

Demonstrações Financeiras

Demercado Investimentos S.A.

31 de dezembro de 2025
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 2025, acrescidas das Notas Explicativas e do Relatório dos Auditores Independentes, em cumprimento à legislação societária.

RESULTADO DE 2025

A Companhia encerrou 2025 com um crescimento de 16% no faturamento em relação ao ano anterior. Esse desempenho foi impulsionado, sobretudo, pela ocupação integral da fase 5B do Mega Centro Logístico Curitiba. Além disso, o período foi marcado pela conclusão da obra da fase 6 do empreendimento em dezembro.

A DCL – Administração e Participações Ltda. encerrou o ano de 2025 com um aumento de 7% no seu faturamento comparado ao ano anterior, devido substancialmente a entrega da obra do Open Mall Xaxim e locação das novas lojas e galerias.

A DCL Shopping Center Ltda. encerrou o ano de 2025 com uma receita 13% maior em comparação com 2024. O crescimento foi sustentado pela redução da vacância e pela evolução operacional do estacionamento.

PERSPECTIVAS PARA O ANO DE 2026

A Companhia projeta uma receita 19% superior ao registrado em 2025, devido a entrega da obra da fase 6 do empreendimento Mega Centro Logístico Curitiba. Na DCL Administração e Participações, o crescimento estimado na receita é de aproximadamente 7% comparado ao ano anterior. Quanto a DCL Shopping Center Ltda. esse crescimento está previsto em 15%, com a redução de vacância, ampliação das áreas de serviços e conseqüentemente aumento do volume de veículos no estacionamento.

DIVIDENDOS PROPOSTO

A administração da Companhia propõe a distribuição de dividendos relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 no montante de **R\$ 5.090.108,35**. Este valor corresponde ao dividendo mínimo obrigatório de 20% do lucro líquido (R\$ 26.790.043,97), já deduzida a reserva legal de 5% (R\$ 1.339.502,20), conforme prevê o estatuto social. Considerando que em 17 de dezembro de 2025 foi aprovada a distribuição de dividendos no montante de R\$ 5.050.000,00 referente ao mesmo exercício, a Companhia destinará o saldo remanescente de R\$ 40.108,35 para totalizar o cumprimento das obrigações estatutárias.

A Administração
Curitiba, março de 2026

Demercado Investimentos S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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 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 2025 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 2025, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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

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

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

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



Shape the future
with confidence

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.
- 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.



Shape the future
with confidence

- 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, 13 de março de 2026.

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
encerrado em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Nota	2025	2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	5	10.146	12.944
Contas a receber de clientes		1.892	1.395
Imóveis destinados a venda		203	203
Tributos a recuperar		37	44
Demais contas a receber		856	877
Despesas antecipadas		38	32
		13.172	15.495
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Demais contas a receber		134	312
Imóveis destinados a venda		386	386
		520	698
Participações societárias	6	44.577	43.105
Propriedades para investimentos	7	249.382	216.021
Imobilizado	8	278	372
Intangível		3	5
		294.240	259.503
Total do ativo		307.932	275.696

Demercado Investimentos S.A.

Balanço patrimonial--Continuação
encerrado em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Nota	2025	2024
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores	9	3.445	1.678
Empréstimos e financiamentos	10	13.564	18.150
Encargos sociais e tributários		1.147	1.035
Salários a pagar e outras obrigações trabalhistas		195	41
Dividendos a pagar	13	5.090	4.258
		23.441	25.162
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	53.966	41.716
Obrigações diversas		86	79
		54.052	41.795
Patrimônio líquido			
Capital social	12	204.542	96.542
Recursos para aumento de capital		18.600	18.600
Reserva legal		6.121	4.781
Reservas de lucros		1.176	88.816
		230.439	208.739
Total do passivo e patrimônio líquido		307.932	275.696

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demercado Investimentos S.A.

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Nota	2025	2024
Receita operacional líquida	14	29.860	25.856
Custo de locações	15	(2.618)	(2.661)
Lucro operacional bruto		27.242	23.195
Resultado da equivalência patrimonial	6.a	14.647	14.053
(Despesas) receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	15	(5.203)	(5.217)
Outras receitas/despesas operacionais		197	103
		(5.006)	(5.114)
Resultado antes do resultado financeiro		36.883	32.134
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	16	(8.095)	(7.617)
Receitas financeiras	16	2.150	1.252
		(5.945)	(6.365)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		30.938	25.769
Imposto de renda e contribuição social	11	(4.148)	(3.358)
Lucro líquido do exercício		26.790	22.411
Lucro por ação em R\$, básico e diluído		0,44	0,37

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demercado Investimentos S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro líquido do exercício	26.790	22.411
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	26.790	22.411

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demercado Investimentos S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(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 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	13	-	-	1.121	-	(1.121)	-
Constituição de dividendos obrigatórios	13	-	-	-	-	(4.258)	(4.258)
Destinação do lucro remanescente		-	-	-	17.032	(17.032)	-
Em 31 de dezembro de 2024		96.542	18.600	4.781	88.816	-	208.739
Aumento de capital com incorporação de reservas de lucros		108.000	-	-	(108.000)	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	26.790	26.790
Constituição de reserva	13	-	-	1.340	-	(1.340)	-
Constituição de dividendos obrigatórios	13	-	-	-	-	(5.090)	(5.090)
Destinação do lucro remanescente		-	-	-	20.360	(20.360)	-
Em 31 de dezembro de 2025		204.542	18.600	6.121	1.176	-	230.439

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demercado Investimentos S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	26.790	22.411
Ajustes de itens que não representam alteração de caixa:		
Depreciação e amortização	2.618	2.661
Juros	8.082	7.607
Equivalência patrimonial	(14.647)	(14.053)
Aumento/ redução dos ativos e passivos:		
Contas a receber de clientes	(497)	(335)
Tributos a recuperar	7	(2)
Demais contas a receber	199	20
Despesas antecipadas	(6)	(1)
Fornecedores	1.767	918
Encargos sociais e tributários	112	193
Salários e outras obrigações trabalhistas	154	(2)
Obrigações diversas	7	79
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	24.586	19.496
Lucros e dividendos recebidos	13.175	12.963
Aquisições de imobilizado, intangível e propriedade para investimentos	(35.885)	(14.117)
Baixa de imobilizado/propriedade para investimentos	2	-
Aplicação financeira longo prazo	-	600
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimentos	(22.708)	(554)
Captação financiamentos e empréstimos	24.000	11.500
Pagamentos empréstimos e financiamentos	(16.654)	(15.297)
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	(7.764)	(7.297)
Pagamento de dividendos	(4.258)	(3.625)
Caixa líquido aplicados nas atividades de financiamentos	(4.676)	(14.719)
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.798)	4.223
Representado por:		
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	12.944	8.721
No final do exercício	10.146	12.944

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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 atividade principal a administração de imóveis próprios para locação. Assim como, a participação em outras sociedades como sócia, quotista ou acionista.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria em 13 de março de 2026.

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 2025 e 2024
(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/geradores de renda 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 1,33% a 2,52% ao ano.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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 outubro de 2025, pelo método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado para os imóveis geradores de renda e, para o terreno de Canoas/RS o método comparativo direto, bem como sua vida útil residual, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653 partes 1, 2 e 4 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 Software	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.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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 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.

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.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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

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

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 2025 e 2024, optou pelo 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 2025 e 2024
(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 2025

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2025 (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.

- CPC 02 (R2) - Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis
- CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade
- Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

2.16. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

CPC 51- O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), por sua vez, trará a convergência da IFRS 18 ao contexto brasileiro por meio do CPC 51 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis. A norma internacional e sua equivalente, substituem a IAS 1 / CPC 26 (R1) e estabelecem uma estrutura mais robusta e uniforme para a demonstração do resultado, introduzindo categorias padronizadas, novos subtópicos obrigatórios e a divulgação das Medidas de Desempenho Definidas pela Administração.

A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras e notas explicativas às demonstrações financeiras.

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.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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

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

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

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 2025 e 2024
(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 2025		
Fornecedores e outras obrigações	3.445	-
Empréstimos e financiamentos	13.564	53.966
	<u>17.009</u>	<u>53.966</u>
Em 31 de dezembro de 2024		
Fornecedores e outras obrigações	1.678	-
Empréstimos e financiamentos	18.150	41.716
	<u>19.828</u>	<u>41.716</u>

3.2. Gestão de capital

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Total dos empréstimos	67.530	59.866
Menos: caixa e equivalentes de caixa	(10.146)	(12.944)
Dívida líquida	57.384	46.922
Total do patrimônio líquido	230.439	208.739
Total do capital próprio e de terceiros	287.823	255.661
Índice de alavancagem financeira - %	25%	22%

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

4. Instrumentos financeiros por categoria

	2025	2024
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Contas a receber de clientes	1.892	1.395
Demais contas a receber	990	1.189
	2.882	2.584
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	10.146	12.944
	10.146	12.944
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	67.530	59.866
Fornecedores	3.445	1.678
	70.975	61.544

5. Caixa e equivalente de caixa

	2025	2024
Recursos em caixa e bancos	26	1
Aplicações de Liquidez Imediata (i)	10.120	12.943
	10.146	12.944

(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.

6. Participações societárias

a) Movimentação dos investimentos

	2025	2024
Em 01 de Janeiro	43.105	42.015
Resultado da equivalência patrimonial	14.647	14.053
Dividendos recebidos de coligada	(13.175)	(12.963)
Em 31 de dezembro	44.577	43.105

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

6. Participações societárias--Continuação

b) Participação societária nos investimentos

Empresa	Quotas (Unidade)	Patrimônio líquido	Lucro líquido do exercício	Participação %	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2025
DCL Administração e Participações Ltda.	17.772.599	104.216	34.390	42,50%	14.616	44.292
DCL Shopping Center Ltda.	288.830	33.520	3.616	0,85%	31	285
Total	-	137.736	38.006	-	14.647	44.577

7. Propriedades para investimentos

a) Composição

Descrição	2025		2024	
	Custo do Imobilizado	Depreciação acumulada	Valor líquido	Valor líquido
Terrenos	27.841	-	27.841	27.841
Edificações (depreciação conforme vida útil)	208.106	(20.386)	187.720	155.945
Obras em Andamento	33.821	-	33.821	32.235
	269.768	(20.386)	249.382	216.021

b) Movimentação no exercício

Descrição	2024		2025			Valor líquido
	Valor líquido	Adições(*)	Depreciação do exercício	Baixas	Transferência	
Terrenos	27.841	-	-	-	-	27.841
Edificações (depreciação conforme vida útil)	155.945	-	(2.513)	-	34.288	187.720
Obras em Andamento	32.235	35.876	-	(2)	(34.288)	33.821
	216.021	35.876	(2.513)	(2)	-	249.382

(*) Contempla juros/IOF do empréstimo Mega Curitiba fase 6

c) Obras em andamento

Construções em andamento	2025	2024
Mega Canoas (*)	30.916	30.897
Mega Curitiba fase 6	-	878
Mega Curitiba fase 7	1.079	440
Restaurante industrial	1.167	4
Mega Curitiba Rede Esgoto	655	16
Ampliação Estacionamento	4	-
	33.821	32.235

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

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

7. Propriedades para investimentos--Continuação

c) Obras em andamento--Continuação

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\$425.415 (R\$387.434 em 2024) e valor de liquidez de R\$262.730 (R\$316.903 em 2024).

8. Imobilizado

a) Composição

Descrição	2025			2024	
	Taxa anual de depreciação	Custo do Imobilizado	Depreciação acumulada	Valor líquido	Valor líquido
Imobilizado					
Instalações	10%	684	(489)	195	264
Máquinas e Equipamentos	10%	1.235	(1.176)	59	84
Móveis e utensílios	10%	71	(57)	14	21
Equipamentos de informática	20%	95	(94)	1	3
Outros imobilizados	10%	89	(89)	-	-
Obras em andamento		9	-	9	-
Total		2.183	(1.905)	278	372

b) Movimentação no exercício

Descrição	2024		2025	
	Valor líquido	Adições	Depreciação do exercício	Valor líquido
Imobilizado				
Instalações	264	-	(69)	195
Máquinas e Equipamentos	84	-	(25)	59
Móveis e utensílios	21	-	(7)	14
Equipamentos de informática	3	-	(2)	1
Obras em andamento	-	9	-	9
Total	372	9	(103)	278

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.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

8. Imobilizado--Continuação

Avaliação para redução ao valor recuperável de ativos

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 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.

9. Fornecedores

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fornecedores obras	2.594	418
Fornecedores gerais	851	1.260
Total	3.445	1.678
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Vencimentos:		
Até 30 dias	1.889	1.170
Entre 31 a 60 dias	665	373
Entre 61 a 90 dias	293	5
Entre 91 a 120 dias	497	6
Acima de 120 dias	101	124
Total	3.445	1.678

10. Empréstimos e financiamentos

<u>Linha</u>	<u>Encargos</u>	<u>Vencimentos</u>	<u>Garantias</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
4.1.3.1 Santander	CDI + 1,8987% a.a	2025	Imóvel	-	6.000
Giro Itaú	CDI + 3,50% a.a	2028	Imóvel	20.486	28.553
Giro Itaú	CDI + 3,15% a.a	2029	Imóvel	10.268	12.748
Giro Itaú	CDI + 2,69% a.a	2031	Imóvel	11.713	12.075
Giro Itaú	CDI + 2,80% a.a	2032	Imóvel	18.664	-
Giro Itaú	CDI + 1,90% a.a	2032	NCE	6.087	-
Leasing HP	Juros de 1,2648% a.m	2027		312	490
				67.530	59.866
- Passivo circulante				13.564	18.150
- Passivo não circulante				53.966	41.716

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Empréstimos e financiamentos abertos por ano de vencimento:

Ano Vencimento	2025	2024
2025	-	18.150
2026	13.564	12.115
2027	14.800	12.800
2028	13.238	8.667
2029	9.238	4.667
2030	6.762	2.190
2031	6.214	1.277
2032	3.714	-
	67.530	59.866

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é o seguinte:

	2025	2024
Saldo do início do exercício	59.866	63.353
(+) Capitalização	24.000	11.500
(-) Amortização do principal	(16.654)	(15.297)
(+) Apropriação de encargos financeiros	8.082	7.607
(-) Amortização de encargos financeiros	(7.764)	(7.297)
Saldo no final do exercício	67.530	59.866

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados direta ou indiretamente a investimentos e realização de obras nos empreendimentos da Companhia.

10.1. Compromissos (Covenants)

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

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

A Companhia possui também covenants não financeiros e a administração declara que todas as cláusulas restritivas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2025.

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

11. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia em 2025 e 2024 apurou os impostos pelo lucro presumido.

Os cálculos estão assim demonstrados:

Descrição	2025	
	CSLL (9%)	IRPJ (25%)
Receita bruta de aluguéis	31.012	31.012
(-) Descontos incondicionais	(21)	(21)
Receita líquida de aluguéis	30.991	30.991
(=) Base Presumida do lucro de aluguéis (32%)	9.917	9.917
(+) Receitas financeiras	2.150	2.150
(+) Outras receitas	204	204
(=) Base de incidência dos impostos	12.271	12.271
(=) Valor dos impostos	1.104	3.044

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
(+) Receitas financeiras	1.252	1.252
(+) Outras receitas	109	109
(=) Base de incidência dos impostos	9.948	9.948
(=) Valor dos impostos	895	2.463

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

Conforme a Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 17 de dezembro de 2025, houve aumento do capital social da Companhia, no montante de R\$108.000 sem emissão de novas ações, mediante a capitalização de parte do saldo da conta de Reserva de Lucros e de parte do Resultado do Exercício de 2025, conforme saldos contábeis constantes no Balancete de Verificação levantado em 30 de novembro de 2025.

Assim, o capital social, subscrito e integralizado no valor de R\$204.542 (R\$96.542 em 2024) 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 2025 e 2024
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

12. Patrimônio líquido--Continuação

c) Reserva 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.

13. 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 2025 no valor de R\$5.090 e em 2024 no valor de R\$4.258.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro líquido do exercício	26.790	22.411
Reserva legal 5%	(1.340)	(1.121)
Base de cálculo para dividendos	25.450	21.290
Dividendos a distribuir 20%	5.090	4.258

14. Receita operacional líquida

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receita bruta		
Aluguel	31.012	26.835
Deduções da receita		
Impostos e contribuições	(1.131)	(979)
Descontos incondicionais	(21)	-
	<u>29.860</u>	<u>25.856</u>

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

15. Custos e despesas por natureza

Reconciliação do custos e despesas operacionais por função:

Descrição	2025	2024
Despesas administrativas	5.203	5.217
Custos das locações	2.618	2.661
Total	7.821	7.878

Descrição	2025	2024
Custos das locações	2.618	2.661
Gastos com pessoal	3.498	3.451
Gastos com serviços contratados	1.014	919
Gastos com despesas tributárias	63	175
Gastos com propaganda e publicidade	111	117
Gastos com manutenção predial	167	141
Outros gastos	350	414
Total	7.821	7.878

16. Receitas e despesas financeiras

	2025	2024
Receita financeiras		
Rendimentos de aplicação financeiras	2.060	1.163
Juros auferidos	90	89
	2.150	1.252
Despesas financeiras		
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(8.082)	(7.607)
Juros pagos	-	(1)
Outros	(13)	(9)
	(8.095)	(7.617)
Resultado financeiro líquido	(5.945)	(6.365)

Demercado Investimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em R\$ mil, exceto quando demonstrado de outra forma)

17. 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