

Relatório da Administração – 31.12.2018

Srs. Acionistas: Apresentamos a V.Sas. as Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31.12.18 e 31.12.17, auditadas pela PremiumBravo Auditores Independentes.

A TGMC S.A. 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 3.383 vagas de garagem, distribuídas em 12 andares, na locação de 107 lojas localizadas no térreo e sobreloja do prédio, na locação de 9 boxes na rua Erasmo Braga, na locação de 49 espaços na galeria do térreo (quiosques), na atividade de merchandise dos espaços verticais e na locação do pavimento correspondente ao 15º andar.

A TGMC S.A. apresentou o resultado dentro do Planejamento para o exercício, com resultados significativamente inferiores aos dos anos anteriores, demonstrando assim, uma continuidade na retração que se iniciou em 2016. No período de 2018, essa queda se deve a significativa e contínua redução da movimentação de veículos no centro do Rio de Janeiro afetando de modo geral os estacionamentos do centro da cidade, e as dificuldades econômicas do país, particularmente do estado do Rio de Janeiro, quadro esse que se apresenta desde 2016 e deve se manter ainda durante o ano de 2019.

Em continuidade à política de investimentos visando a recuperação e a modernização do seu único ativo: o prédio da Rua São José 35 Centro – RJ, e visando, sempre, oferecer maior conforto e segurança aos seus clientes, a empresa manteve em 2018 pequenas obras em toda a área do prédio, local que circulam cerca de 300 mil pessoas por dia, onde se encontram as principais lojas da empresa e onde se localiza o acesso aos elevadores. Na área de Recursos Humanos, entre empregados próprios e terceirizados, a empresa emprega mais de 70 pessoas. Dentro do programa de geração de emprego a deficientes físicos a

companhia possui 3 empregados. São concedidos benefícios tais como plano de saúde, vales refeição e transporte, auxílio funeral, bolsa educacional, além de seguro de vida em grupo e previdência privada, este último aos funcionários da Administração.

A Administração da TGMC S.A. dentro desse atual cenário econômico, vem se empenhando continuamente no sentido de adequar as suas Despesas ao novo patamar das Receitas e mantendo sempre como meta a otimização das receitas oriundas das diversas atividades da empresa e a busca de receitas alternativas.

Luiz Felipe B. Goulart Pereira – Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Ana Cristina Xavier Roque – Diretora jurídica

Erick Mendes de Oliveira – Contador – CRC/RJ 47950/O

TERMINAL GARAGEM MENEZES CÔRTEZ S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

<u>ATIVO</u>	Nota <u>Explicativa</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CIRCULANTE:			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.408	2.037
Contas a receber	5	2.620	2.302
Outros		433	310
Total		<u>5.461</u>	<u>4.649</u>
NÃO CIRCULANTE - Imobilizado líquido	6	<u>118.287</u>	<u>120.587</u>
TOTAL		<u>123.748</u>	<u>125.236</u>
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
CIRCULANTE:			
Financiamentos	7	923	953
Fornecedores		88	52
Impostos, taxas e contribuições	8	1.214	1.267
Obrigações sociais e trabalhistas		575	975
Dividendos a pagar		2.077	3.183
Outros		392	190
Total		<u>5.269</u>	<u>6.620</u>
NÃO CIRCULANTE - Financiamentos	7	<u>30</u>	<u>1.030</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO:	10		
Capital social		2.018	2.018
Ações em tesouraria		(16)	(16)
Reserva legal		404	404
Reserva de retenção de lucros		13.260	11.952
Ajustes de avaliação patrimonial		97.860	99.011
Dividendos adicionais propostos		4.923	4.217
Total		<u>118.449</u>	<u>117.586</u>
TOTAL		<u>123.748</u>	<u>125.236</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TERMINAL GARAGEM MENEZES CÔRTEZ S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto lucro líquido por ação)

	2018	2017
OPERAÇÕES CONTINUADAS:		
RECEITAS LÍQUIDAS (nota 14):		
Estacionamento	20.298	23.857
Locações de lojas, bilheterias e de áreas	11.047	14.449
	<u>31.345</u>	<u>38.306</u>
CUSTO - Depreciação	<u>(2.340)</u>	<u>(2.356)</u>
LUCRO BRUTO	29.005	35.950
Gerais e administrativas (nota 11)	(17.957)	(19.099)
Participação de empregados	(213)	(326)
Outras	77	(121)
	<u>10.912</u>	<u>16.404</u>
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	10.912	16.404
Despesa financeira	(390)	(603)
Receita financeira	446	413
Total	<u>56</u>	<u>(190)</u>
LUCRO LÍQUIDO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	10.968	16.214
Imposto de renda e contribuição social (nota 12)	<u>(3.811)</u>	<u>(4.632)</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u>7.157</u>	<u>11.582</u>
LUCRO POR AÇÃO (R\$) - atividade continuadas - básico e diluído	<u>14</u>	<u>22,01</u>
QUANTIDADE MÉDIA PONDERADA DE AÇÕES ORDINÁRIAS	<u>526.308</u>	<u>526.308</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TERMINAL GARAGEM MENEZES CÔRTEZ S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES PATRIMONIAIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017 (Valores expressos em milhares de reais)

	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	de Avaliação Patrimonial (custo atribuído)	Dividendos adicionais propostos	Lucros acumulados	Total	Resultado Abrangente Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	2.018	(16)	404	514	100.162	15.984		119.066	21.312
Realização de reservas					(1.151)		1.151		1.151
Dividendos de anos anteriores AGO 29/03/2017 (R\$30,37 por ação)						(15.984)		(15.984)	
Reversão de dividendos de anos anteriores AGE 12/12/2017 (R\$11,60 por ação)				6.105				6.105	
Lucro líquido do exercício							11.582	11.582	11.582
Destinação do lucro líquido - nota 10:									
Dividendos mínimos obrigatório (R\$6,05 por ação)							(3.183)	(3.183)	
Dividendos adicionais propostos (R\$12,92 por ação)						4.217	(4.217)		
Reserva de retenção de lucros (R\$18,14 por ação)				5.333			(5.333)		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	2.018	(16)	404	11.952	99.011	4.217		117.586	12.733
Realização de reservas					(1.151)		1.151		1.151
Dividendos de anos anteriores AGO 26/04/2018 (R\$8,01 por ação)						(4.217)		(4.217)	
Lucro líquido do exercício							7.157	7.157	7.157
Destinação do lucro líquido - nota 10:									
Dividendos mínimos obrigatório (R\$3,95 por ação)							(2.077)	(2.077)	
Dividendos adicionais propostos (R\$9,35 por ação)						4.923	(4.923)		
Reserva de retenção de lucros (R\$2,49 por ação)				1.308			(1.308)		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	2.018	(16)	404	13.260	97.860	4.923		118.449	8.308

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TERMINAL GARAGEM MENEZES CÔRTEZ S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do exercício	7.157	11.582
Ajustes para conciliar o resultado ao fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Depreciação	2.340	2.356
Valor residual de ativos imobilizados baixados	72	708
Diminuições (aumentos) nos ativos		
Contas a receber	(318)	653
Outros	(123)	20
Aumentos (diminuições) nos passivos		
Fornecedores	36	(49)
Obrigações fiscais, sociais e trabalhistas	(453)	(688)
Outros	202	(12)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>8.913</u>	<u>14.570</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de imobilizado	<u>(112)</u>	<u>(1.715)</u>
Caixa líquido usado nas atividades de investimento	<u>(112)</u>	<u>(1.715)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Empréstimos e financiamentos:	(1.030)	(922)
Dividendos pagos	<u>(7.400)</u>	<u>(12.200)</u>
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento	<u>(8.430)</u>	<u>(13.122)</u>
AUMENTO (DIMINUIÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	371	(267)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	<u>2.037</u>	<u>2.304</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FIM DO EXERCÍCIO	<u>2.408</u>	<u>2.037</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TERMINAL GARAGEM MENEZES CÔRTEZ S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS VALORES ADICIONADOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
RECEITAS (brutas de impostos)		
Estacionamento	21.813	25.593
Locações de lojas, bilheterias e de áreas	11.872	15.501
Total	<u>33.685</u>	<u>41.094</u>
Outras receitas	21	199
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	79	(466)
	<u>33.785</u>	<u>40.827</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores de impostos incidentes)		
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	<u>(6.583)</u>	<u>(7.235)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	27.202	33.592
Depreciação	<u>(2.340)</u>	<u>(2.356)</u>
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	24.862	31.236
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receita financeira	<u>446</u>	<u>413</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>25.308</u>	<u>31.649</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO:		
PESSOAL		
Remuneração direta	3.891	4.134
Benefícios	1.839	2.191
Participações no lucro	213	326
FGTS	392	378
	<u>6.335</u>	<u>7.029</u>
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES		
Federais e Estaduais	5.886	7.011
Municipais	5.540	5.424
	<u>11.426</u>	<u>12.435</u>
REMUNERAÇÃO DE CAPITAIS DE TERCEIROS		
Despesas financeiras	390	603
	<u>390</u>	<u>603</u>
REMUNERAÇÃO DE CAPITAIS PRÓPRIOS		
Dividendos com base em lucro do exercício	2.077	3.183
Lucros retidos	5.080	8.399
	<u>7.157</u>	<u>11.582</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO	<u>25.308</u>	<u>31.649</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ilmos. Srs.
Diretores e Acionistas do
Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A.
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos resultados abrangentes e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 do Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e 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 a seguir, intitulada "Responsabilidades 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 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 (PAA) 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.

- Impairment de ativos imobilizados – edifício, terreno e benfeitorias

Conforme detalhado na nota 2.5, o Edifício Garagem o seu respectivo terreno estão contabilizados ao custo atribuído, correspondente ao seu valor de mercado, 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 foi determinado em avaliação efetuada por avaliadores independentes.

Por que é um PAA?

A avaliação realizada pela Administração da Companhia sobre a recuperabilidade do edifício, terreno e das suas benfeitorias, contabilizados pelo total de R\$116.911 no ativo imobilizado envolve julgamentos complexos do mercado imobiliário para determinar o valor justo desses ativos. Os julgamentos e pressupostos essenciais feitos pela administração da Companhia para determinar o valor incluem, entre outros, parâmetros técnicos imobiliários subjetivos.

Em 31 de dezembro de 2018, a administração da Companhia e sua assessoria imobiliária independente revisaram o valor recuperável dos ativos acima referidos, e, como resultado, não foi identificado a necessidade de redução do valor contabilizado.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Utilizamos nossos especialistas em avaliação imobiliária para testar a consistência das premissas utilizadas pela Administração para determinar o valor de mercado desses ativos.

Nossos trabalhos revelaram que as premissas utilizadas e a metodologia de avaliação desses ativos imobiliários estão razoavelmente consistentes com a prática do mercado, assim como em relação ao período anterior, e, portanto, concluímos não haver necessidade de ajustes para a redução do valor recuperável desses ativos.

- Estimativas relacionadas a perdas por redução ao valor recuperável de contas a receber

A Companhia apresenta na Nota 6 os critérios para determinação da estimativa para perdas com créditos de liquidação duvidosa em seu contas a receber de clientes.

Por que é um PAA?

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. Essa estimativa pode ter impacto relevante no resultado do exercício.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Dentre outros procedimentos de auditoria, 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.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os julgamentos e estimativas utilizados pela administração em relação a esse tema são razoáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis, e, portanto, concluímos não haver necessidade de ajustes relacionados a perdas por redução ao valor recuperável de contas a receber.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

A Demonstração do Valor Adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "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 tomadas em conjunto.

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

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

Nossa opinião sobre as demonstrações 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 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 da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), 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 de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações 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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2019.

PREMIUMBRAVO
Auditores Independentes
CRC- RJ 004216/8

LUIS AURÊNIO BARRETTO
Contador
CRC-RJ 076875/0

TERMINAL GARAGEM MENEZES CÔRTEZ S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2018 (Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

O Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A. (“TGMC”), Companhia aberta controlada pela Mercator Investment Fund Limited e Fundo de Investimento Caixa Rio Preto multimercado crédito privado, 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. Sua capacidade instalada é de 2.542 vagas para mensalistas, 841 vagas rotativas, possuindo ainda aluguel de 107 lojas, 49 quiosques, 9 “boxes” e o 15º andar.

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

Essas demonstrações contábeis foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 30 de janeiro de 2019.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS 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 da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board – IASB* e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

2.2. Base de elaboração

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

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pela Companhia é como segue:

2.3. 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:

- *Receita de estacionamento* – A receita de estacionamento é reconhecida pelo período 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 com 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.

2.4. Custo dos empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

2.5. Imobilizado

O Edifício Garagem o seu respectivo terreno estão contabilizados ao custo atribuído em todos os períodos 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 período inferior, se aplicável, conforme termos do contrato de arrendamento em questão.

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.

2.6. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis

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.

2.7. 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 período de relatório, 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).

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.

Contratos onerosos

Obrigações presentes resultantes de contratos onerosos são reconhecidas e mensuradas como provisões. Um contrato oneroso existe quando os custos inevitáveis para satisfazer as obrigações do contrato excedem os benefícios econômicos que se esperam que sejam recebidos ao longo do mesmo contrato.

2.8. Tributação

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa somente os impostos correntes. A Companhia não possui impostos diferidos.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro presumido. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque considera o percentual de presunção de lucro de 32% sobre a receita bruta e 100% sobre a receita financeira. O imposto de renda e a contribuição social são calculados às alíquotas vigentes no fim do exercício sobre esse lucro presumido.

2.9. Moeda estrangeira

Não existem transações com moeda estrangeira. A moeda funcional da Companhia é o Real.

2.10. 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.

2.11. 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 período 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 período menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial.

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
- fizer parte de um contrato contendo um ou mais derivativos embutidos e a IAS 39 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração (equivalente ao

CPC 38) permitir que o contrato combinado (ativo ou passivo) seja totalmente designado ao valor justo por meio do resultado.

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. O valor justo é determinado conforme descrito na nota explicativa 15.

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.

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 período de relatório. 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.

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 período 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 períodos 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 período 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.

Baixa de ativos financeiros

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.

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” é reconhecida no resultado. O ganho ou a perda acumulado reconhecido 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.

2.12. 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”.

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
- é 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. O valor justo é determinado conforme descrito na nota explicativa 15.

b) *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 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.

c) *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 contabilizada pelo o valor da obrigação prevista no contrato.

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

d) *Baixa de passivos financeiros*

A Companhia baixa passivos financeiros somente quando as obrigações da Companhia são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

2.13. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

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

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações 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.

2.14. Novas normas, alterações e interpretações de normas já emitidas e ainda não adotadas

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2019. A Companhia não adotou essas alterações na preparação destas demonstrações financeiras. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

Alterações à IFRS 10 e à IAS 28: Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua associada ou empreendimento controlado em conjunto (joint venture). CPC().*

Em caso de venda ou contribuição de ativos entre investidor e associada ou joint venture, o efeito da transação somente seria reconhecida no resultado na medida em que a transação for com um terceiro não relacionado.

IFRS 16 Leases (Arrendamentos)

A IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais. A IFRS 16, por meio do CPC 06 (R2) substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil. A norma é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019.

Durante o ano de 2018, a Companhia não atuava como arrendatário, portanto não há efeitos para a Sociedade.

IFRS 17 Contratos de seguro. CPC().*

Norma contábil abrangente para contratos de seguros que trata do reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação dos mesmos. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo de contabilidade para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para seguradoras. Comparado com os requisitos da IFRS 4, que são amplamente baseados em políticas contabilísticas locais vigentes anteriormente, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, tratando de todos os aspectos contábeis relevantes.

(*) O CPC ainda não emitiu pronunciamento equivalente a esse IFRS, mas existe expectativa de que o faça antes da data requerida de sua entrada em vigor. A adoção dos IFRS está condicionada à aprovação prévia em ato normativo da CVM.

A Companhia está avaliando os impactos dos pronunciamentos alterações à IFRS 10 e à IAS 28 e IFRS 17 - Contratos de Seguro, porém não espera efeitos significativos oriundos da adoção.

ICPC 22/IFRIC 23: Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro

A interpretação ICPC 22/IFRIC 23 aprovada em 07/12/2018, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2019 descreve a aplicação dos requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32, quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. A interpretação requer que a entidade divulgue:

- (a) julgamentos feitos ao determinar o lucro tributável (prejuízo fiscal), base fiscal, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais,
- (b) informações sobre as premissas feitas ao determinar lucro tributável (prejuízo fiscal), base fiscal, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais.

Na avaliação da Companhia, a adoção dessas alterações não terão impactos significativos sobre as demonstrações financeiras, considerando que os procedimentos utilizados para a apuração e recolhimento dos tributos sobre o lucro estão em conformidade com a legislação e precedentes de Tribunais Administrativos e Judiciais.

3. PRINCIPAIS JULGAMENTOS NA APLICAÇÃO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS

Na aplicação das políticas contábeis da Companhia descritas na nota explicativa nº 2, 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 período presente como períodos futuros.

3.1 Principais julgamentos na aplicação das políticas contábeis

A seguir são apresentados os principais julgamentos, exceto aqueles que envolvem estimativas (vide nota explicativa nº 3.2), efetuados pela Administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia e que mais afetam significativamente os valores reconhecidos nas demonstrações 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\$5.028 (31 de dezembro de 2017: R\$4.339). Os detalhes a respeito desses ativos estão descritos na nota explicativa 15.

3.2 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 período de relatório, 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 e não sujeitos à amortização têm sua recuperação testada anualmente, enquanto que os ativos sujeitos à depreciação ou amortização 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.

Vida útil dos bens do imobilizado

A Companhia revisa a vida útil estimada dos bens do imobilizado anualmente no final de cada período de relatório. Na adoção inicial das IFRSs, a Administração, suportada por peritos avaliadores independentes, conforme descrito na nota explicativa 2.5,

estabeleceu que uma nova vida útil do Edifício Garagem, o qual estava totalmente depreciado anteriormente à atribuição de custo.

Avaliação de instrumentos financeiros

Conforme descrito nas notas explicativas 2 e 15, 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 15 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. CAIXA E EQUIVALENTES 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, de três meses ou menos, todos líquido de saldos bancários a descoberto. O saldo dessa conta no final do período de relatório, conforme registrado na demonstração dos fluxos de caixa pode ser conciliado com os respectivos itens dos balanços patrimoniais, como demonstrado a seguir:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Bradesco – CDB	1.078	749
Outros	<u>513</u>	<u>165</u>
Total de aplicações	1.591	914
Caixa	256	167
Saldos bancários	<u>561</u>	<u>956</u>
Total	<u><u>2.408</u></u>	<u><u>2.037</u></u>

Os valores de mercado se aproximam dos seus valores contábeis.

5. CONTAS A RECEBER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Locação de lojas	1.764	1.425
Locação de estacionamentos – rotativo	478	506
Locação de estacionamentos - cativas	525	656
Locação de áreas no terminal	700	832
Outras	<u>621</u>	<u>430</u>
	4.088	3.849
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(1.468)</u>	<u>(1.547)</u>
Total	<u><u>2.620</u></u>	<u><u>2.302</u></u>

O saldo da conta “Contas a receber de clientes” inclui valores (vide a análise por vencimento) vencidos no final do período de relatório, 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 provisão para créditos de liquidação 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 que não estão incluídos como devedores duvidosos e portanto provisionados como de créditos de liquidação duvidosa:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
A vencer	1.970	714
Vencidos até 60 dias	382	355
Vencidos de 61 a 90 dias	66	159
Vencidos de 91 a 180 dias	111	402
Vencidos de 181 a 360 dias	<u>89</u>	<u>672</u>
	<u><u>2.620</u></u>	<u><u>2.302</u></u>

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo no início do período	(1.547)	(1.081)
Perdas por redução ao valor recuperável reconhecidas	(806)	(1.158)
Perdas por redução ao valor recuperável revertidas	885	692
Total	<u>(1.468)</u>	<u>(1.547)</u>

Composição por vencimento das contas a receber de clientes incluídos na provisão para créditos de liquidação duvidosa:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vencidos a mais de 365 dias	1.468	1.547
Total	<u>1.468</u>	<u>1.547</u>

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 período de relatório. A concentração do risco de crédito é limitada porque a base de clientes é abrangente e não há relação entre os clientes.

6. IMOBILIZADO

a. Composição dos saldos

		<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	Taxas anuais de depreciação	Custo(**)	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		38.386		38.386	38.386
Edificações (*)	1,56%	80.134	(11.270)	68.864	70.117
Benfeitorias em imóveis	1,58 a 20%	13.537	(3.876)	9.661	9.753
Móveis e utensílios	10%	104	(76)	28	35
Máquinas e equipamentos	10%	650	(123)	527	59
Computadores e periféricos	20%	62	(54)	8	33
Outros	20%	1.161	(657)	504	805
Imobilizado em andamento		309		309	1.399
Total		<u>134.343</u>	<u>(16.056)</u>	<u>118.287</u>	<u>120.587</u>

(*) 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

	Saldo líquido 31/12/17	Adições	Baixas	Transferências	Depreciação	Saldo líquido 31/12/18
Terrenos	38.386					38.386
Edificações	70.117				(1.253)	68.864
Benfeitoria em imóveis	9.753			688	(780)	9.661
Móveis e utensílios	35				(7)	28
Máquinas e equipamentos	59			490	(22)	527
Computadores e periféricos	33	3			(28)	8
Outros	805		(72)	21	(250)	504
Imobilizado em andamento	1.399	109		(1.199)		309
Total	120.587	112	(72)		(2.340)	118.287

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. Assim sendo, em função do custo atribuído e da mudança de estimativa de vida útil econômica do Edifício, o ativo imobilizado está aumentado em R\$97.860 em 31 de dezembro de 2018 (R\$99.011 em 31 de dezembro de 2017).

A Administração considera que o valor contábil líquido do ativo imobilizado não excede ao seu valor recuperável.

7. FINANCIAMENTOS

	<u>2018</u>	
	<u>Circulante</u>	<u>Não Circulante</u>
Bradesco - (TJLP + 11,35% a.a.)	833	
Cartão BNDES	<u>90</u>	<u>30</u>
TOTAL	<u><u>923</u></u>	<u><u>30</u></u>

	<u>2017</u>	
	<u>Circulante</u>	<u>Não Circulante</u>
Bradesco - (TJLP + 11,35% a.a.)	834	910
Cartão BNDES	<u>119</u>	<u>120</u>
TOTAL	<u><u>953</u></u>	<u><u>1.030</u></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. As parcelas correspondentes ao não circulante vencem em 2020.

As garantias dos financiamentos são Hipotecas de 1º grau das lojas 35a, 35b, 35c, 35d, 35g, 35h, 35i, 35j, 35l, 35m, 35n, 35o, 35p, 35q, 35r, 35s, 35t, 35u, 35v, 35x, 35z, 35ab, 35ac, 35ad, 35ae, 35af, 101, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 130, 131, 202, 203, 204, 205, 206, 210, 211, 212, 217, 218, 221, 222, 223, 224, 278a, 278j e 278n.

8. IMPOSTOS TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Imposto de renda e contribuição social	930	979
Outros	<u>284</u>	<u>288</u>
Total	<u><u>1.214</u></u>	<u><u>1.267</u></u>

9. CONTINGÊNCIAS

A Companhia é ré em ações cíveis e trabalhistas cuja perda possível estimada pelos Administradores totaliza R\$182, não provisionados face à incerteza da realização de tal perda.

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

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, o capital social está constituído por 526.308 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, calculado conforme a seguir:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lucro líquido do exercício	7.157	11.582
Realização da reserva de mais valia	<u>1.151</u>	<u>1.151</u>
	8.308	12.733
	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Dividendos mínimos obrigatórios	<u>2.077</u>	<u>3.183</u>

A AGO realizada em 26 de abril de 2018 aprovou dividendos adicionais, no montante de R\$4.217.

A Administração está propondo a AGO de 2019 que sejam aprovados dividendos de R\$4.923 (R\$9,35 por ação) da reserva de dividendos adicionais propostos, a serem pagos ao longo de 2019.

A Administração está propondo a AGO de 2019 a destinação de R\$1.308, referente a parte do lucro do exercício não distribuído, para a reserva de retenção de lucros, baseada na previsão de orçamento de capital, a ser aprovado pela AGO de 2019.

11. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Remuneração da diretoria (nota 16)	(1.102)	(1.132)
Salários e encargos	(4.019)	(4.251)
Benefícios aos empregados	(1.588)	(1.906)
Previdência privada (nota 13)	(251)	(285)
IPTU	(4.435)	(4.143)
Condomínio	(4.948)	(5.625)
Outros	(2.306)	(1.757)
Total	<u>(17.957)</u>	<u>(19.099)</u>

12. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>10.968</u>	<u>16.214</u>
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas vigentes-34%	(3.729)	(5.513)
Diferenças permanentes em função da tributação pelo lucro presumido	<u>(82)</u>	<u>881</u>
Despesa registrada	<u>(3.811)</u>	<u>(4.632)</u>

13. 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 em 2018 totalizaram o montante de R\$251 (R\$285 em 2017).

A Companhia não possui nenhuma responsabilidade com o passivo atuarial do referido plano de previdência privada.

14. RECEITA

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Estacionamento	21.813	25.593
Locações de lojas, bilheterias e de áreas	<u>11.872</u>	<u>15.501</u>
Total	<u><u>33.685</u></u>	<u><u>41.094</u></u>

Segue abaixo conciliação entre a receita bruta e a receita apresentada na demonstração do resultado do exercício:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Receita bruta	33.685	41.094
Menos:		
Impostos sobre vendas	<u>(2.340)</u>	<u>(2.788)</u>
Total	<u><u>31.345</u></u>	<u><u>38.306</u></u>

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

15.1 Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital, para assegurar que as empresas que pertencem 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 detalhados na nota explicativa 7, 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.

O índice de endividamento em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é demonstrado a seguir:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Dívidas (a):		
Empréstimos e financiamentos	953	1.983
Caixa e equivalentes	<u>(2.408)</u>	<u>(2.037)</u>
Dívida (Caixa) líquida	(1.455)	(54)
Patrimônio líquido (b)	<u>118.449</u>	<u>117.586</u>
 Índice de endividamento líquido	 <u>N/A</u>	 <u>N/A</u>

(a) A dívida é definida como empréstimos de curto e longo prazo, conforme detalhado na nota 7.

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

15.2 Categorias de instrumentos financeiros

	<u>2018</u>			<u>2017</u>		
	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Caixa e equivalentes de caixa	2.408		2.408	2.037		2.037
Contas a receber		2620	2.620		2.302	2.302
(Passivos)						
Empréstimos e financiamentos - terceiros		(953)	(953)		(1.983)	(1.983)
Fornecedores		(88)	(88)		(52)	(52)
Líquido	<u>2.408</u>	<u>1.579</u>	<u>3.987</u>	<u>2.037</u>	<u>267</u>	<u>2.304</u>

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.

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.

15.3 Objetivos da administração dos riscos financeiros

O Departamento de Tesouraria da Companhia presta serviços, coordena o acesso aos mercados financeiros domésticos e 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.

A Companhia não opera com instrumentos financeiros derivativos.

15.4 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. A Administração não usa 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.

15.5 Gestão de risco de taxa de câmbio

A Companhia não possui transações em moedas estrangeiras.

15.6 Gestão do risco de taxa de juros

A Companhia está exposta ao risco de taxa de juros, uma vez que obtêm empréstimos com taxas de juros pré e pós-fixadas. Como o índice de endividamento é baixo, a Administração entende que o impacto desse risco é muito baixo.

15.7 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 financeiras 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.

As contas a receber de clientes estão compostas por um grande número de 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 aquelas 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.

15.8 Gestão do risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Diretoria Financeira, que elaborou um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros. A Companhia possui linhas de crédito não utilizadas que tem à disposição para reduzir ainda mais o risco de liquidez. Essas linhas de crédito não utilizadas montam a R\$500 em 31 de dezembro de 2018.

15.9 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.

16. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com o Estatuto Social da Companhia, é de 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. Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 5 de novembro de 2013, foi fixado o limite de remuneração global mensal dos Administradores (Conselho de Administração e Diretoria) da Companhia.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a remuneração total dos conselheiros, dos diretores e dos principais executivos da Companhia foi de R\$1.102 e R\$1.132, respectivamente, remunerações estas dentro dos limites aprovados em correspondentes Assembleias de Acionistas.

17. COBERTURA DE SEGUROS

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 demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. A Companhia considera que a cobertura de seguros é consistente com as outras empresas de dimensão semelhante operando no setor.

	Limite máximo de indenização em 31 de dezembro de 2018	
	<u>Danos materiais</u>	<u>Responsabilidade civil</u>
Riscos operacionais:		
Compreensivo empresarial	110.000	110.000
Total	<u>110.000</u>	<u>110.000</u>

18. OUTRAS INFORMAÇÕES

Em atendimento às instruções n° 381 e 386 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foram prestados outros serviços pela Premiumbravo Auditores Independentes, além dos serviços de auditoria das demonstrações contábeis

DOCUMENTO I

ORÇAMENTO DE INVESTIMENTO DE CAPITAL

Senhores Acionistas:

De acordo com o previsto no artigo 196, da Lei de Sociedades por Ações, a Diretoria do Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A vem informar o quanto segue:

1. O orçamento previsto para o investimento é de R\$ 23.308.000,00 (vinte e três milhões e trezentos e oito mil reais).
2. O investimento acima será arcado com recursos próprios e de terceiros e foram parcialmente registrados na conta de Reserva de Retenção de Lucros pelo valor total de R\$ 13.260.000,00 (treze milhões, duzentos e sessenta mil reais), sendo o valor de R\$ 11.952.000,00 (onze milhões, novecentos e cinquenta e dois mil reais), registrado em dezembro de 2017 , conforme AGO de 26.04.19 e R\$ 1.308.000,00 (hum milhão , trezentos e oito mil reais) em dezembro de 2018, proveniente dos lucros do exercício de 2018 e cujo o orçamento de capital visa garantir os investimentos.
3. Esta quantia será utilizada na realização Orçamento de Capital - Projeto da ampliação do 16º andar da TGMC, previsto no documento da Companhia “ Orçamento de Investimento de Capital de 2019”.

Esta é a proposta que temos a apresentar aos Senhores Acionistas.

Rio de Janeiro, 20 de fevereiro de 2019.

A Administração

Luiz Felipe Barbero Goulart Pereira
Diretor- presidente

Ana Cristina Xavier Roque
Diretora

Autenticação da mesa da Reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de fevereiro de 2019.

Marcello Romualdo da Silva Pereira
Presidente da Mesa

Marcelo Siqueira de Carvalho
Secretário da Mesa

Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A.																						
Orçamento de Capital - Projeto de Ampliação do 16º andar da TGMC																						
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10												
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028												
R\$ mil																						
Investimento																					TOTAL	
16º andar - Investimento		8.200	9.100	6.008																	23.308	
TOTAL		8.200	9.100	6.008																	23.308	
Receitas																						
Financiamento		3.654	4.567	1.827																		
16º andar-locação do espaço				1.200	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800												
Total		3.654	4.567	3.027	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800												
Despesas Amortização																						
Financiamento		4.356	4.356	4.356	4.356	4.356																
Fonte de Recursos																						
Investimento	-	8.200	9.100	6.008	-	-	-	-	-	-											23.308	
Próprios		4.546	4.533	4.181																	13.260	
Terceiros		3.654	4.567	1.827																	10.048	
Receita-Investimento-Desp.Amort.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
GERAÇÃO de CAIXA PROJETADO	0	-8.902	-8.889	-7.337	444	444	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	
Cálculo do Valor presente no Ano 0																						
VP 20 anos, 3% a.a.																						

2019 - Orçamento de Capital

Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2019.

DECLARAÇÃO

Com referência as Demonstrações Financeiras do Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A., para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas por essa administração e auditadas pelos nossos auditores PremiumBravo 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 Presidente e de Relação com Investidores:

Luiz Felipe Barbero Goulart Pereira

Contador Responsável:

Erick Mendes de Oliveira

Rio de Janeiro, 01 de fevereiro de 2019

DECLARAÇÃO

Com referência as Demonstrações Financeiras do Terminal Garagem Menezes Côrtes S.A., para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, 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 Presidente e de Relações com Investidores:

Luiz Felipe Barbero Goulart Pereira

Diretora Jurídica:

Ana Cristina Xavier Roque

TERMINAL GARAGEM MENEZES CORTES S.A.

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da TGMC S.A. – Terminal Garagem Menezes Cortes S.A., reunidos no dia 19 de fevereiro de 2019, com o fim especial de examinarem e emitirem parecer sobre a Demonstração de Resultado e sobre o Balanço Patrimonial de 31 de dezembro de 2018, 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 2018 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:

31/12/2018	
Total do ativo	123.748.744,95
Total das exigibilidades	5.299.370,04
Patrimônio Líquido	118.449.374,90

Rio de Janeiro, 19 de fevereiro de 2019.

Presidente – Gláucio César Ramos Coelho

Membros – Paulo Cesar Ribeiro Gomes

– Gilson Felix da Silva