

# **Demonstrações Financeiras**

## **Demercado Investimentos S.A.**

31 de dezembro de 2024  
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 2024, acrescidas das Notas Explicativas e do Relatório dos Auditores Independentes, em cumprimento à legislação societária.

## RESULTADO DE 2024

A Companhia encerrou o ano de 2024 com o faturamento maior em 11% comparado ao ano de 2023, em virtude principalmente da locação integral durante o ano de 2024 da fase 5A e, pela conclusão da obra da fase 5B do Mega Centro Logístico Curitiba em outubro de 2024 com sua posterior receita de locação.

A DCL - Administração e Participações Ltda. encerrou o ano de 2024 com uma redução de 4,6% no seu faturamento comparado ao ano anterior, devido a receitas não recorrentes de 2023.

A DCL Shopping Center Ltda. encerrou o ano de 2024 com uma receita 12% maior em comparação com 2023.

## PERSPECTIVAS PARA O ANO DE 2025

A Companhia prevê um aumento de 13% na receita em relação ao ano de 2024. Em relação a DCL Administração e Participações, devemos ter um acréscimo de receita de aproximadamente 7% comparado a 2024. Quanto a DCL Shopping Center Ltda., está prevendo um crescimento de 6% na receita em comparação com 2024.

## DIVIDENDOS PROPOSTO

A distribuição de dividendos, referente ao resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, proposto pela administração da Companhia corresponde a 20% do lucro do exercício [R\$22.411.179,48], o que equivale a R\$4.258.124,10, após a formação de reserva legal de 5% [R\$1.120.558,97], conforme prevê o estatuto social da Companhia.

A Administração  
Curitiba, março de 2025

# **Demercado Investimentos S.A.**

## Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

### 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



Shape the future  
with confidence

Condomínio Centro Século XXI  
R. Visconde de Nacar, 1.440  
14º andar - Centro  
80410-201 - Curitiba - PR - Brasil  
Tel: +55 41 3593-0700  
ey.com.br

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos 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 2024 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 2024, 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.



**Shape the future  
with confidence**

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 diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras**

A diretoria 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 diretoria 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 diretoria 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.



Shape the future  
with confidence

- 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 diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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, 06 de março de 2025.

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

  
Alessandro Munhoz de Oliveira  
Contador CRC PR-049384/O

## Demercado Investimentos S.A.

Balanço patrimonial

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	<b>Nota</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	5	<b>12.944</b>	8.721
Contas a receber de clientes		<b>1.395</b>	1.060
Imóveis destinados a venda		<b>203</b>	572
Tributos a recuperar		<b>44</b>	42
Demais contas a receber		<b>877</b>	719
Despesas antecipadas		<b>32</b>	31
		<b>15.495</b>	11.145
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Demais contas a receber		<b>312</b>	490
Imóveis destinados a venda		<b>386</b>	-
Aplicação financeira	6	<b>-</b>	600
		<b>698</b>	1.090
Participações societárias	7	<b>43.105</b>	42.015
Propriedades para investimentos	8	<b>216.021</b>	202.973
Imobilizado	9	<b>372</b>	1.979
Intangível		<b>5</b>	7
		<b>259.503</b>	246.974
Total do ativo		<b>275.696</b>	259.209

	<b>Nota</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores	10	1.678	760
Empréstimos e financiamentos	11	18.150	15.776
Encargos sociais e tributários		1.035	842
Salários a pagar e outras obrigações trabalhistas		41	43
Dividendos a pagar	14	4.258	3.625
		<u>25.162</u>	<u>21.046</u>
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	11	41.716	47.577
Obrigações diversas		79	-
		<u>41.795</u>	<u>47.577</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	13	96.542	85.542
Adiantamento para futuro aumento de capital		18.600	18.600
Reservas de lucros		93.597	86.444
		<u>208.739</u>	<u>190.586</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>275.696</u>	<u>259.209</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demercado Investimentos S.A.

Demonstração do resultado  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Nota	2024	2023
Receita operacional líquida	15	<b>25.856</b>	23.230
Custo de locações	16	<b>(2.661)</b>	(2.529)
Lucro operacional bruto		<b>23.195</b>	20.701
Resultado da equivalência patrimonial	7.a	<b>14.053</b>	14.686
(Despesas) receitas operacionais, gerais e administrativas	16	<b>(5.217)</b>	(5.019)
Outras receitas/despesas operacionais		<b>103</b>	65
		<b>(5.114)</b>	(4.954)
Resultado antes do resultado financeiro		<b>32.134</b>	30.433
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	17	<b>(7.617)</b>	(9.548)
Receitas financeiras	17	<b>1.252</b>	1.237
		<b>(6.365)</b>	(8.311)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		<b>25.769</b>	22.122
Imposto de renda e contribuição social	12	<b>(3.358)</b>	(3.043)
Lucro líquido do exercício		<b>22.411</b>	19.079
Lucro por cota de capital em R\$, básico e diluído		<b>0,37</b>	0,31

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demercado Investimentos S.A.

Demonstração do resultado abrangente  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro líquido do exercício	22.411	19.079
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>22.411</u>	<u>19.079</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demercado Investimentos S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

31 de dezembro de 2024 e 2023

(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 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
Aumento de capital com incorporação de reservas de lucros		11.000	-	-	(11.000)	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	22.411	22.411
Constituição de reserva	14	-	-	1.121	-	(1.121)	-
Constituição de dividendos obrigatórios	14	-	-	-	-	(4.258)	(4.258)
Destinação do lucro		-	-	-	17.032	(17.032)	-
Em 31 de dezembro de 2024		<b>96.542</b>	<b>18.600</b>	<b>4.781</b>	<b>88.816</b>	-	<b>208.739</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demercado Investimentos S.A.

### Demonstração dos fluxos de caixa

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	<b>22.411</b>	19.079
Ajustes de itens que não representam alteração de caixa		
Depreciação e amortização	<b>2.661</b>	2.529
Juros	<b>7.607</b>	9.543
Equivalência patrimonial	<b>(14.053)</b>	(14.686)
Aumento/ redução dos ativos e passivos:		
Contas a receber de clientes	<b>(335)</b>	(514)
Tributos a recuperar	<b>(2)</b>	41
Demais contas a receber	<b>20</b>	48
Despesas antecipadas	<b>(1)</b>	(1)
Fornecedores	<b>918</b>	(101)
Encargos sociais e tributários	<b>193</b>	671
Salários e outras obrigações trabalhistas	<b>(2)</b>	(2)
Obrigações diversas	<b>79</b>	(9)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<b>19.496</b>	16.597
Lucros e dividendos recebidos	<b>12.963</b>	12.878
Aquisições de imobilizado, intangível e propriedade para investimentos	<b>(14.117)</b>	(11.194)
Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>-</b>	(13)
Aplicação financeiro longo prazo	<b>600</b>	-
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	<b>(554)</b>	1.672
Captação financiamentos e empréstimos	<b>11.500</b>	-
Pagamentos empréstimos e financiamentos	<b>(15.297)</b>	(10.178)
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	<b>(7.297)</b>	(10.723)
Pagamento de dividendos	<b>(3.625)</b>	(2.982)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	<b>(14.719)</b>	(23.883)
(Redução)aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<b>4.223</b>	(5.614)
Representado por:		
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	<b>8.721</b>	14.335
No final do exercício	<b>12.944</b>	8.721

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(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 06 de março de 2025.

## 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 2024 e 2023  
(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. Investimentos**

Os investimentos em empresas coligadas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

#### **2.5. 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 1,48% a 2,19% ao ano.

## Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

### 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### 2.5. Propriedades para investimentos--Continuação

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

Companhia em dezembro de 2024, 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.

#### 2.6. 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%

#### 2.7. 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.

#### 2.8. 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.

## **Demercado Investimentos S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.8. Arrendamento mercantil--Continuação**

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.

#### **2.9. 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.

#### **2.10. 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.

#### **2.11. 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.

## **Demercado Investimentos S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.11. Empréstimos e financiamentos--Continuação**

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.

#### **2.12. 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.

#### **2.13. Imposto de renda e contribuição social corrente**

A Companhia no ano calendário de 2024 e 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.

#### **2.14. 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.

## **Demercado Investimentos S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

### **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **2.15. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024**

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 (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.

- Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7
- CPC 03 (R2) - Demonstrações fluxo de caixa
- CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Divulgações esclarecem as características dos
- Acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos.

Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

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.

### **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:

## Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(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

- 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 diminuem a capacidade de atrair e/ou manter inquilinos de qualidade;
- Inadimplência dos inquilinos e/ou não cumprimento das obrigações contratuais da parte deles.

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.

## Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(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

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.

	<u>Menos de um ano</u>	<u>Entre um e seis anos</u>
Em 31 de dezembro de 2024		
Fornecedores e outras obrigações	1.678	-
Empréstimos e financiamentos	<u>18.150</u>	<u>41.716</u>
	<u>19.828</u>	<u>41.716</u>
Em 31 de dezembro de 2023		
Fornecedores e outras obrigações	760	-
Empréstimos e financiamentos	<u>15.776</u>	<u>47.577</u>
	<u>16.536</u>	<u>47.577</u>

Empréstimos e financiamentos abertos por ano de vencimento:

<u>Ano Vencimento</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2024	-	15.776
2025	18.150	17.455
2026	12.115	10.601
2027	12.800	10.569
2028	8.667	6.476
2029	4.667	2.476
2030	2.190	-
2031	1.277	-
	<u>59.866</u>	<u>63.353</u>

## Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

### 3. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 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>2024</u>	<u>2023</u>
Total dos empréstimos	59.866	63.353
Menos: caixa e equivalentes de caixa	(12.944)	(8.721)
Dívida líquida	46.922	54.632
Total do patrimônio líquido	208.739	190.586
Total do capital próprio e de terceiros	255.661	245.218
Índice de alavancagem financeira - %	22%	29%

### 4. Instrumentos financeiros por categoria

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:</b>		
Contas a receber de clientes	1.395	1.060
Demais contas a receber	1.189	1.209
	<u>2.584</u>	<u>2.269</u>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	12.944	8.721
Aplicação financeira longo prazo	-	600
	<u>12.944</u>	<u>9.321</u>
<b>Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:</b>		
Empréstimos e financiamentos	59.866	63.353
Fornecedores	1.678	760
	<u>61.544</u>	<u>64.113</u>

### 5. Caixa e equivalente de caixa

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Recursos em caixa e bancos	1	-
Aplicações de Liquidez Imediata (i)	12.943	8.721
	<u>12.944</u>	<u>8.721</u>

(i) As aplicações financeiras são compostas principalmente 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.

## Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

### 6. Aplicação financeira longo prazo

	Ano de vencimento	2024	2023
Títulos de capitalização	2025	-	600

### 7. Participações societárias

#### a) Movimentação dos investimentos

	2024	2023
Em 01 de Janeiro	42.015	40.194
Resultado da equivalência patrimonial	14.053	14.686
Dividendos recebidos de coligada	(12.963)	(12.878)
Aumento de capital em coligada	-	13
Em 31 de dezembro	43.105	42.015

#### b) Participação societária nos investimentos

Empresa	Quotas (Unidade)	Patrimônio líquido	Lucro líquido do exercício	Participação %	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2024
DCL Administração e Participações Ltda.	17.772.599	100.826	33.019	42,50%	14.034	42.851
DCL Shopping Center Ltda.	288.830	29.903	2.254	0,85%	19	254
<b>Total</b>		<b>130.729</b>	<b>35.273</b>		<b>14.053</b>	<b>43.105</b>

### 8. Propriedades para investimentos

#### a) Composição

Descrição	2024		2023	
	Custo do Imobilizado	Depreciação acumulada	Valor líquido	Valor líquido
Terrenos	27.841	-	27.841	27.841
Edificações (depreciação conforme vida útil)	173.818	(17.873)	155.945	141.175
Obras em Andamento	32.235	-	32.235	33.957
	<b>233.894</b>	<b>(17.873)</b>	<b>216.021</b>	<b>202.973</b>

## Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

### 8. Propriedades para investimentos--Continuação

#### b) Movimentação no exercício

Descrição	2023		2024		Valor líquido
	Valor líquido	Adições (*)	Depreciação do exercício	Transferência	
Terrenos	27.841	-	-	-	27.841
Edificações (depreciação conforme vida útil)	141.175	1.274	(2.343)	15.839	155.945
Obras em Andamento	33.957	14.117	-	(15.839)	32.235
	<b>202.973</b>	<b>15.391</b>	<b>(2.343)</b>	<b>-</b>	<b>216.021</b>

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

#### c) Obras em andamento

Construções em andamento	2024	2023
Mega Canoas (*)	30.897	30.895
Mega Curitiba fase 5	-	2.296
Mega Curitiba fase 6	878	457
Mega Curitiba fase 7	440	304
Restaurante industrial	4	-
Mega Curitiba Rede Esgoto	16	5
	<b>32.235</b>	<b>33.957</b>

(\*) Contempla a 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 em 2024 de R\$387.434 e valor de liquidez de R\$316.903 e em 2023 no montante de R\$343.239 e valor de liquidez de R\$284.478.

## Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

### 9. Imobilizado

#### a) Composição

Descrição	2024			2023	
	Taxa anual de depreciação	Custo do Imobilizado	Depreciação acumulada	Valor líquido	Valor líquido
Imobilizado					
Instalações	10%	684	(420)	264	1.839
Máquinas e Equipamentos	10%	1.235	(1.151)	84	110
Móveis e utensílios	10%	71	(50)	21	24
Equipamentos de informática	20%	95	(92)	3	5
Outros imobilizados	10%	89	(89)	-	1
Total		2.174	(1.802)	372	1.979

#### b) Movimentação no exercício

Descrição	2023	2024			Valor líquido
	Valor líquido	Depreciação do exercício	Baixas	Transferência	
Imobilizado					
Instalações	1.839	(282)	(1.289)	(6)	262
Máquinas e Equipamentos	110	(26)	-	-	84
Móveis e utensílios	24	(7)	-	6	23
Equipamentos de informática	5	(2)	-	-	3
Outros imobilizados	1	(1)	-	-	-
Total	1.979	(318)	(1.289)	-	372

#### *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 2024 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  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

### 10. Fornecedores

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fornecedores obras	418	85
Fornecedores gerais	1.260	675
<b>Total</b>	<b>1.678</b>	<b>760</b>

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

### 11. Empréstimos e financiamentos

<u>Linha</u>	<u>Encargos</u>	<u>Vencimentos</u>	<u>Garantias</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
4.1.3.1 Santander	CDI + 1,8987% a.a	2025	Imóvel	6.000	12.624
	CDI + 3,5% a.a / 3,15% a.a/				
Giro Itaú	2,69% a.a	2028/2029/2031	Imóvel	53.376	50.061
Leasing HP	Juros de 1,2648% a.m	2027		490	668
				<b>59.866</b>	<b>63.353</b>
<b>- Passivo Circulante</b>				<b>18.150</b>	15.776
<b>- Passivo Não Circulante</b>				<b>41.716</b>	47.577

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é o seguinte:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo do início do exercício	63.353	73.831
(+) Capitalização	11.500	-
(-) Amortização do principal	(15.297)	(10.178)
(+) Apropriação de encargos financeiros	7.607	10.423
(-) amortização de encargos financeiros	(7.297)	(10.723)
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>59.866</b>	<b>63.353</b>

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:

## Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

### 11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

#### 11.1. Compromissos (Covenants)--Continuação

- (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.
- (III) A Companhia possui também covenants não financeiros e a administração declara que todas as cláusulas restritivas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2024.

### 12. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia em 2024 e 2023 apurou os impostos pelo lucro presumido.

Os cálculos estão assim demonstrados:

Descrição	2024	
	CSLL (9%)	IRPJ (25%)
Receita bruta de aluguéis	26.835	26.835
(=) Base Presumida do lucro de aluguéis (32%)	8.587	8.587
(=) Total das bases	8.587	8.587
(+) Receitas financeiras	1.252	1.252
(+) Outras receitas	109	109
(=) Base de incidência dos impostos	9.948	9.948
<b>(=) Valor dos impostos</b>	<b>895</b>	<b>2.463</b>

  

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
<b>(=) Valor dos impostos</b>	<b>812</b>	<b>2.231</b>

## Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

### 13. Patrimônio líquido

a) Capital social

Conforme as Assembleias Gerais Extraordinárias realizadas nos dias 29 de abril de 2024 e 23 de dezembro de 2024, houve aumento do capital social da Companhia, no montante de R\$2.000 e R\$9.000 totalizando o valor de R\$11.000 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\$96.542 (R\$85.542 em 2023) 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 2024 no valor de R\$4.258 e em 2023 no valor de R\$3.625.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro líquido do exercício	22.411	19.079
Reserva legal 5%	(1.121)	(954)
Base de cálculo para dividendos	21.290	18.125
<b>Dividendos a distribuir 20%</b>	<b>4.258</b>	<b>3.625</b>

## Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(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:

	2024	2023
<b>Receita bruta</b>		
Aluguel	26.835	24.110
<b>Deduções da receita</b>		
Impostos e contribuições	(979)	(880)
	<b>25.856</b>	<b>23.230</b>

### 16. Custos e despesas por natureza

Descrição	2024	2023
Despesas administrativas	5.217	5.019
Custos das locações	2.661	2.529
<b>Total</b>	<b>7.878</b>	<b>7.548</b>

Descrição	2024	2023
Depreciações/amortizações	2.661	2.529
Gastos com pessoal	3.451	2.824
Gastos com serviços contratados	919	1.478
Gastos com despesas tributárias	175	198
Gastos com propaganda e publicidade	117	112
Gastos com manutenção predial	141	47
Outros gastos	414	360
<b>Total</b>	<b>7.878</b>	<b>7.548</b>

### 17. Receitas e despesas financeiras

	2024	2023
Receita financeiras		
Rendimentos de aplicação financeiras	1.163	1.212
Juros auferidos	89	25
	<b>1.252</b>	<b>1.237</b>
Despesas financeiras		
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(7.607)	(9.544)
Juros pagos	(1)	-
Outros	(9)	(4)
	<b>(7.617)</b>	<b>(9.548)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(6.365)</b>	<b>(8.311)</b>

## **Demercado Investimentos S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(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

\* \* \*