

Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A.

Demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2025

<u>Relatório da Administração</u>	1
<u>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis</u>	3
<u>Demonstrações contábeis auditadas</u>	
• Balanço patrimonial (BP)	8
• Demonstração do resultado de exercício (DRE)	9
• Demonstração do resultado abrangente (DRA)	10
• Demonstração das mutações do patrimônio líquido (DMPL)	11
• Demonstração dos fluxos de caixa (DFC)	12
• Demonstração do valor adicionado (DVA)	13
<u>Notas explicativas às demonstrações contábeis</u>	14-48
1. Informações gerais.....	14
2. Apresentação das demonstrações contábeis.....	14
3. Reapresentação das demonstrações comparativas.....	15
4. Principais julgamentos nas aplicações de políticas contábeis	21
5. Resumo das principais políticas contábeis	22
6. Caixa e equivalente de caixa	32
7. Contas a receber	33
8. Contas a receber – direito creditório	35
9. Imobilizado	35
10. Empréstimos e financiamentos	37
11. Impostos, Taxas e Contribuições.....	38
12. Provisão para contingências	39
13. Patrimônio líquido	39
14. Lucro por ação	42
15. Partes relacionadas	43
16. Receitas líquida.....	44
17. Custo de serviços prestados.....	44
18. Despesas gerais e administrativas	45
19. Outras receitas (despesas) operacionais	45
20. Plano de contribuição previdenciária	48
21. Resultado financeiro	48
22. Imposto de renda e contribuição social	48
23. Instrumentos financeiros	49
24. Cobertura de seguros	49
25. Eventos subsequentes.....	50
<u>Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Contábeis</u>	51
<u>Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente</u>	52
<u>Parecer do Conselho Fiscal</u>	53

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

BREVE COMENTÁRIO DOS ADMINISTRADORES SOBRE O DESEMPENHO E A SITUAÇÃO FINANCEIRA DA COMPANHIA

A Companhia continua enfrentando os desafios das mudanças persistentes nos hábitos da população como a uberização, e aquelas intensificadas pela pandemia da COVID-19, como o trabalho remoto e híbrido. Além disso, o cenário global segue instável, com os conflitos na Ucrânia, no Oriente Médio, envolvendo Israel, Palestina, Líbia e Irã, bem como instabilidades políticas que resultam em impactos como inflação e alta dos juros, afetando negativamente negócios em todo o mundo. No Brasil, o ambiente político e econômico continua desafiador, com a taxa de juros **SELIC** em **15,00%**, considerada muito elevada, e a perda de relevância comercial do Centro do Rio de Janeiro, fatores desafiadores que impactam diretamente a Companhia.

A gestão segue atuando para mitigar os impactos dessas adversidades em suas operações, adotando uma abordagem proativa de inovação e um rigoroso controle de gastos. No entanto, a melhoria dos resultados ainda depende do aumento do faturamento, que está diretamente ligado à expansão dos negócios, ao fortalecimento de parcerias e à revitalização econômica do Centro do Rio.

No quarto trimestre de 2025, a empresa seguiu com perspectivas de novos negócios para locações de lojas e espaços.

A companhia, em parceria com a "Aliança Centro Rio", está liderando a revitalização da Rua São José, no Centro do Rio, através do projeto ARE - Área de Revitalização Econômica, "Boulevard São José". Patrocinado pelo Menezes Côrtes e aberto a outros colaboradores, o projeto visa transformar a área em um espaço mais seguro e atrativo. Fases do Projeto realizado: Segurança: instalação de câmeras integradas ao centro de operação da PCRJ, comunicação ágil com o Centro Presente e a Guarda Municipal, monitoramento por equipe local, limpeza diária com equipe própria e parceria com a COMLURB para lavagem semanal da rua; Iluminação: revitalização da iluminação pública e no futuro próximo instalação de paisagismo e mobiliário urbano, além de eventos culturais e comerciais. Desafios: a falta de legislação específica para adoção de ruas por empresas, o apoio do poder público é considerado essencial para o sucesso do projeto. Objetivo: transformar a Rua São José em um "Boulevard" vibrante, seguro e com potencial econômico. Em resumo, a iniciativa busca criar um espaço público revitalizado, com foco em segurança, limpeza e atrações culturais, através da colaboração entre empresas, comunidade e poder público.

No que tange às lojas, em virtude da expectativa de êxito do projeto "ARE – Área de Revitalização Econômica, Boulevard São José", encerramos o terceiro trimestre com a totalidade das lojas situadas na Rua São José devidamente locadas. Entretanto, permanece elevada a vacância nos espaços disponíveis para locação, especialmente na Rua Erasmo Braga.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Quanto à sobreloja, a administração optou pelo remanejamento de sete lojas para a galeria, com o propósito de disponibilizar o produto “Espaço Sobreloja”, de 2.200 m², destinado a potenciais clientes interessados em espaços de maior dimensão. Ressalta-se o interesse já manifestado por segmentos como clínicas, instituições de ensino superior, academias, moda com fábricas de costura e eventos.

Em relação aos estacionamentos mensalistas, continuamos com recuperação modesta de novas locações, porém constante, e os andares anteriormente desativados, encontram-se seus espaços locados para outros negócios.

Nos estacionamentos rotativos, o resultado não foi positivo, continuamos sem crescimento. Reconhecemos os desafios dos estacionamentos irregulares e concorrentes no Centro do Rio, os aplicativos de transporte e os formatos de trabalho remoto e híbrido.

As condições financeiras e patrimoniais da Companhia permanecem sólidas e aceitáveis.

A capacidade de geração de caixa é avaliada periodicamente, e a gestão compreende a importância da preservação do caixa, bem como da necessidade de investimentos estratégicos para garantir um crescimento sustentável no futuro.

Seguiremos acompanhando a evolução dos acontecimentos e adotando as medidas necessárias para assegurar a continuidade e o fortalecimento dos negócios.

Não houve mudanças de práticas contábeis ou outras alterações relevantes, que justifiquem comentários.

Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2025.

A Administração

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e acionistas da
Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A.**, 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira **Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A.** 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, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo “*International Accounting Standards Board*” (IASB).

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 intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. **Estimativas relacionadas a perdas por redução ao valor recuperável de contas a receber**

A Companhia apresenta na nota explicativa nº 7 os critérios para determinação da estimativa para perdas com créditos de liquidação duvidosa no contas a receber de clientes.

A administração exerce julgamento quanto às expectativas de perdas na realização dos títulos de crédito registrados no contas a receber de clientes, considerando atrasos nos pagamentos, garantias obtidas, bem como outros indicadores de deterioração do risco de crédito de seus clientes. Nos concentramos nessa área porquanto a aplicação da referida estimativa contábil exige julgamento e avaliação por parte da administração sobre o valor provável de realização das contas a receber de clientes.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Obtivemos o entendimento com responsáveis da administração acerca dos principais critérios e controles utilizados para elaboração da estimativa de risco de crédito;
- Realizamos testes em bases amostrais com o intuito de observar a integridade da base de dados utilizada para cálculo das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa. Adicionalmente, recalculamos com base nas premissas da administração a estimativa para perdas com créditos de liquidação duvidosa e inspecionamos as documentações que suportavam negociações realizadas com clientes que justificassem a avaliação da administração;
- A adequação do registro contábil e da divulgação efetuada nas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a “Estimativa de perda do contas a receber”, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

2. **Imobilizado**

A Companhia apresenta na nota explicativa nº 9 os critérios para determinação do valor do imobilizado e as avaliações de estimativa para perdas sobre seu imobilizado conforme preconizam os CPC 01 e CPC 27.

Cabe ressaltar que determinação do valor foi registrado, em 2010, com base no custo atribuído, conforme adoção o Pronunciamento Técnico 37 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade e com o ICPC 10 – Interpretação sobre a Aplicação Inicial ao Ativo Imobilizado, ambos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, com os devidos reflexos em contas do Ajuste de Avaliação Patrimonial, no Patrimônio Líquido, apresentado na nota explicativa nº ____ e dos tributos diferidos, no passivo apresentado na nota explicativa nº ____

A administração avaliou a possibilidade de existência de indícios de perda por desvalorização (impairment) dos ativos, em conformidade com os critérios estabelecidos no Pronunciamento Técnico CPC 01 (R1) – Redução ao Valor Recuperável de Ativos e não identificou indicadores de perda no valor recuperável dos ativos.

Nos concentramos nessa área porquanto a aplicação da referida estimativa contábil exige julgamento e avaliação por parte da administração sobre o valor provável de realização dos ativos imobilizados.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Avaliamos e buscamos entendimento sobre o laudo de avaliação efetuado pelos especialistas;
- Obtivemos o entendimento com responsáveis da administração acerca dos principais critérios e controles utilizados para o registro da estimativa mais acertada a época;
- Recálculo dos valores de depreciação, da realização do Ajuste de Avaliação Patrimonial e dos reflexos do passivo tributário diferido;
- A adequação do registro contábil e da divulgação efetuada nas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a o saldo líquido de imobilizado, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Outros Assuntos

Auditoria do exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes de acordo com as normas de auditoria vigentes por ocasião da emissão do relatório em 20 de fevereiro de 2025, sem modificação de opinião.

Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentada como informação complementar para fins de IFRS, foi submetida aos procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 (R1) - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e é consistente em relação às demonstrações contábeis.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeira se o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis 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 contábeis, 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 contábeis 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 uma distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 detectam 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 contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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, não significativas, nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 24 de março de 2026.

R4 Auditoria Independente S/S
CRC-RJ nº 007.573/O - 5



Renato Carlos Nascimento Lopes
Contador-CRC-RJ-078.846/O

BALANÇO PATRIMONIAL

Em milhares de reais

	Nota explicativa	2025	2024 <i>Retrospectivo</i>		Nota explicativa	2025	2024 <i>Retrospectivo</i>
Ativo				Passivo			
Ativo circulante:				Passivo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	15.708	4.965	Fornecedores		178	100
Contas a receber	7	2.046	2.008	Obrigações sociais e trabalhistas		473	441
Contas a receber - direitos creditórios	8	2.500	-	Empréstimos e financiamentos	10	125	125
Impostos a recuperar		-	228	Impostos taxas e contribuições	11	2.166	720
Despesas antecipadas		50	-	Outras contas a pagar		241	231
Outros créditos		57	13			<u>3.183</u>	<u>1.617</u>
		<u>20.361</u>	<u>7.214</u>	Passivo não circulante			
Ativo não circulante:				Empréstimos e financiamentos	10	112	236
Imobilizado	9	77.238	79.520	Impostos taxas e contribuições	11	315	585
Outros créditos		74	50	Impostos diferidos	13.3.1	19.040	19.432
		<u>77.312</u>	<u>79.570</u>	Dividendos a pagar	15.1	33.000	-
				Provisões para contingências	12	20	20
						<u>52.487</u>	<u>20.273</u>
				Patrimônio líquido			
				Capital social	13.1	2.002	2.002
				Reserva legal	13.2	400	400
				Reserva de lucros		89	24.770
				Ajustes de avaliação patrimonial	13.3	39.512	37.722
						<u>42.003</u>	<u>64.894</u>
		<u>97.673</u>	<u>86.784</u>			<u>97.673</u>	<u>86.784</u>

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Em milhares de reais

	Nota explicativa	<u>2025</u>	<u>2024</u> <i>Retrospectivo</i>
Receita líquida	16	25.232	22.586
Custo dos serviços prestados	17	(11.342)	(10.809)
Lucro bruto		<u>13.890</u>	<u>11.777</u>
Receitas (despesas) operacionais:			
Gerais e administrativas	18	(8.865)	(8.655)
Outras receitas/despesas operacionais	19	9.490	2.558
Resultado antes do resultado financeiro		<u>14.515</u>	<u>5.680</u>
Resultado financeiro	20		
Receitas financeiras		1.236	341
Despesas financeiras		(499)	(653)
		<u>737</u>	<u>(312)</u>
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		<u>15.252</u>	<u>5.368</u>
Imposto de renda e contribuição social:			
Corrente	21	(5.535)	(2.091)
Diferido		392	(2.941)
Lucro líquido do exercício		<u>10.109</u>	<u>336</u>
Lucro por ação - básico	13	<u>0,01921</u>	<u>0,00064</u>

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações contábeis.

Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A.

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 e 2024

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

Em milhares de reais

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		<i>retrospectivo</i>
Lucro líquido do exercício	10.109	336
Outros resultados abrangentes:		
Realização dos ajustes de avaliação patrimonial	1.152	1.152
	<u>1.152</u>	<u>1.152</u>
Resultado abrangente do exercício	<u>11.261</u>	<u>1.488</u>

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações contábeis.

Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A.

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 e 2024

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em milhares de reais

	Nota explicativa	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros	Prejuízos acumulados	Outros resultados abrangentes	Total
Saldo em 01 de janeiro de 2024 – retrospectivo		2.002	400	20.340	-	32.013	54.755
Lucro do exercício		-	-	-	336	-	336
Constituição de reserva de lucros		-	-	336	(336)	-	-
Realização dos ajustes de avaliação patrimonial		-	-	1.152	-	(1.152)	-
Reversão do impairment 2024		-	-	-	-	9.803	9.803
Saldos em 31 de dezembro de 2024 – retrospectivo		2.002	400	21.828	-	40.664	64.894
Lucro do exercício		-	-	-	10.109	-	10.109
Constituição de reserva de lucros		-	-	10.109	(10.109)	-	-
Dividendos a distribuir	15.1	-	-	(33.000)	-	-	(33.000)
Realização dos ajustes de avaliação patrimonial		-	-	1.152	-	(1.152)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025		2.002	400	89	-	39.512	42.003

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA

Método indireto

Em milhares de reais

	2025	2024
		Retrospectivo
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	10.109	336
Ajustes sobre o prejuízo do exercício:		
Depreciação	3.132	2.788
Juros empréstimos e financiamentos	40	129
Instrumentos financeiros - SWAP	-	(15)
Provisões para contingências	-	20
Lucro do exercício ajustado	13.281	3.258
Variação nos ativos e passivos:		
Contas a receber	(2.538)	(323)
Outros créditos	(68)	17
Impostos a recuperar	228	287
Despesas antecipadas	(50)	-
Fornecedores	78	72
Obrigações sociais e trabalhistas	34	20
Impostos taxas e contribuições a recolher	784	1.540
Outras contas a pagar	9	-
Recursos provenientes das atividades operacionais	11.758	4.871
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de ativo imobilizado	(851)	(633)
Baixa de ativo imobilizado		225
Recursos consumidos nas atividades de Investimento	(851)	(408)
Fluxo de caixa das atividades financiamento		
Empréstimos e financiamentos	(164)	(2.268)
Recursos consumidos nas atividades de financiamento	(164)	(2.268)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	10.743	2.195
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.965	2.770
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	15.708	4.965
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	10.743	2.195

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO

Em milhares de reais

	2025	2024
		Retrospectivo
Receitas		
Receita de serviços	29.656	25.890
Outras receitas	9.583	1.955
Provisão para crédito liquidação duvidosa	(94)	272
	<u>39.145</u>	<u>28.117</u>
Insumos adquiridos de terceiros		
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(7.446)	(7.489)
Reversão de perda com desvalorização de ativo	-	-
	<u>(7.446)</u>	<u>(7.489)</u>
Valor adicionado bruto	<u>31.699</u>	<u>20.628</u>
Retenções		
Depreciação	(3.132)	(2.78)8
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	<u>28.567</u>	<u>17.840</u>
Valor adicionado recebido em transferência		
Receita financeira - SWAP	-	15
Receita de aplicações financeiras	1.236	326
	<u>1.236</u>	<u>341</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>29.803</u>	<u>18.181</u>
Distribuição do valor adicionado		
Remuneração direta	3.563	3.130
Benefícios	1.593	1.475
I.N.S.S	800	753
F.G.T.S	230	232
Pessoal	<u>6.186</u>	<u>5.590</u>
Federais	8.611	7.425
Estaduais	166	200
Municipais	4.432	4.209
Impostos, taxas e contribuições	<u>13.209</u>	<u>11.834</u>
Outras	-	20
Juros	299	401
Remuneração de capitais de terceiros	<u>299</u>	<u>421</u>
Lucro líquido do exercício	10.109	336
Remuneração de capital próprio	<u>10.109</u>	<u>336</u>
Valor adicionado distribuído	<u>29.803</u>	<u>18.181</u>

As notas explicativas da administração fazem parte integrante das demonstrações contábeis.

Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A.

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 e 2024

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

NOTA 1 - INFORMAÇÕES GERAIS

O Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A. (“TGMC” ou “Companhia”), tem por objetivo principal administrar as atividades de garagem de veículos, observada a legislação aplicável, alugar lojas, salas, vagas de estacionamento e outros espaços do seu único imóvel.

Conforme fato relevante de divulgado em 04 de agosto de 2025 com o objetivo de comunicar ao mercado sobre a venda da totalidade das 105.261 (cento e cinco mil, duzentas e sessenta e uma) ações ordinárias, representativas de 20,00% do capital social votante e do total da Companhia. Essas ações, anteriormente detidas pelos Planos de Benefícios de Previdência vinculados à PRECE – Fundação de Previdência Complementar (PRECE I, PRECE II, PRECE IV, PRECE CV-CD e PRECE CV-BD), foram integralmente alienadas, em 31 de julho de 2025, para a BEKIN GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA., pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 19.120.703/0001-81.

Assim, em 17 de dezembro de 2025, a Companhia efetuou o cancelamento do seu registro junto a Comissão de Valores Mobiliários – CVM. A alteração no registro do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ está em andamento.

O TGMC possui como único imóvel o Edifício Garagem Menezes Côrtes, localizado no Centro do Rio de Janeiro, à exceção do 13º andar, que é de propriedade da CODERTE. A empresa atua na administração e operação de 3.533 vagas de garagem, (automóveis 3.376 vagas e motocicletas 157 vagas), distribuídas em 12 andares, na locação de 112 lojas localizadas no térreo e sobreloja do prédio, na locação de 9 boxes na Rua Erasmo Braga, na locação de 45 espaços na galeria do térreo (quiosques), na locação de 32 estandes na sobreloja do prédio e na atividade de merchandising dos espaços verticais e na locação do pavimento correspondente ao 15º andar.

A Sede Social da empresa está localizada na Rua São José, 35 - 16º andar, no CEP. 20010-020, Rio de Janeiro – RJ.

NOTA 2 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações contábeis estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as disposições da Lei das Sociedades por Ações, os Procedimentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB.

A Administração confirma que estão sendo evidenciadas todas as informações relevantes próprias demonstrações contábeis e que estas correspondem às utilizadas em sua gestão.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela Administração em 20 de março de 2025.

2.2. Base de elaboração e apresentação

Base de Mensuração

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelo custo atribuído do Edifício Garagem e seu respectivo terreno. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações contábeis estão apresentadas em Real, que é a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua (“a moeda funcional”). Todas as informações contábeis apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As políticas contábeis significativas adotadas pela Companhia estão descritas nas notas explicativas específicas, relacionadas aos itens apresentados. Aquelas aplicáveis, de modo geral, em diferentes aspectos das demonstrações contábeis, estão descritas a seguir.

NOTA 3 - REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS COMPARATIVAS

Após a emissão das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Administração da Companhia procedeu análise das contas referentes ao ajuste de avaliação patrimonial.

O contexto da análise pode ser assim descrito:

Em 2010 a Companhia efetuou o registro do custo atribuído do Edifício Garagem e do seu terreno, em conformidade com o Pronunciamento Técnico 37 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade e com o ICPC 10 – Interpretação sobre a Aplicação Inicial ao Ativo Imobilizado, ambos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC.

Durante o exercício de 2025, a Administração da Companhia identificou que à época não foram reconhecidos os correspondentes impostos diferidos passivos incidentes sobre tal reserva, conforme requerido pelas normas contábeis aplicáveis, em especial a CPC 32 – Tributos sobre o Lucro.

Adicionalmente, no exercício de 2023, a Companhia registrou perda por redução ao valor recuperável (impairment) sobre ativos anteriormente objeto de reavaliação, com base em laudo técnico de avaliação. Tal perda foi reconhecida integralmente no resultado do exercício. Entretanto, considerando que os ativos possuíam saldo remanescente na reserva de reavaliação, o tratamento contábil adequado seria o reconhecimento da perda primeiramente contra a respectiva reserva de reavaliação no patrimônio líquido, até o limite do saldo existente, conforme orientação do CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 e 2024
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Em milhares de reais

No exercício de 2024, ocorreu a reversão parcial da perda por redução ao valor recuperável, a qual também foi registrada no resultado do exercício. Considerando que a perda original deveria ter sido reconhecida contra a reserva de reavaliação, a reversão correspondente deveria igualmente impactar o patrimônio líquido, respeitando os limites estabelecidos pelas normas contábeis.

Diante disso, no exercício de 2025, a Administração procedeu aos ajustes necessários para refletir adequadamente o tratamento contábil aplicável, como demonstrados a seguir:

3.1. Descrição dos ajustes:

- I. Reclassificação dos efeitos da perda por *impairment* reconhecida em 2023 do resultado do exercício para a reserva de reavaliação no patrimônio líquido, até o limite do saldo existente;
- II. Reclassificação da reversão parcial da perda reconhecida em 2024, ajustando sua apresentação de forma consistente com o tratamento correto da perda original; e
- III. Reconhecimento dos impostos diferidos passivos incidentes sobre o saldo da reserva de reavaliação existente.

Em conformidade com a CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, tais ajustes foram tratados como retificação de erro de períodos anteriores, sendo aplicados retrospectivamente.

Dessa forma, as demonstrações financeiras comparativas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão sendo reapresentadas, incluindo o balanço patrimonial, a demonstração do resultado, a demonstração do resultado abrangente, a demonstração dos fluxos de caixa, a demonstração do valor adicionado e as respectivas notas explicativas, de modo a refletir corretamente os efeitos dos ajustes mencionados.

3.2. Demonstrações contábeis em retrospectão:
3.2.1. Balanço patrimonial:

	<u>2024</u>	<u>Ajustes</u>	<u>2024</u> <i>Retrospectivo</i>
Ativo			
<i>Ativo circulante:</i>			
Caixa e equivalentes de caixa	4.965	-	4.965
Contas a receber	2.008	-	2.008
Impostos a recuperar	228	-	228
Outros créditos	13	-	13
	<u>7.214</u>	<u>-</u>	<u>7.214</u>
<i>Ativo não circulante:</i>			
Imobilizado	79.520	-	79.520
Outros créditos	50	-	50
	<u>79.570</u>	<u>-</u>	<u>79.570</u>
	<u>86.784</u>	<u>-</u>	<u>86.784</u>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

	<u>2024</u>	<u>Ajustes</u>	<u>2024</u> <i>Retrospectivo</i>
Passivo			
<i>Passivo circulante</i>			
Fornecedores	100	-	100
Obrigações sociais e trabalhistas	441	-	441
Empréstimos e financiamentos	125	-	125
Impostos taxas e contribuições	720	-	720
Outras contas a pagar	231	-	231
	<u>1.617</u>	<u>-</u>	<u>1.617</u>
<i>Passivo não circulante</i>			
Empréstimos e financiamentos	236	-	236
Impostos taxas e contribuições	585	-	585
Impostos diferidos	-	19.432	19.432
Provisões para contingências	20	-	20
	<u>841</u>	<u>19.432</u>	<u>20.273</u>
<i>Patrimônio líquido</i>			
Capital social	2.002	-	2.002
Reserva legal	-	400	400
Prejuízo acumulado	(8.624)	8.624	-
Reserva de lucros	-	24.770	24.770
Ajustes de avaliação patrimonial	90.948	(53.2260)	37.722
	<u>84.326</u>	<u>(19.432)</u>	<u>64.894</u>
	<u>86.784</u>	<u>-</u>	<u>86.784</u>

3.2.2. Demonstração do resultado do exercício

	<u>2024</u>	<u>Ajustes</u>	<u>2024</u> <i>Retrospectivo</i>
Receita líquida	22.586	-	22.586
Custo dos serviços prestados	(10.809)	-	(10.809)
Lucro bruto	<u>11.777</u>	<u>-</u>	<u>11.777</u>
Receitas (despesas) operacionais:			
Gerais e administrativas	(8.655)	-	(8.655)
Outras receitas/despesas operacionais	12.359	(9.801)	2.558
Resultado antes do resultado financeiro	<u>15.481</u>	<u>(9.801)</u>	<u>5.680</u>
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	341	-	341
Despesas financeiras	(653)	-	(653)
	<u>(312)</u>	<u>-</u>	<u>(312)</u>
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	<u>15.169</u>	<u>(9.801)</u>	<u>5.368</u>
Imposto de renda e contribuição social:			
Corrente	(2.091)	-	(2.091)

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 e 2024

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

Diferido	-	(2.941)	(2.941)
Lucro líquido do exercício	13.078	(12.742)	336
Lucro por ação - básico	0,00249		0,00064

3.2.3. Demonstração do resultado abrangente

	<u>2024</u>	<u>Ajustes</u>	<u>2024</u> <i>Retrospectivo</i>
Lucro líquido do exercício	13.078	(12.742)	336
Outros resultados abrangentes:			
Realização dos ajustes de avaliação patrimonial	1.152	-	1.152
	<u>1.152</u>	<u>-</u>	<u>1.152</u>
Resultado abrangente do exercício	14.231	(12.742)	1.488

3.2.4. Demonstração da mutação do patrimônio líquido

3.2.4.1. Antes dos ajustes retrospectivos

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Outros resultados abrangentes</u>	<u>Total</u>
Saldo em 01 de janeiro de 2024	2.002	-	(22.855)	92.100	71.247
Lucro do exercício	-	-	13.079	-	13.079
Realização dos ajustes de avaliação patrimonial	-	-	1.152	(1.152)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	2.002	-	(8.624)	90.948	84.326

3.2.4.2. Após os ajustes retrospectivos

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Outros resultados abrangentes</u>	<u>Total</u>
Saldo em 01 de janeiro de 2024	2.002	400	20.340	-	32.013	54.755
Lucro do exercício	-	-	-	336	-	336
Constituição de reserva de lucros	-	-	336	(336)	-	-
Realização dos ajustes de avaliação patrimonial	-	-	1.152	-	(1.152)	-
Reversão do impairment 2024	-	-	-	-	9.801	9.801
Saldos em 31 de dezembro de 2024	2.002	400	21.828	-	40.664	64.894

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

3.2.5. Demonstração dos fluxos de caixa

	2024	Ajustes	2024 Retrospectivo
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	13.078	(12.742)	336
Ajustes sobre o prejuízo do exercício:			
Depreciação	2.788	-	2.788
<i>Impairment</i>	(9.801)	9.801	-
Juros empréstimos e financiamentos	129	-	129
Instrumentos financeiros - SWAP	(15)	-	-
Provisões para contingências	20	-	20
Lucro do exercício ajustado	<u>6.199</u>	<u>-</u>	<u>3.258</u>
Variação nos ativos e passivos:			
Contas a receber	(323)	-	(323)
Outros créditos	17	-	17
Impostos a recuperar	287	-	287
Fornecedores	72	-	72
Obrigações sociais e trabalhistas	20	-	20
Impostos taxas e contribuições a recolher	(1.401)	2.941	1.540
Recursos provenientes das atividades operacionais	<u>4.871</u>	<u>-</u>	<u>4.871</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Aquisição de ativo imobilizado	(633)	-	(633)
Baixa de ativo imobilizado	225	-	225
Recursos consumidos nas atividades de Investimento	<u>(408)</u>	<u>-</u>	<u>(408)</u>
Fluxo de caixa das atividades financiamento			
Empréstimos e financiamentos	(2.268)	-	(2.268)
Recursos consumidos nas atividades de financiamento	<u>(2.268)</u>	<u>-</u>	<u>(2.268)</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.195</u>	<u>-</u>	<u>2.195</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.770	-	2.770
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.965	-	4.965
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.195</u>	<u>-</u>	<u>2.195</u>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Em milhares de reais
3.2.6. Demonstração do valor adicionado

	2024	Ajustes	2024 Retrospectivo
Receitas			
Receita de serviços	25.890	-	25.890
Outras receitas	1.973	(18)	1.955
Provisão para crédito liquidação duvidosa	254	18	272
	<u>28.117</u>	<u>-</u>	<u>28.117</u>
Insumos adquiridos de terceiros			
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(7.489)	-	(7.489)
Reversão de perda com desvalorização de ativo	9.801	(9.801)	-
	<u>2.312</u>	<u>(9.801)</u>	<u>(7.489)</u>
Valor adicionado bruto	<u>30.429</u>	<u>(9.801)</u>	<u>20.628</u>
Retenções			
Depreciação	(2.788)	-	(2.788)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	<u>27.641</u>	<u>(9.801)</u>	<u>17.840</u>
Valor adicionado recebido em transferência			
Receita financeira - SWAP	15	-	15
Receita de aplicações financeiras	326	-	326
	<u>341</u>	<u>-</u>	<u>341</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>29.803</u>	<u>(9.801)</u>	<u>18.181</u>
Distribuição do valor adicionado			
Remuneração direta	3.130	-	3.130
Benefícios	1.475	-	1.475
I.N.S.S	753	-	753
F.G.T.S	232	-	232
Pessoal	<u>5.590</u>	<u>-</u>	<u>5.590</u>
Federais	4.483	2.942	7.425
Estaduais	200	-	200
Municipais	4.209	-	4.209
Impostos, taxas e contribuições	<u>8.892</u>	<u>2.942</u>	<u>11.834</u>
Outras	20	-	20
Juros	401	-	401
Remuneração de capitais de terceiros	<u>421</u>	<u>-</u>	<u>421</u>
Lucro líquido do exercício	13.079	(12.743)	336
Remuneração de capital próprio	<u>13.079</u>	<u>(12.743)</u>	<u>336</u>
Valor adicionado distribuído	<u>27.982</u>	<u>(9.801)</u>	<u>12.823</u>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

NOTA 4 - PRINCIPAIS JULGAMENTOS NA APLICAÇÃO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS

Na aplicação das políticas contábeis da Companhia descritas na nota explicativa nº 5, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o exercício presente como exercícios futuros.

4.1. Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

A seguir são apresentados os principais julgamentos, exceto aqueles que envolvem estimativas (vide nota explicativa nº 2.1), efetuados pela Administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia e que mais afetam significativamente os valores reconhecidos nas informações contábeis.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

A Administração revisou os ativos financeiros da Companhia em conformidade com a manutenção do capital e as exigências de liquidez e confirmou a intenção e a capacidade de a Companhia manter esses ativos até o vencimento. O valor contábil dos ativos financeiros mantidos até o vencimento é de R\$ 14.148 (31 de dezembro de 2024 R\$ 6.973). Os detalhes a respeito desses ativos estão descritos nas notas explicativas nº 22.

4.2. Principais fontes de incerteza nas estimativas

A seguir, são apresentadas as principais premissas a respeito do futuro e outras principais origens da incerteza nas estimativas no final de cada exercício, que podem levar a ajustes significativos nos valores contábeis dos ativos e passivos no próximo exercício.

Recuperação de ativos de vida longa (“impairment”)

Ativos que têm vida útil indefinida ou definida, não depreciáveis têm sua recuperação testada anualmente, enquanto os ativos sujeitos à depreciação, têm seu valor de recuperação revisado pela Administração sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que seus valores contábeis não poderão ser recuperados. As perdas são reconhecidas com base no montante pelo qual o valor contábil excede o maior valor provável de recuperação de um ativo de vida longa, calculado (a) pelo seu valor em uso (valor presente esperado dos fluxos de caixa futuros), ou (b) valor de venda estimado dos ativos menos os custos estimados para venda.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

Avaliação de instrumentos financeiros

Conforme descrito nas notas explicativas nº 4.12, nº 4.13 e nº 22, a Companhia usa técnicas de avaliação que incluem informações que não se baseiam em dados observáveis de mercado para estimar o valor justo de determinados tipos de instrumentos financeiros. A nota explicativa oferece informações detalhadas sobre as principais premissas utilizadas na determinação do valor justo de instrumentos financeiros, bem como a análise de sensibilidade dessas premissas.

A Administração acredita que as técnicas de avaliação selecionadas e as premissas utilizadas são adequadas para a determinação do valor justo dos instrumentos financeiros.

4.3. Novas Normas Vigentes a Partir de Janeiro de 2026

Na preparação das informações, a Administração da Companhia considera, quando aplicável, as novas revisões e interpretações às IFRS e os pronunciamentos técnicos, emitidos pelo IASB e pelo CPC.

Para o exercício até 31 de dezembro de 2025, não ocorreu nenhuma alteração que afetasse as informações da Companhia.

NOTA 5 - RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

5.1. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

5.2. Contas a receber e Perdas Créditos de Liquidação Duvidosa ("PCLD")

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela prestação de serviços no decurso normal das atividades da Companhia. As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a PCLD ("impairment"). Na prática são normalmente reconhecidas ao valor faturado, ajustado pela provisão para impairment, se necessária. A Companhia constituiu estimativa de perda futura esperada na proporção das perdas estimadas em sua carteira, conforme demonstrado na nota explicativa 6.

5.3. Reconhecimento de receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber, deduzida de impostos, quaisquer estimativas de devoluções, descontos comerciais e/ou bonificações concedidos ao comprador e outras deduções similares. As principais fontes de receita são descritas a seguir:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

- *Receita de estacionamento* – A receita de estacionamento é reconhecida pelo exercício em que é contratada, ou seja, diariamente à medida da utilização dos usuários de vagas rotativas, e mensalmente para os usuários de vagas cativas.
- *Receita de locação, bilheterias e de áreas* – Essas receitas são reconhecidas mensalmente de acordo o respectivo contrato de locação. O prazo de locação de lojas normalmente é de 5 anos, renováveis.
- *Juros (receita financeira)* – A receita de ativo financeiro de juros é reconhecida quando for provável que os benefícios econômicos futuros deverão fluir para a Companhia e o valor da receita possa ser mensurado com confiabilidade. A receita de juros é reconhecida pelo método linear com base no tempo e na taxa de juros efetiva sobre o montante do principal em aberto, sendo a taxa de juros efetiva aquela que desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados durante a vida estimada do ativo financeiro em relação ao valor contábil líquido inicial desse ativo.

5.4. Imobilizado

O Edifício Garagem e o seu respectivo terreno, estão contabilizados ao custo atribuído em todos os exercícios apresentados, correspondente ao seu valor de mercado, em conformidade com o Pronunciamento Técnico 37 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade (em 2010) e com o ICPC 10 – Interpretação sobre a Aplicação Inicial ao Ativo Imobilizado, ambos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC. Esse custo atribuído foi determinado em avaliação efetuada por avaliadores independentes.

Demais bens do ativo imobilizado estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumuladas. São registrados como parte dos custos das imobilizações em andamento os honorários profissionais e, no caso de ativos qualificáveis, os custos de empréstimos capitalizados de acordo com a política contábil da Companhia. Tais imobilizações são classificadas nas categorias adequadas do imobilizado quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando eles estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados.

O terreno não sofre depreciação.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos e construções em andamento). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Ativos mantidos por meio de arrendamento financeiro, quando aplicável, são depreciados pela vida útil esperada da mesma forma que os ativos próprios ou por um exercício inferior, se aplicável, conforme termos do contrato de arrendamento em questão.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

5.5. Redução ao valor recuperável

No fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia calcula o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda ou o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente pela taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e os riscos específicos do ativo para o qual a estimativa de fluxos de caixa futuros não foi ajustada.

Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo (ou unidade geradora de caixa) em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

5.6. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

5.7. Contas a pagar

As contas a pagar aos fornecedores e as outras contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no exercício de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Inicialmente são reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

5.8. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia é parte de processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

5.9. Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

5.10. Tributação

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa somente os impostos correntes.

A partir de 2020 a Companhia passou a adotar a tributação pelo lucro real onde são calculados e registrados com base nas alíquotas efetivas vigentes na data de elaboração das informações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente, para as empresas optantes pelo lucro real, são calculados com base nas alíquotas de 15% (quinze por cento) acrescida do adicional de 10% (dez por cento) sobre o lucro tributável anual excedente de R\$ 240 (duzentos e quarenta mil) anuais para imposto de renda e 9% (nove por cento) sobre o lucro tributável para contribuição social e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% (trinta por cento) do lucro real.

O imposto de renda e a contribuição social contabilizados no resultado são formados pela despesa corrente destes tributos, e, também, pelo diferido líquido que é resultante do cálculo do IRPJ e CSLL sobre as diferenças temporárias ativas e passivas, prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social sobre o lucro líquido. O imposto de renda e a contribuição social diferidos sobre o ajuste de avaliação patrimonial são reconhecidos diretamente no Patrimônio Líquido.

5.11. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando uma entidade da Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

5.12. Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros “disponíveis para venda” e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada na data do reconhecimento inicial. Todas as aquisições ou alienações normais de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações normais correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

Método de juros efetivos

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do exercício correspondente. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções) durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um exercício menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado.

Um ativo financeiro é classificado como mantido para negociação se:

- for adquirido principalmente para ser vendido a curto prazo; ou,
- no reconhecimento inicial é parte de uma carteira de instrumentos financeiros identificados que a Companhia administra em conjunto e possui um padrão real recente de obtenção de lucros a curto prazo; ou
- for um derivativo que não tenha sido designado como um instrumento de “hedge” efetivo.

Um ativo financeiro além dos mantidos para negociação pode ser designado ao valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial se:

- tal designação eliminar ou reduzir significativamente uma inconsistência de mensuração ou reconhecimento que, de outra forma, surgiria; ou
- o ativo financeiro for parte de um grupo gerenciado de ativos ou passivos financeiros ou ambos, e
- seu desempenho for avaliado com base no valor justo, de acordo com a estratégia documentada de gerenciamento de risco ou de investimento da Companhia, e quando as informações sobre o agrupamento forem fornecidas internamente com a mesma base; ou

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são demonstrados ao valor justo, e quaisquer ganhos ou perdas resultantes são reconhecidos no resultado.

Investimentos mantidos até o vencimento

Os investimentos mantidos até o vencimento correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Companhia tem a intenção positiva e a capacidade de manter até o vencimento. Após o reconhecimento inicial, os investimentos mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, menos eventual perda por redução ao valor recuperável.

Ativos financeiros disponíveis para venda

Os ativos financeiros disponíveis para venda correspondem a ativos financeiros não derivativos designados como “disponíveis para venda” ou não são classificados como: (a) empréstimos e recebíveis, (b) investimentos mantidos até o vencimento, ou (c) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

A Companhia não possui investimentos em ações que sejam classificadas como ativos financeiros.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros monetários disponíveis para venda relacionadas a variações nas taxas de câmbio e as receitas de juros calculadas utilizando o método de juros efetivos são reconhecidos no resultado. Outras variações no valor contábil dos ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidas em “Outros resultados abrangentes” e acumuladas na rubrica “Reserva de reavaliação de investimentos”. Nesse caso, quando o ativo financeiro é alienado ou apresenta redução do valor recuperável, o ganho ou a perda, acumulado, anteriormente, reconhecido na conta “Reserva de reavaliação de investimentos” é reclassificado para o resultado.

O valor justo dos ativos financeiros monetários disponíveis para venda denominados em moeda estrangeira é determinado na respectiva moeda estrangeira e convertido pela taxa de câmbio de fechamento no encerramento do exercício. Os ganhos e as perdas cambiais reconhecidos no resultado são apurados com base no custo amortizado do ativo monetário.

Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis (inclusive contas a receber de clientes e outras, caixa e equivalentes de caixa) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução do valor recuperável.

A receita de juros é reconhecida através da aplicação da taxa de juros efetiva, exceto para créditos de curto prazo quando o reconhecimento dos juros seria imaterial.

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, e apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo. Uma evidência objetiva pode incluir:

- Dificuldade financeira significativa do emissor ou contraparte; ou
- Violação de contrato, como uma inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou principal; ou,
- Probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira; ou
- Extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**Em milhares de reais**

Para certas categorias de ativos financeiros, tais como contas a receber, os ativos que na avaliação individual não apresentam redução ao valor recuperável podem, subsequentemente, apresentá-la quando são avaliados coletivamente. Evidências objetivas de redução ao valor recuperável para uma carteira de créditos podem incluir a experiência passada da Companhia na cobrança de pagamentos e o aumento no número de pagamentos em atraso após o exercício médio de 365 dias, além de mudanças observáveis nas condições econômicas nacionais ou locais relacionadas à inadimplência dos recebíveis.

Para os ativos financeiros registrados ao valor de custo amortizado, o valor da redução ao valor recuperável registrado corresponde à diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontada pela taxa de juros efetiva original do ativo financeiro.

Para ativos financeiros registrados ao custo, o valor da perda por redução ao valor recuperável corresponde à diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontada pela taxa de retorno atual para um ativo financeiro similar. Essa perda por redução ao valor recuperável não será revertida em exercícios subsequentes.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

Quando um ativo financeiro classificado como disponível para venda é considerado irre recuperável, os ganhos e as perdas acumulados reconhecidos em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

Para ativos financeiros registrados ao custo amortizado, se em um exercício subsequente o valor da perda da redução ao valor recuperável diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento ocorrido após a redução ao valor recuperável ter sido reconhecida, a perda anteriormente reconhecida é revertida por meio do resultado, desde que o valor contábil do ativo na data dessa reversão não exceda o eventual custo amortizado se a redução ao valor recuperável não tivesse sido reconhecida.

Com respeito a títulos da dívida disponíveis para venda, as perdas por redução ao valor recuperável são subsequentemente revertidas por meio do resultado se um aumento no valor justo do investimento puder ser objetivamente relacionado a um evento que ocorreu após o reconhecimento da perda por redução ao valor recuperável.

A Companhia baixa um ativo financeiro, apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram, ou transfere o ativo, e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Se a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade do ativo financeiro, mas continuar a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece a participação retida e o respectivo passivo nos valores que terá de pagar. Se reter substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo da propriedade do ativo financeiro transferido, a Companhia continua reconhecendo esse ativo, além de um empréstimo garantido pela receita recebida.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber e o ganho ou a perda, acumulado, que foi reconhecido em “Outros resultados abrangentes” e acumulado no patrimônio é reconhecida no resultado.

Na baixa de um ativo financeiro que não seja em sua totalidade, a Companhia aloca o valor contábil anterior do ativo financeiro entre a parte que ele continua a reconhecer devido ao envolvimento contínuo e a parte que ele não mais reconhece, com base no valor justo relativo dessas partes na data da transferência. A diferença entre o valor contábil alocado à parte que não é mais reconhecida e a soma da contrapartida recebida pela parte que não é mais reconhecida e qualquer ganho ou perda acumulado alocado e reconhecido em “Outros resultados abrangentes” são reconhecidos no resultado. O ganho ou a perda, acumulados, reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” é alocado entre a parte que continua a ser reconhecida e a parte que não é mais reconhecida com base no valor justo relativo dessas partes.

5.13. Passivos financeiros e instrumentos de patrimônio

Classificação como instrumento de dívida ou de patrimônio

Instrumentos de dívida e de patrimônio emitidos por uma Companhia são classificados como passivos financeiros ou patrimônio, de acordo com a natureza do acordo contratual e as definições de passivo financeiro e instrumento de patrimônio.

Instrumentos de patrimônio

Um instrumento de patrimônio é um contrato que evidencia uma participação residual nos ativos de uma empresa após a dedução de todas as suas obrigações. Os instrumentos de patrimônio emitidos pela Companhia são reconhecidos quando os recursos são recebidos, líquidos dos custos diretos de emissão.

A recompra dos próprios instrumentos de patrimônio da Companhia é reconhecida e deduzida diretamente no patrimônio. Nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado proveniente de compra, venda, emissão ou cancelamento dos próprios instrumentos de patrimônio da Companhia.

Instrumentos Compostos

Instrumentos compostos representam títulos conversíveis em ações. São classificadas separadamente como passivos financeiros e patrimônio conforme a natureza do contrato e as definições de passivo financeiro e instrumento de patrimônio. A Companhia não possui instrumentos compostos.

Passivo financeiro

Os passivos financeiros são classificados como “Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado” ou “Outros passivos financeiros”.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

a) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os passivos financeiros são classificados como ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado como mantido para negociação se:

- foi adquirido principalmente para a recompra no curto prazo;
- faz parte de uma carteira de instrumentos financeiros identificados gerenciados em conjunto pela Companhia e possui um padrão real recente de obtenção de lucro de curto prazo; e
- for um derivativo não designado como instrumento de “hedge” efetivo.

Um passivo financeiro não mantido para negociação pode ser designado ao valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial se:

- tal designação eliminar ou reduzir significativamente uma inconsistência na mensuração ou reconhecimento que, de outra forma, iria surgir;
- o passivo financeiro for parte de um grupo de ativos ou passivos financeiros ou ambos, gerenciado e com seu desempenho avaliado com base no valor justo de acordo com a gestão dos riscos ou estratégia de investimentos documentados da Companhia, e quando as informações a respeito da Companhia forem fornecidas internamente com a mesma base; ou
- o ativo financeiro for parte de um contrato contendo um ou mais derivativos embutidos e a IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração permitir que o contrato combinado (ativo ou passivo) seja totalmente designado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são demonstrados ao valor justo, e os respectivos ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado. Os ganhos ou as perdas, líquidos, reconhecidos no resultado incorporam os juros pagos pelo passivo financeiro, sendo incluídos na demonstração do resultado.

Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros (incluindo empréstimos) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo exercício. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários e pontos pagos ou recebidos que constituem parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um exercício menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

b) Contratos de garantia financeira

Um contrato de garantia financeira é aquele que requer que o emissor faça pagamentos específicos para fins de reembolso de uma perda incorrida pelo titular devido à falha de um devedor específico em efetuar pagamentos na data de vencimento de acordo com os termos do instrumento da dívida. O valor da obrigação é contabilizado pelo valor da obrigação prevista no contrato.

Em todos os exercícios apresentados, a Companhia não é garantidora em nenhum contrato.

5.14. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas informações contábeis e como informação suplementar às demonstrações contábeis, pois não é uma informação prevista e nem obrigatória conforme as IFRS.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das informações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre a mesma, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

5.15. Resultado por ação

O resultado básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante o exercício. A Companhia não possui potenciais ações em circulação, como por exemplo, dívida conversível em ações. Assim, o resultado básico e o diluído por ação são iguais conforme consta na Demonstração do Resultado do Exercício.

NOTA 6 - CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

O saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” inclui caixa em poder da Companhia, depósitos bancários e investimentos de curto prazo de alta liquidez, todos líquidos de saldos bancários a descoberto. O saldo dessa conta no final do exercício, conforme registrado na demonstração dos fluxos de caixa pode ser conciliado com os respectivos itens dos balanços patrimoniais, como demonstrado a seguir:

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 e 2024
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

	Ref.	2025	2024
Banco Bradesco – Crédito Privado	(i)	328	206
Banco BTG Pactual aplicação imediata	(ii)	4.600	-
Banco Itaú Fundo Trust DI	(iii)	4.605	2.056
Banco Bradesco – Liquidez imediata	(iv)	4.610	2.057
Banco Itaú Fundo Trust DI		1.367	-
Total de aplicações		15.510	4.319
Cheques		-	202
Caixa		40	85
Bancos		158	359
Total não aplicado		198	646
Total		15.708	4.965

Os valores de mercado se aproximam dos seus valores contábeis pois dada à natureza e característica das aplicações financeiras, elas já estão reconhecidas pelo seu valor justo, em contrapartida ao resultado.

- (i) O saldo corresponde o investimento em Crédito Privado Empresarial, com Renda Fixa duração livre crédito e com taxa de 20% sobre o que exceder 100% CDI.
- (ii) O saldo corresponde a aplicação em fundo de investimento e a rentabilidade é baseada na variação do último dia útil do mês anterior ao período de cálculo e ao último dia útil do mês de referência.
- (iii) O saldo corresponde a aplicação no fundo de investimento terá a sua rentabilidade em cima do CDI, tendo a rentabilidade em setembro/2025 de 102.29%.
- (iv) O saldo corresponde a aplicação no fundo de investimento terá a sua rentabilidade em cima do CDI, tendo a rentabilidade em dezembro/2025 de 103%.

NOTA 7 - CONTAS A RECEBER

	2025	2024
<u>Contas a receber:</u>		
Locação de áreas no terminal	430	548
Locação de lojas	633	456
Locação de estacionamentos – cativa	489	417
Locação de estacionamentos - rotativo	349	315
Outras	492	526
	2.393	2.262
<u>Provisão para créditos de liquidação duvidosa</u>		
Locação de lojas	(227)	(130)
Locação de áreas no terminal	(120)	(124)
	(347)	(254)
	2.046	2.008

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 e 2024
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Em milhares de reais

O saldo da conta “Contas a receber” inclui valores (vide a análise por vencimento) vencidos no final do exercício, para os quais a Companhia não constituiu uma provisão para créditos de liquidação duvidosa, uma vez que não houve mudança significativa na qualidade do crédito e os valores ainda são considerados recuperáveis. A Companhia não tem garantias para esses saldos nem tem o direito legal de compensá-los com valores devidos pela Companhia ao devedor, quando aplicável.

A Companhia constituiu uma estimativa de perdas para créditos de liquidação duvidosa (EPCLD) com base nos valores irrecuperáveis estimados determinados em experiências passadas de inadimplência e da análise da situação financeira atual de cada devedor.

Composição por vencimento das contas a receber:

	2025	2024
A vencer	1.682	1.656
Vencidos até 60 dias	161	244
Vencidos de 61 a 90 dias	29	36
Vencidos de 91 a 180 dias	57	37
Vencidos a mais de 181 dias	464	289
	<u>2.393</u>	<u>2.262</u>
EPCLD vencidos a mais de 181 dias	(347)	(254)
	<u>2.046</u>	<u>2.008</u>

Movimentação na Estimativa de Perda para créditos de liquidação duvidosa (PCLD):

	2025	2024
Saldo no início do exercício	(254)	(526)
Perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas	(1.007)	(1.360)
Perdas por redução ao valor recuperável revertidas	914	1.632
Total	<u>(347)</u>	<u>(254)</u>

A estimativa de perda para créditos de liquidação duvidosa refere-se aqueles saldos que possuem indicativo de perda baseado em critérios de recebimento com vencimento superior a 180 (cento e oitenta) dias ou que estão em processo de negociação em esfera administrativa ou judicial. A Administração entende que o referido saldo reflete de forma fidedigna a posição de perda por irrecuperabilidade dos créditos existentes da Companhia periodicamente a movimentação desses saldos.

Para determinar a recuperação do Contas a Receber de cliente, a Companhia considera qualquer mudança na qualidade de crédito do cliente da data em que o crédito foi inicialmente concedido até o final do exercício. A concentração do risco de crédito é limitada porque a base de clientes é abrangente e não há relação entre os clientes.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

NOTA 8 - CONTAS A RECEBER – DIREITOS CREDITÓRIOS

	2025	2024
Direitos creditórios	2.500	-
Total	2.500	-

A Companhia detém direitos creditórios oriundos de Ação Revisional de Aluguel (processo nº 0241450-53.2008.8.19.0001) e de Ação de Execução de Título Extrajudicial (processo nº 0870908-07.2024.8.19.0001), ambas atualmente em curso, tendo a Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio De Janeiro (CODERTE) como executado.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia (cedente) celebrou contrato de cessão de direitos creditórios com a parte FUNDESTAP Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (cessionário), a qual compreende tanto a transferência do direito de recebimento dos direitos creditórios descritos anteriormente e respectivos acréscimos, quanto a transferência de quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações, recursos, interesses e causas de pedir relacionados a eles, bem como os riscos e benefícios associados, incluindo eventual celebração de acordos.

O valor do preço de aquisição foi acordado em R\$ 2.500, o qual foi integralmente realizado em 12 de janeiro de 2026 pelo cessionário.

NOTA 9 - IMOBILIZADO
a. Composição dos saldos

	Taxas anuais de depreciação	2025			2024	
		Custo (**)	Depreciação acumulada	Impairment	Líquido	Líquido
Terrenos		38.387	-	-	38.387	38.387
Edificações (*)	1,56%	80.133	(20.033)	-	60.100	61.352
Benfeitorias em imóveis	1,58% a 20%	24.182	(13.154)	-	11.028	12.707
Móveis e utensílios	10%	21	(4)	-	17	11
Máquinas e equipamentos	10%	669	(384)	-	285	279
Imobilizações em andamento	-	337	-	-	337	-
Veículos	20%	991	(142)	-	849	547
Outros	20%	60	(31)	-	29	31
Impairment	-	-	-	(33.794)	(33.794)	(33.794)
Total		144.780	(33.748)	(33.794)	77.238	79.520

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

	Taxas anuais de depreciação	2024			2023
		Custo (**)	Depreciação acumulada	Impairment	Líquido
Terrenos		38.387	-	-	38.387
Edificações (*)	1,56%	80.133	(18.781)	-	61.352
Benfeitorias em imóveis	1,58% a 20%	24.182	(11.475)	-	12.707
Móveis e utensílios	10%	12	(1)	-	11
Máquinas e equipamentos	10%	602	(323)	-	279
Imobilizado em andamento	-	-	-	-	-
Veículos	20%	562	(15)	-	547
Outros	20%	52	(21)	-	31
Impairment	-	-	-	(33.794)	(33.794)
Total		143.930	(30.616)	(33.794)	79.520
					72.099

(*) Vida útil estabelecida por peritos avaliadores independentes – 64 anos.

(**) Inclui o custo atribuído do edifício e o terreno.

O valor contábil líquido do ativo imobilizado não excede ao seu valor recuperável.

b. Movimentação do imobilizado

	Saldo líquido 2024	Adições	Transferências	Depreciação	Saldo líquido 2025
Terrenos	38.387	-	-	-	38.387
Edificações (*)	61.352	-	-	(1.252)	60.100
Benfeitorias em imóveis	12.707	-	-	(1.679)	11.028
Móveis e utensílios	11	9	-	(3)	17
Máquinas e equipamentos	279	67	-	(61)	285
Imobilizado em andamento	-	337	-	-	337
Veículos	547	429	-	(127)	849
Outros	31	8	-	(10)	29
Impairment	(33.794)	-	-	-	(33.794)
Total	79.520	850	-	(3.132)	77.238

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 e 2024
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Em milhares de reais

	Saldo líquido 2023	Adições	Baixas	Transferências	Impairment	Depreciação	Saldo líquido 2024
Terrenos	38.387	-	-	-	-	-	38.387
Edificações (*)	62.604	-	-	-	-	(1.252)	61.352
Benfeitorias em imóveis	14.387	-	-	-	-	(1.680)	12.707
Móveis e utensílios	9	2	-	-	-	-	11
Máquinas e equipamentos	256	89	-	(10)	-	(56)	279
Imobilizado em andamento	35	27	-	(62)	-	-	-
Veículos	-	562	(225)	-	-	210	547
Outros	17	24	-	-	-	(10)	31
<i>Impairment</i>	(43.595)	-	-	-	9.801	-	(33.794)
Total	72.100	704	(225)	(72)	9.801	(2.788)	79.520

Em 2010 a Companhia efetuou o registro do custo atribuído do Edifício Garagem e do seu terreno, em conformidade com o Pronunciamento Técnico 37 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade e com o ICPC 10 – Interpretação sobre a Aplicação Inicial ao Ativo Imobilizado, ambos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC. Esse custo atribuído de Terrenos e Edificações foi determinado em avaliação efetuada por avaliadores independentes considerando a utilização dos bens, mudanças tecnológicas ocorridas e em curso, o ambiente econômico em que eles operam, o planejamento e outras peculiaridades dos negócios da Companhia. O relatório de avaliação gerado pelos especialistas foi aprovado pela Diretoria e pelo Conselho de Administração da Companhia. Da mesma forma, foi modificada a taxa de depreciação do Edifício (anteriormente totalmente depreciado) em virtude da nova vida útil estimada pelos mesmos avaliadores independentes (*), conforme Pronunciamento Técnico 27 – Ativo Imobilizado do CPC.

A Companhia realizou em 2023 a avaliação de impairment, conforme determinado pelas normas e CPCs 27 e 01, mediante a avaliação efetuada por técnicos especialistas independentes capacitados. O referido estudo demonstrou que o valor contábil líquido do ativo imobilizado excede ao seu valor recuperável, sendo assim necessário o registro de impairment no valor de R\$ 43.595.

Em 2024, a Companhia realizou nova avaliação de impairment, onde foi constatado que o valor recuperável do ativo imobilizado havia aumentado, sendo necessário o reconhecimento de uma reversão de R\$ 9.801 da provisão de impairment originalmente registrada em 2023.

Em 2025, a Administração da Companhia avaliou a existência de indícios de perda por desvalorização (impairment) dos ativos, em conformidade com os critérios estabelecidos no Pronunciamento Técnico CPC 01 (R1) – Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

Com base nessa avaliação, que considerou, entre outros fatores, as condições econômicas e operacionais do negócio, o desempenho dos ativos e as perspectivas de geração de benefícios econômicos futuros, não foram identificados indicadores de perda no valor recuperável dos ativos.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

Dessa forma, a Administração concluiu que não havia evidências que indicassem a necessidade de reconhecimento de perda por redução ao valor recuperável, motivo pelo qual não foram registrados ajustes de impairment nas demonstrações contábeis relativas ao exercício de 2025.

A Administração permanece monitorando periodicamente a existência de eventuais indicadores de desvalorização, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

NOTA 10 - EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Banco Itaú	<u>237</u>	<u>361</u>
	<u>237</u>	<u>361</u>
Passivo circulante	125	125
Passivo Não circulante	<u>112</u>	<u>236</u>
	<u>237</u>	<u>361</u>

Todos os empréstimos e financiamentos são mensurados pelo “custo amortizado” utilizando o método de juros efetivos, o qual é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários e pontos pagos ou recebidos que constituem parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

- i. Em 29 de outubro de 2023 a Companhia recebeu, R\$ 234 (duzentos e trinta e quatro) de uma linha de financiamento referente à aquisição de dois veículos.

O prazo de vigência do contrato é de 36 (trinta e seis) meses, com vencimento previsto contratualmente em 28 de outubro de 2027, sendo as parcelas a serem amortizadas compostas de principal e juros apropriado mensalmente, conforme previsto em contrato. A taxa de juros efetiva do contrato é de 1,35% a.m. e 17,45% a.a.

- ii. Em 04 de dezembro de 2024 a Companhia recebeu R\$140 (cento e quarenta mil) de uma linha de financiamento referente à aquisição de um veículo.

O prazo de vigência do contrato é de 36 (trinta e seis) meses, com vencimento previsto contratualmente em 04 de dezembro de 2027, sendo as parcelas a serem amortizadas compostas de principal e juros apropriado mensalmente, conforme previsto em contrato. A taxa de juros efetiva do contrato é de 1,46% a.m. e 18,99% a.a.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

NOTA 11 - IMPOSTOS TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

	Ref.	2025	2024
Parcelamento – auto regularização	(i)	585	855
IPTU	(ii)	104	160
COFINS		1.156	96
Imposto de Renda e Contribuição Social		389	43
PIS		84	21
Outros		163	130
Total de aplicações		2.481	1.305
Passivo circulante		2.166	720
Passivo Não circulante		315	585
Total		2.481	1.305

(i) A Companhia aderiu ao programa de auto regularização incentivada da Receita Federal do Brasil, em março de 2024, nesse processo constam os débitos de IRPJ e CSLL de outubro de 2023 nos valores de R\$ 1.562 e R\$ 597, respectivamente. A companhia optou em pagar 50% a vista e o restante em parcelas em 48 meses.

(ii) Através de processo administrativo junto a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (PCRJ), deferiu-se que fosse desconsiderado do cálculo do IPTU as áreas comuns das rampas, vias e áreas de manobras nos andares de estacionamentos, incluindo os cálculos retroativos a 2020, 2021, 2023 e 2024, reduzindo os valores a pagar em torno de 40% em sua totalização.

NOTA 12 - PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

A Companhia possui contingência referente ao processo número 0830589-65.2022.8.19.000 ao qual possui perdas estimadas no valor de R\$ 20 (vinte mil), provisionadas visto sua realização provável. A Companhia é ré em ações cíveis e trabalhistas, cuja perda possível estimada pelos Administradores totalizam R\$ 182 (cento e oitenta e dois mil), não provisionados face à incerteza da realização.

NOTA 13 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO
13.1. Capital Social

Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o capital social com saldo de R\$ 2.002, está constituído por 526.306 ações ordinárias nominativas sem valor nominal. O dividendo mínimo obrigatório é de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com a Lei nº 6.404/76.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

Composição acionária

Acionistas	Ordinárias	%	Total
<i>Mercator Investment Fund Limited</i>	421.044	79,99	421.044
Beekin Gestão Imobiliária Ltda (i)	105.262	20,00	05.262
	526.306	100,00	526.306

(i) Em 22 de julho de 2025, as ações anteriormente detidas pelo Fundo de Investimento Caixa Rio Preto Multimercado Crédito Privado foram transferidas em sua totalidade para os planos de benefícios vinculados à PRECE – Fundação de Previdência Complementar (PRECE I, PRECE II, PRECE IV, PRECE CV-CD, E PRECE CV-BD).

Em 31 de julho de 2025, essas mesmas ações foram vendidas em sua totalidade e integralmente alienadas para a Bekin Gestão Imobiliária LTDA.

13.2. Reserva Legal

A Reserva Legal está registrada no montante de R\$ 400, atingindo o limite de 20% do Capital Social.

13.3. Ajuste de avaliação patrimonial

Nas demonstrações contábeis de 2010, com efeito retroativo dos saldos comparativo de 2009, a Companhia, adotou o ICPC 10 - Interpretação sobre a Aplicação Inicial ao Ativo Imobilizado e à Propriedade para Investimento dos Pronunciamentos Técnicos CPCs 27, 28, 37 e 43, que por ocasião da época foi aderido Custo atribuído (deemed cost), para os seus ativos imobilizado gerando um registro de mais valia do ativo e constituição da conta de ajuste de avaliação patrimonial.

Subsequentemente, e na medida em que os bens, objeto de atribuição de novo valor, foram depreciados, reconhecidos perdas de recuperabilidade e reversão de perdas em contrapartida do resultado, os respectivos valores, foram simultaneamente transferidos dessa conta para a conta de Lucros ou Prejuízos Acumulados.

13.3.1. Impostos diferidos

Em decorrência dos ajustes de avaliação patrimonial, a Companhia reconheceu os efeitos tributários diferidos correspondentes ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro líquido, calculados com base nas alíquotas vigentes na data das demonstrações financeiras.

Os ativos e passivos fiscais diferidos relacionados a tais ajustes são reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, em rubrica específica, de forma consistente com o registro contábil do respectivo evento que lhes deu origem, não transitando pelo resultado do exercício.

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 e 2024
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

A realização desses tributos diferidos ocorrerá na medida da realização dos respectivos ajustes de avaliação patrimonial, seja por meio de depreciação, amortização, baixa ou alienação dos ativos a que se referem.

NOTA 14 - LUCRO POR AÇÃO

Os resultados por ação, básico e diluído, foram calculados com base no resultado do exercício, atribuível aos acionistas da Companhia, em 31 de dezembro de 2025, e na respectiva quantidade média de ações em circulação neste exercício, comparativamente a em 31 de dezembro de 2024, conforme o quadro abaixo:

	2025			2024		
	Ordinárias	Preferenciais	Total	Ordinárias	Preferenciais	Total
Numerador						
Resultado atribuível aos acionistas	10.109	-	10.109	336	-	336
Denominador						
Média ponderada de ações	526.306	-	526.306	526.306	-	526.306
Resultado por ação (em R\$) - básico	<u>0,0192</u>	<u>-</u>	<u>0,0192</u>	<u>0,0006</u>	<u>-</u>	<u>0,0006</u>

NOTA 15 - PARTES RELACIONADAS
15.1. Dividendos

O Estatuto Social determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido de cada exercício ajustado, na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/1976 (redação alterada pela Lei nº 10.303/2001). A Companhia poderá, a critério da Administração, pagar juros sobre o capital próprio, cujo valor líquido será imputado ao dividendo mínimo obrigatório, conforme previsto no artigo 9º da Lei nº 9.249/1995.

Em 26 de dezembro de 2025, foi registrada Ata de Reunião do Conselho de Administração, na qual foi aprovada a distribuição de lucros no montante de R\$ 33.000, com base em balanço intermediário levantado em 30 de novembro de 2025, elaborado em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com fundamento no artigo 204 da Lei nº 6.404/1976, que permite a distribuição de dividendos à conta de lucros apurados em balanços intermediários.

A referida distribuição será realizada proporcionalmente à participação de cada acionista no capital social da Companhia, observando-se, contudo, os limites da efetiva disponibilidade de recursos líquidos em caixa, conforme deliberado pela Administração. Nesse sentido, ficou estabelecido que o pagamento poderá ocorrer até 31 de dezembro de 2028, de forma a preservar a liquidez, o equilíbrio econômico-financeiro e a continuidade operacional da Companhia, sem prejuízo do cumprimento das demais obrigações financeiras assumidas.

15.2. Remuneração dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria

De acordo com a Lei nº 6.404/1976 e com o Estatuto Social da Companhia, é responsabilidade dos acionistas, em Assembleia Geral, fixar o montante global da remuneração anual dos administradores. Cabe ao Conselho de Administração efetuar a distribuição da verba entre os administradores.

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 e 2024

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a remuneração total dos conselheiros, dos diretores e dos principais executivos da Companhia foi de R\$ 1.492 e R\$ 1.282, vistos na nota explicativa de nº 17, em despesas administrativas, remunerações estas dentro dos limites aprovados em correspondentes Assembleias de Acionistas.

NOTA 16 - RECEITA LÍQUIDA

	Ref.	2025	2024
Receita bruta	(i)	29.656	19.173
Impostos sobre vendas		(4.424)	(2.438)
Total		25.232	16.735

(i) A seguir, a análise da receita da Companhia no exercício para operações continuadas:

	Ref.	2025	2024
Estacionamento		13.362	9.527
Locações de lojas, bilheterias e de áreas	(ii)	16.293	9.645
Outros serviços		-	1
		29.655	19.173

(ii) A Companhia possui um contrato com a Defensoria Pública do Rio de Janeiro (DP RJ), não residencial na modalidade de Built to Suit (*) referente a área do 15º andar, o prazo de locação do contrato é de 120 (cento e vinte) meses, podendo ser renovado por igual exercício, vigorando a partir da assinatura em 31 de agosto de 2021.

A Companhia efetuou um investimento no imóvel no valor de R\$ 8.776 (oito milhões, setecentos e setenta e seis mil reais) referente a adequação mediante reforma do imóvel que serão pagos pela Companhia, porém haverá o ressarcimento dentre o montante da receita de aluguel, conforme particularidade do contrato, durante o período de 60 (sessenta) meses com vigência em agosto de 2021, com o valor mensal de R\$ 146 (cento e quarenta e seis mil reais) e R\$ 270 (duzentos e setenta mil reais) fixos do aluguel do andar. Perfazendo a receita mensal total de R\$ 416 (quatrocentos e dezesseis mil reais), após esse período o valor da receita de aluguel será R\$ 270 (duzentos e setenta mil reais) nos 60 (sessenta) meses posteriores. Durante o decorrer da obra a Companhia incorreu em gastos que não estavam previstos no orçamento, esses gastos serão ressarcidos mediante ao aditivo que entrou em vigência 14 de janeiro de 2022. Objetivo do aditivo foi de efetuar o ressarcimento de R\$ 908 (novecentos e oito mil reais) divididos em três parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 302 (trezentos e dois mil).

(*) *Built to Suit* é um contrato de locação no qual o locatário encomenda uma reforma no imóvel específica para atender às suas necessidades, sendo que cabe ao locador, por si ou por terceiros, construir ou promover a reforma no imóvel que está sendo locado.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

NOTA 17 - CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS

	2025	2024
IPTU	(3.250)	(3.084)
Condomínio	(5.263)	(4.990)
Depreciação	(2.829)	(2.735)
	(11.342)	(10.809)

NOTA 18 - DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Ref.	2025	2024
Salários e encargos		(2.882)	(2.638)
Benefícios aos empregados		(1.462)	(1.364)
Remuneração da diretoria	14.2	(1.492)	(1.282)
Serviços de consultoria/advogados		(91)	(332)
Serviços de contabilidade/auditoria		(595)	(452)
Despesas com IPTU		(514)	(491)
Computadores e Softwares		(819)	(1.136)
Taxas e emolumentos		(545)	(487)
Permissão de uso		(167)	(160)
Outras despesas gerais e administrativas		(167)	(201)
Previdência privada	19	(131)	(112)
		(8.865)	(8.655)

NOTA 19 - OUTRAS RECEITAS/ DESPESAS OPERACIONAIS

	Ref.	2025	2024
			<i>Retrospectivo</i>
Ganhos/perdas de capital no imobilizado		-	126
Outras receitas operacionais	(i)	9.559	2.153
Outras taxas diversas		24	27
Outras provisões		-	(20)
Provisão para devedores duvidosos		(1.007)	(1.360)
Reversão de provisão para devedores duvidosos		914	1.632
		9.490	2.558

(i) A Companhia é exequente de uma execução judicial (cumprimento definitivo de sentença) que tem como executada a Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais – CODERTE (“CODERTE”), em tramite na 9ª Vara de Fazenda Pública. Em 2008 a CODERTE, como autora, moveu uma ação revisional para reduzir o aluguel do Terminal Rodoviário de Passageiros, situado na Avenida Erasmo Braga, nº 278, com numeração complementar pela Rua São José, nº 35, de propriedade da Ré TERMINAL GARAGEM MENEZES CÔRTEZ S.A. (“TGMC”). O TGMC apresentou contestação com pedido contraposto, requerendo a majoração do aluguel. Foi julgado improcedente o pedido da CODERTE, saindo vencedor o TGMC. Após transitado em julgado a decisão

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Em milhares de reais

e iniciada a execução o TGMC requereu penhora on-line nas contas da CODERTE, o qual após se insurgir veementemente a CODERTE; o TGMC logrou êxito, sendo liberado em seu favor o mandado de pagamento, o qual foi recebido no dia 14 de junho de 2022 mediante depósito em conta corrente. Em 13 de março de 2024 o TGMC celebrou junto a CODERTE - Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais, um acordo em audiência especial na 9ª Vara de Fazenda Pública. Nesse acordo judicial a CODERTE comprometeu-se a pagar mensalmente o valor aproximado de R\$ 222, sendo que R\$ 200 deverá ser pago diretamente ao TGMC e 10% do valor permanecerá sendo objeto de penhora.

NOTA 20 - PLANO DE CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA

Em 23 de novembro de 1999, a Companhia assinou a adesão ao plano de previdência privada, de contribuição definida, com a Icatu Hartford Seguros S.A., entidade de previdência constituída desde janeiro de 1992.

O plano de contribuição definida tem por característica contribuições mensais, em benefício dos empregados, sendo 80% custeado pela empresa e 20% pelos próprios empregados.

As contribuições efetuadas pela Companhia nos exercícios de 31 de dezembro de 2025 e 2024 totalizaram, respectivamente, os montantes de R\$ 131 e R\$ 112.

NOTA 21 - RESULTADO FINANCEIRO

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receitas de aplicações financeiras	1.156	163
Receita financeira – SWAP	-	15
Juros	69	125
Descontos	10	1
Outros	1	37
Receitas financeiras	<u>1.236</u>	<u>341</u>
Juros	(79)	(144)
Multas	(1)	(24)
Comissões e outros	(184)	(191)
Outras despesas financeiras	(235)	(294)
Despesas financeiras	<u>(499)</u>	<u>(653)</u>
	<u>737</u>	<u>(312)</u>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

NOTA 22 - IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO

22.1. O Imposto de Renda e a Contribuição Social reconhecidos no resultado do exercício estão demonstrados como segue:

	2025	2024
Imposto de Renda	4.040	1.526
Contribuição Social sobre Lucro Líquido	1.495	565
	5.535	2.091

A Administração da Companhia avaliou ao final do exercício de 2025 os resultados. Ao realizar seu planejamento tributário para o exercício de 2026, baseado em seu orçamento e projeção anual, manteve a apuração pelo Lucro Real, conforme no exercício de 2025

22.2. Reconciliação da alíquota efetiva do Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido:

	2025	2024
Conciliação da alíquota efetiva		
Receita Líquida	25.232	22.586
Custo e despesas	-9.979	-7.416
Lucro antes do IR e CSLL	15.253	15.170
Adições (ajustes na base tributável)		
<i>Demed Cost</i>	1.152	1.152
PCLD	1.007	1.360
Outras receitas e despesas não dedutíveis	131	85
Provisões para contingências	0	20
	2.290	2.617
Exclusões (ajustes na base tributável)		
Reversão de provisão SWAP	-	(15)
Reversão de PCLD	(914)	(1.632)
Juros s/ impostos a recuperar	(17)	(52)
Reversão do impairment	-	(9.801)
	(931)	(11.500)
Lucro Antes das Compensações	16.612	6.287
Lucro Real	16.612	6.287
IR (15%)	2.492	943
IR Adicional (10%)	1.637	604
PAT	(92)	(22)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

	<u>4.037</u>	<u>1.525</u>
CSLL (9%)	<u>1.495</u>	<u>566</u>
	<u>1.495</u>	<u>566</u>
IR e CSLL	<u>5.532</u>	<u>2.091</u>
Alíquota efetiva	<u>33%</u>	<u>33%</u>

22.1. Prejuízos Fiscais a Compensar

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 a Companhia não apresenta saldo de prejuízo fiscal. A compensação de prejuízos fiscais e a base negativa de contribuição social estão limitados a 30% dos lucros fiscais anuais, sem prazo de prescrição. O prejuízo fiscal e a base negativa de contribuição social, foram compensados com os lucros tributários, de acordo com os limites estabelecidos na legislação tributária.

22.2. Exigências Fiscais e Tributárias

As declarações de rendimentos da Companhia estão sujeitas a revisão e eventual lançamento adicional por parte das autoridades fiscais durante o prazo de 5 (cinco) anos. Outros impostos, taxas e contribuições estão também sujeitos a essas condições, conforme legislação aplicável. Como a legislação é frequentemente sujeita a interpretações, não é possível assegurar a aprovação definitiva desses impostos e contribuições pelas autoridades legais e fiscais competentes.

NOTA 23 - INSTRUMENTOS FINANCEIROS

23.1. Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital, para assegurar que as empresas e pessoa física que pertençam a ele possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estratégia geral da Companhia permanece inalterada.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na nota explicativa nº 8 deduzidos pelo caixa e saldos de caixa equivalentes e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital emitido, reservas, lucros acumulados e participações não controladoras, conforme apresentado na Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

A Administração revisa constantemente a sua estrutura de capital. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital.

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 e 2024
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Em milhares de reais

O índice de endividamento em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 é demonstrado a seguir:

	2025	2024
Dívidas (a):		
Empréstimos e financiamentos	(236)	(361)
Caixa e equivalentes	15.708	4.965
Caixa líquida	<u>15.472</u>	<u>4.604</u>
Patrimônio líquido (b)	77.238	79.520
Índice de endividamento líquido	<u>20,03%</u>	<u>5,79%</u>

(a) A dívida é definida como empréstimos e financiamentos, conforme detalhado na nota explicativa nº 9.

(b) O patrimônio líquido inclui todo o capital e as reservas da Companhia, gerenciadas como capital.

23.2. Categorias de instrumentos financeiros

	2025			2024		
	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Caixa e equivalentes de caixa	15.708	-	15.708	4.965	-	4.965
Contas a receber	-	4.546	4.546	-	2.008	2.008
	15.708	4.546	20.254	4.965	2.008	6.973
(Passivos)						
Empréstimos e financiamentos - terceiros	-	(236)	(236)	-	(361)	(361)
Instrumentos financeiros – SWAP	-	-	-	(15)	15	-
Fornecedores	-	(178)	(178)	-	(100)	(100)
	-	(414)	(414)	(15)	(446)	(461)
Líquido	15.708	4.132	19.840	4.950	1.562	6.512

Os ganhos e perdas reconhecidos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, relacionados aos ativos e passivos financeiros, foram nos montantes de R\$ 737 e (R\$ 312), respectivamente. As aberturas com as movimentações para esses ativos e passivos se encontram divulgados na nota explicativa nº 19.

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Julgamentos foram requeridos na interpretação dos dados de mercado para produzir as estimativas dos valores de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

A Administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

23.3. Objetivos da administração dos riscos financeiros

A Companhia observa o mercado financeiro, monitora e administra os riscos financeiros relacionados às operações da Companhia por meio de relatórios de riscos internos que analisam as exposições por grau e relevância dos riscos. Esses riscos incluem o risco de mercado (inclusive risco de moeda, risco de taxa de juros e outros riscos de preços), o risco de crédito e o risco de liquidez.

23.4. Risco de mercado

Por meio de suas atividades, a Companhia fica exposta principalmente a riscos financeiros decorrentes de mudanças nas taxas de juros. A Administração da Companhia entende que esse risco é inerente ao perfil de sua dívida e, portanto, bem equacionado, porém, a Administração utilizou instrumentos financeiros derivativos para administrar sua exposição aos riscos relacionados às taxas de juros.

As exposições ao risco de mercado são mensuradas em bases contínuas e acompanhadas pela Administração da Companhia.

23.5. Gestão de risco de taxa de câmbio

A Companhia não possui transações em moedas estrangeiras.

23.6. Gestão do risco de taxa de juros

A Companhia estava exposta ao risco de taxa de juros, uma vez que havia empréstimos com taxas de juros pré e pós-fixadas. Como o índice de endividamento sendo baixo, a Administração considerava que o impacto desse risco era irrelevante. Além disso, foi contratado um SWAP para cobrir o empréstimo de R\$ 10 milhões obtido junto ao Banco Bradesco, o qual já foi integralmente quitado.

23.7. Gestão de risco de crédito

O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia incorrer em perdas financeiras. A Companhia adotou a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes, quando apropriado, como meio de mitigar o risco de perda financeira por motivo de inadimplência. A Companhia utiliza informações contábeis disponíveis publicamente e seus próprios registros para avaliar seus principais clientes. A exposição da Companhia e as avaliações de crédito de suas contrapartes são continuamente monitoradas e o valor agregado das transações concluídas é dividido entre as contrapartes aprovadas. A exposição do crédito é controlada pelos limites das contrapartes, que são revisados e aprovados pela Administração.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em milhares de reais

As contas a receber de clientes estão compostas por muitos clientes. Uma avaliação contínua do crédito é realizada na condição financeira das contas a receber. Para fazer face às possíveis perdas com créditos de liquidação duvidosa, foram constituídas provisões, cujo montante é considerado suficiente pela administração para a cobertura desse risco.

A Companhia não possui nenhuma exposição ao risco de crédito com nenhuma contraparte ou grupo de contrapartes com características semelhantes. A Companhia define como contrapartes como tendo características semelhantes àquelas que são empresas relacionadas. Não há concentração de risco de crédito.

Adicionalmente, a Companhia não detém nenhuma garantia ou outras garantias de crédito para cobrir seus riscos de crédito associados aos seus ativos financeiros.

23.8. Gestão do risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez através de monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros. Para auxiliar a gestão de capital de giro e atender às possíveis necessidades de liquidez emergenciais, foi assinado um contrato de Conta Garantida com uma de suas instituições bancárias no valor de 1 milhão de reais. Atualmente a Companhia não tem pretensão de utilizar o valor, mantendo-se dentro dos limites de sua capacidade de financeira, tratando este instrumento financeiro como uma solução alternativa para lidar com possíveis flutuações temporárias de caixa.

23.9. Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo

A determinação do valor justo dos ativos e passivos financeiros é apresentada a seguir:

- O valor justo dos ativos e passivos financeiros que apresentam termos e condições padrão e são negociados em mercados ativos é determinado com base nos preços observados nesses mercados.
- O valor justo dos outros ativos e passivos financeiros é determinado de acordo com modelos de precificação geralmente aceitos baseado em análises dos fluxos de caixa descontados.

Os valores de mercado dos principais instrumentos financeiros não apresentam diferenças significativas dos valores contabilizados.

NOTA 24 - COBERTURA DE SEGUROS (NÃO AUDITADO)

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das informações contábeis, conseqüentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. A

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Em milhares de reais

Companhia considera que a cobertura de seguros é consistente com as outras empresas de dimensão semelhante operando no setor.

	Limite máximo de indenização em 2025	
	Danos materiais	Responsabilidade civil
Riscos operacionais:		
Compreensivo empresarial	110.000	110.000
	110.000	110.000

NOTA 25 - EVENTOS SUBSEQUENTES
25.1. Reforma Tributária

A reforma tributária foi constituída pela Emenda Constitucional (EC) n° 132, em dezembro de 2023 e pela Lei Complementar n° 214, em janeiro de 2025, que visa simplificar, segurança jurídica, transparência, neutralidade nas decisões econômicas, equidade e extinção de privilégios, com substituição de quatro tributos (COFINS, PIS, ICMS E ISS), para o modelo de IVA Dual (CBS e IBS), com as mesmas regras e bases de cálculo.

Essas legislações preveem uma implementação e transição de sete anos, que terá uma série de regulamentações do Poder Executivo a partir de 2026. O exercício de 2026, será o exercício fiscal de implementação optativa com alíquota testes, com proposta de não aumentar a carga tributária.

A Companhia optou em não adotar o regime transitório, para o exercício de 2026, e está analisando possíveis impactos econômicos e tributários a partir do exercício de 2027.

Exceto quanto ao assunto mencionado acima, a administração entende que não existem outros eventos subsequentes de acordo com a norma de divulgação, para serem informados na presente nota explicativa.

.....

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Rio de Janeiro, 24 de março de 2026

Com referência as Demonstrações contábeis do Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A., para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas por essa administração, declaramos que concordamos integralmente com as mesmas.

TERMINAL GARAGEM MENEZES CÔRTEZ S.A.

Presidente do Conselho de Administração:

Marcello Romualdo da Silva Pereira

Diretor de Relações com Investidores:

Marcelo Siqueira de Carvalho

Diretora Presidente:

Ana Cristina Xavier Roque

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

Rio de Janeiro, 24 de março de 2026.

Com referência às Demonstrações contábeis do Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A., para o exercício findo em 31 de dezembro de 2026, elaboradas por essa administração e auditadas por nossos auditores independentes R4 Auditores Independentes, declaramos que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores.

TERMINAL GARAGEM MENEZES CÔRTEZ S.A.

Presidente do Conselho de Administração:

Marcello Romualdo da Silva Pereira

Diretor de Relações com Investidores:

Marcelo Siqueira de Carvalho

Diretora Presidente:

Ana Cristina Xavier Roque

Contador Responsável:

Marluci Azevedo Rodrigues
CRC-RJ 059.203/O-4

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os Membros do Conselho Fiscal da TGMC S.A. – Terminal Garagem Menezes Cortes S.A., reunidos no dia 27 de março de 2026, com o fim especial de examinarem e emitirem parecer sobre a Demonstração de Resultado e sobre o Balanço Patrimonial de 31 de dezembro de 2025, concluem:

Após o exame procedido e considerando que a documentação apresentada, resultante dos registros contábeis, demonstra analiticamente os valores consignados no Balanço e Demonstração do Resultado, relativos ao 4º trimestre de 2024 e, conseqüentemente, reflete a situação patrimonial, econômica e financeira do Terminal Garagem Menezes Cortes S.A., os membros do Conselho Fiscal, na sua totalidade e por unanimidade, são de parecer que os mesmos sejam aprovados.

Para fins de identificação, o Balanço e a Demonstração de Resultado, utilizados para emissão de nossa opinião acima apresentam os seguintes valores básicos:

	31/12/2025
	<i>Em reais</i>
Total do ativo	97.673.006,63
Total das exigibilidades	55.669.442,28
Patrimônio líquido	<u>42.003.564,35</u>

Rio de Janeiro, 27 de março de 2026.

Membros:

Presidente - Erick Mendes de Oliveira

Membros: - Erica Pereira Mendes
- Waldemar José Gomes da Silva