15.133,30 |
| OUTRAS RECEITAS E DESPESAS | -R\$ 347.855,30 | -R\$ 302.397,52 |
| Total | -R\$ 595.027,66 | -R\$ 692.902,82 |

*Valores expressos em Reais (R\$)

18.1 - As deduções da Receita Operacional correspondem ao valor dos impostos incidentes sobre os serviços prestados.

18.2 - As despesas administrativas envolvem gastos com pró-labore e encargos sociais dos administradores, serviços de terceiros, assistência contábil.

18.3 - As despesas financeiras estão relacionadas a despesas bancárias e juros sobre pagamentos a fornecedores.

18.4 - As despesas tributárias representam multas de impostos.

18.5 - Outras receitas e despesas envolvem dividendos recebidos, outras despesas não dedutíveis e provisões de Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido do exercício.

19. RECEITA FINANCEIRA

As receitas financeiras correspondem aos valores realizados das aplicações financeiras, juros recebidos e variações monetárias.

| DESCRIÇÃO | 2021 | 2022 |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| JUROS RECEBIDOS | R\$ 1.236,37 | R\$ 21.791,83 |
| JUROS S/APLICAÇÃO | R\$ 319.336,35 | R\$ 39.626,10 |
| OUTRAS RECEITAS FINANCEIRAS | R\$ 937,85 | R\$ 12.786,33 |
| RENDIMENTOS CLIENTES - FUNDOS IMOBILIÁRIOS | R\$ 5.971,02 | R\$ 118.848,80 |
| JUROS S/APLICAÇÕES - XP INVESTIMENTOS | R\$ 81.305,20 | R\$ 106.786,83 |
| Total | R\$ 408.786,79 | R\$ 299.839,89 |

*Valores expressos em Reais (R\$)

20. APURAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

O resultado do exercício foi apurado baseado no Regime de Caixa.

21. REGIME TRIBUTÁRIO

Provisão para o Imposto de Renda e Contribuição Social foram apurados em conformidade com a legislação vigente.

22. PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIA

Os administradores declaram a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da empresa ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

Jaraguá do Sul, 31 de Dezembro de 2022

DÉBORA CASAGRANDE BREITHAAPT

Sócio Administrador
CPF: 050.937.779-35

JOSILEIA MATHIAS HANSEN

Contadora:025959/O-4
CPF: 004.602.209-00