

GA Alphaville
Locação de
Espaço S.A.

CNPJ: 10.753.386/0001-66

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2023**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Assurance Services Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da

GA Alphaville Locação de Espaço S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da GA Alphaville Locação de Espaço S.A. (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da GA Alphaville Locação de Espaço S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a 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 financeiras, 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.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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.

São Paulo, 08 de maio de 2024

KPMG Assurance Services Ltda.
CRC 2SP-027683/O-6



Camila Coelho Querodia
Contadora CRC 1SP294059/O-8

GA Alphaville Locação de Espaço S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Saldo em R\$ Mil)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	3.157	2.161
Contas a receber de clientes	4	265	256
Tributos a recuperar	5	113	119
Outros ativos	6	<u>67</u>	<u>78</u>
Total do ativo circulante		<u>3.602</u>	<u>2.614</u>
Ativo não circulante			
Propriedades para investimento	7	8.648	12.969
Imobilizado	8	65	51
Total do ativo não circulante		<u>8.713</u>	<u>13.020</u>
Total do ativo		<u>12.315</u>	<u>15.634</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA Alphaville Locação de Espaço S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Saldo em R\$ Mil)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Passivo circulante			
Fornecedores	10	134	87
Obrigações trabalhistas	11	42	90
Obrigações tributárias	12	206	891
Arrendamento mercantil	13	1.759	1.759
Outros passivos	14	32	99
Provisões para contingências	15	-	90
Contas a pagar com Partes relacionadas	16	42	57
Total do passivo circulante		2.215	3.073
Passivo não circulante			
Passivo fiscal diferido	9	2.693	3.579
Arrendamento mercantil	13	7.912	8.514
Provisões para contingências	15	9	-
Total do passivo não circulante		10.614	12.093
Patrimônio líquido			
Capital social	17	11.348	11.348
Prejuízos acumulados		(11.862)	(10.880)
Patrimônio líquido		(514)	468
Passivo e patrimônio líquido		12.315	15.634

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA Alphaville Locação de Espaço S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Saldo em R\$ Mil)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Receita líquida	18	4.739	4.532
Custos operacionais	19	<u>(726)</u>	<u>(1.010)</u>
Lucro bruto		<u>4.013</u>	<u>3.522</u>
Despesas operacionais	20	(709)	(461)
Resultado de ajuste a valor justo de propriedades para investimento	7	(5.611)	885
Depreciação	8	(22)	(20)
Outras receitas diversas	21	<u>743</u>	<u>201</u>
(Prejuízo) Lucro antes do resultado financeiro		<u>(1.586)</u>	<u>4.127</u>
Receitas financeiras	22	275	174
Despesas financeiras	22	<u>(80)</u>	<u>(4)</u>
Resultado financeiro líquido		<u>195</u>	<u>170</u>
(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(1.391)</u>	<u>4.297</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	9	(477)	(362)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	9	<u>886</u>	<u>(4.098)</u>
Prejuízo líquido dos exercícios		<u>(982)</u>	<u>(163)</u>
Prejuízo por ação		<u>(0,0865)</u>	<u>(0,0144)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA Alphaville Locação de Espaço S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Saldo em R\$ Mil)

	31/12/2023	31/12/2022
Prejuízos líquidos dos exercícios	(982)	(163)
Outros componentes dos resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos resultados abrangente dos exercícios	<u>(982)</u>	<u>(163)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA Alphaville Locação de Espaço S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Saldo em R\$ Mil)

	Capital social	Prejuízos acumulados	Prejuízo dos exercícios	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021	11.348	(10.717)	-	631
Prejuízo do exercício	-	-	(163)	(163)
Transferência de prejuízos acumulados	-	(163)	163	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	11.348	(10.880)	-	468
Prejuízo do exercício	-	-	(982)	(982)
Transferência de prejuízos acumulados	-	(982)	982	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	11.348	(11.862)	-	(514)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA Alphaville Locação de Espaço S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Saldo em R\$ Mil)

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Prejuízo líquidos dos exercícios	(982)	(163)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas		
Depreciação	22	20
Outros	(35)	-
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	5.611	(885)
Provisão para perdas esperadas	2	(3)
Provisões para contingências	(46)	8
Juros provisionados sobre arrendamentos	125	160
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(409)	4.460
	<u>4.288</u>	<u>3.597</u>
Variações nos ativos e passivos		
Decréscimo/ (acrécimo) em ativos:		
Contas a receber de clientes	(11)	(66)
Tributos a recuperar	6	(70)
Outros ativos	11	(15)
(Decréscimo)/ acréscimo em passivos:		
Fornecedores	47	11
Obrigações trabalhistas	(48)	19
Obrigações tributárias	(754)	114
Outros passivos	(67)	(14)
Pagamento de acordos judiciais	(35)	(25)
	<u>3.437</u>	<u>3.551</u>
Caixa gerado pelas atividades operacionais		
Juros pagos sobre arrendamento	(125)	(160)
Impostos pagos sobre o lucro	(408)	(382)
	<u>2.904</u>	<u>3.009</u>
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais		
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Adições a propriedades de investimento	(132)	(236)
Adições ao imobilizado	(1)	(3)
	<u>(133)</u>	<u>(239)</u>
Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades de investimento		
Fluxos de caixa de atividades de financiamento:		
Pagamento de principal sobre arrendamento	(1.760)	(1.689)
Contas a pagar com partes relacionadas	(15)	14
	<u>(1.775)</u>	<u>(1.675)</u>
Fluxos de caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento		
	<u>996</u>	<u>1.095</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa		
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do caixa e equivalentes de caixa	2.161	1.066
Saldo final do caixa e equivalentes de caixa	<u>3.157</u>	<u>2.161</u>
	<u>996</u>	<u>1.095</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

1 Contexto operacional

A GA Alphaville Locação de Espaço S.A. (“Companhia”) está localizada na Alameda Araguaia, 732, Alphaville Industrial, Barueri, SP. A Companhia foi constituída em 25 de março de 2009.

A Companhia tem por objeto a locação temporária de espaços individuais e privativos, destinados ao armazenamento de bens ou mercadorias, na modalidade de autosserviço, ou seja, com responsabilidade do locatário pela colocação, guarda, conservação ou retirada dos bens depositados, locação de salas e escritórios, venda de material de embalagens e armazenamento.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.1 Base de apresentação

2.1.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BRGAAP”), que compreendem aquelas previstas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentada.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram concluídas e aprovadas pela diretoria em 08 de maio de 2024.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.1.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real, todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.2 Políticas contábeis materiais aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras

2.2.1 Resultado do exercício

A receita de prestação de serviços é reconhecida por meio do regime de competência. As despesas e custos de mercadorias vendidas são reconhecidas pelo regime de competência.

2.2.2 *Receitas financeiras e despesas financeiras*

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira, na demonstração do resultado.

2.2.3 *Caixa e equivalentes de caixa*

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras sem risco de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários e operações compromissadas, ambas com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.2.4 *Propriedades para investimento*

Propriedades para investimento é a propriedade (terreno ou edifício - ou parte de edifício - ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário em arrendamento financeiro) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas, e não para: (a) uso na produção ou fornecimento de bem para finalidades administrativas; ou (b) venda no curso ordinário do negócio. Propriedade ocupada pelo proprietário é a propriedade mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário sob arrendamento financeiro) para uso na produção ou fornecimento de bens ou para finalidades administrativas.

As propriedades para investimento são inicialmente registradas pelo respectivo custo de aquisição e subsequentemente ao reconhecimento inicial, a propriedade para investimento é avaliada pelo valor justo utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado (“FCD”).

Alguns custos incorridos após a aquisição, construção ou produção de uma propriedades de investimento são capitalizados como parte do seu custo.

2.2.5 *Imobilizado*

(i) *Reconhecimento e mensuração*

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (impairment).

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

(ii) *Custos subsequentes*

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia.

(iii) *Depreciação*

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado.

A Companhia revisa anualmente a vida útil estimada, valor residual e método de depreciação ou amortização dos bens do imobilizado e intangível no final de cada exercício de relatório:

Bens	Taxas depreciação
Móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores e periféricos	20%
Equipamentos de comunicação	10%

2.2.6 *Arrendamento mercantil como arrendatário*

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, a Companhia aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais. No entanto, para os arrendamentos de propriedades, a Companhia optou por não separar os componentes que não sejam de arrendamento e contabilizam os componentes de arrendamento e não arrendamento como um único componente.

A Companhia reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos, quando aplicável.

O ativo de direito de uso é subsequentemente mensurado pelo seu respectivo valor justo, uma vez que a Companhia figura como arrendatário e aplica o método de valor justo as suas Propriedades para Investimento (“PPIs”) (CPC 28) e consequentemente deve aplicar esse método de valor justo aos ativos de direito de uso que atendem essa definição (CPC 06.R2 – 34).

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental da Companhia. Geralmente, a Companhia usa sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto. A Companhia determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado.

Os pagamentos de arrendamento incluídos na mensuração do passivo de arrendamento compreendem o seguinte:

- Pagamentos fixos, incluindo pagamentos fixos na essência;

- Pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de índice ou taxa, inicialmente mensurado utilizando o índice ou taxa na data de início; e
- Valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual.

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se o Companhia alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

A Companhia apresenta os ativos de direito de uso na rubrica “Propriedades para investimento” e os passivos em “Arrendamento mercantil”, curto e longo prazo.

2.2.7 Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Companhia e se seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulante.

2.2.8 Imposto de renda e contribuição social

A provisão para tributos sobre a renda está baseada no lucro tributável do exercício (“Lucro Real”). O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido da Companhia são calculados da seguinte forma:

- Imposto de Renda Pessoa Jurídica: à alíquota de 15%, acrescida da alíquota de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R\$ 240; e
- Contribuição Social sobre o Lucro Líquido: à alíquota de 9%.

(i) *Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente*

A despesa de imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. O montante dos impostos correntes a pagar ou a receber é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos a serem pagos ou recebidos que reflete as incertezas relacionadas a sua apuração, se houver. Ele é mensurado com base nas taxas de impostos decretadas na data do balanço.

Os ativos e passivos fiscais correntes são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

(ii) *Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido*

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de imposto de renda e contribuição social diferida.

Um ativo fiscal diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, na extensão em que seja provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis, contra os quais serão utilizados. Os lucros tributáveis futuros são determinados com base na reversão de diferenças temporárias tributáveis relevantes. Se o montante das diferenças temporárias tributáveis for insuficiente para reconhecer integralmente um ativo fiscal diferido, serão considerados os lucros tributáveis futuros, ajustados para as reversões das diferenças temporárias existentes, com base no plano de negócios da Companhia.

A mensuração dos ativos e passivos fiscais diferidos reflete as consequências tributárias decorrentes da maneira sob a qual a Companhia espera recuperar ou liquidar seus ativos e passivos.

Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

2.2.9 Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- (i) ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis e possíveis são divulgados em nota explicativa;
- (ii) passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem classificadas pela administração e seus assessores jurídicos como prováveis ou possíveis, sendo provisionado o valor de 75% e 37,5% do valor da causa, respectivamente, desde que os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como probabilidade de perda remota não são provisionados e nem divulgados; e
- (iii) obrigações legais são registradas como exigíveis, pois não dependem da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

2.2.10 *Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (teste de impairment)*

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é efetuado o ajuste de impairment. Não houve registro de perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos tangíveis e intangíveis.

2.2.11 *Instrumentos financeiros*

(i) *Reconhecimento e mensuração inicial*

Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis ao custo amortizado e ao seu valor justo. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

O contas a receber de clientes são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) *Classificação e mensuração subsequente*

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado ou ao valor justo.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios. Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado, conforme descrito acima, são classificados como ao valor justo. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao valor justo se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia não reconhece um ativo financeiro quando:

- Os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram; ou
- Transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação em que:
- Substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos; ou
- A Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

A Companhia realiza transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são reconhecidos.

Passivos financeiros

A Companhia não reconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também não reconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) **Compensação**

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, o Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.2.12 Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários são sujeitos à avaliação do impacto de ajuste a valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

2.2.13 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) “Demonstração dos Fluxos de Caixa”, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

2.2.14 Capital social

(i) **Ações ordinárias**

Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como redutores do patrimônio líquido. Efeitos de impostos relacionados aos custos dessas transações estão contabilizadas conforme o CPC 32.

2.3 Uso de estimativas e premissas

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas e premissas são reconhecidas prospectivamente.

(i) **Incertezas sobre premissas e estimativas**

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas na data da emissão do relatório que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota explicativa nº 4 - Provisão para perdas de crédito esperadas: Valores de locações de espaços temporários a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante, pois o prazo de recebimento é inferior à um ano.

A Companhia adota as taxas abaixo para reconhecer as perdas dos títulos vencidos:

Taxa de perda estimada	%
De 0 – 120 dias	0%
Acima de 120 dias	100%
Acima de 180 dias	Perda

- **Nota explicativa nº 7** – Determinação do valor justo de propriedades para investimento: Ao mensurar o valor justo das propriedades para investimento, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos dessas propriedades são classificados como nível 3, ou seja, baseados em inputs, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis), cujo as premissas utilizadas estão detalhadas na nota explicativa nº 7.b.

(ii) **Mensuração do valor justo**

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

A Companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo, incluindo os valores justos de Nível 3 com reporte diretamente ao Diretor Financeiro.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos das normas CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- **Nível 1:** Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** Inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** Inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Se os dados usados para mensurar o valor justo de um ativo ou passivo caem em diferentes níveis da hierarquia do valor justo, então a mensuração do valor justo é categorizada em sua totalidade no mesmo nível da hierarquia do valor justo que o dado de nível mais baixo que é significativo para toda a medição.

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia de valor justo no final do período de relatório durante o qual a mudança ocorreu.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- **Nota explicativa nº 7.b.** - propriedades para investimento.

2.4 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

- Novos requerimentos atualmente em vigor

A tabela abaixo apresenta a lista das recentes alterações nas Normas que estão em vigor:

Data efetiva	Novas normas ou alterações
	Divulgações de Políticas Contábeis (alterações ao CPC 26)
	Definição de estimativa contábil (alteração ao CPC 23)
1º de janeiro de 2023	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alteração ao CPC 32)
23 de maio de 2023	Reforma tributária internacional – Regras modelo do pilar dois (alterações ao CPC 32)

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2023.

- Futuros requerimentos

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A adoção antecipada não é permitida para entidades que reportam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, o que se aplica a esta Companhia.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
	Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06)
	Passivo não circulante com covenants e Classificação de passivos como circulante ou não circulante (alteração ao CPC 26)
1º de janeiro de 2024	Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26 e CPC 40)
1º de janeiro de 2025	Ausência de conversibilidade (alteração ao CPC 02)

3 Caixa e equivalentes de caixa

Conforme demonstrado a seguir, compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras. Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescidas dos rendimentos auferidos até a data de encerramento dos exercícios ou não possuem prazos fixados para seu resgate, sendo, portanto, de liquidez imediata, e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor:

	2023	2022
Caixa e Bancos	750	555
Aplicações financeiras (a)	2.407	1.606
	3.157	2.161

- (a) As aplicações financeiras são remuneradas pela taxa de 70% a 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (70% a 99% em 2022), e são representadas por aplicações em CDBs, que permitem resgate antecipado.

4 Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são registradas e mantidas no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos:

	2023	2022
Contas a receber de clientes	94	71
Outras Contas a receber (i)	177	189
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas	(6)	(4)
	265	256

- (i) O valor de R\$ 177 (R\$ 189 em 2022), refere-se a valores a serem repassados a Companhia por emissoras de cartão, decorrente do pagamento feito por clientes usando cartão de crédito.

a. Composição dos saldos por prazo de vencimento:

	2023	2022
Valores a vencer	17	-
Valores vencidos		
De 1 a 30 dias	55	51
De 31 a 60 dias	12	10
De 61 a 120 dias	4	6
Acima de 121 dias	6	4
	94	71
Total	94	71

b. Movimentação das provisões para perdas esperadas:

	2023	2022
Saldo inicial	(4)	(7)
Adições	(11)	(22)
Baixas	9	25
	(6)	(4)

A Companhia reconhece a provisão para perdas esperadas para itens em atraso a mais de 120 dias e a partir de 180 dias, caso a inadimplência continue o contrato é baixado para perdas.

5 Tributos a recuperar

Os saldos a recuperar e compensar de impostos deriva da operação da Companhia e são basicamente recuperados e compensados no mês a mês, os saldos acumulados nos anos de 2023 e de 2022 são os que seguem:

	2023	2022
IR s/aplicação financeira	1	1
PIS a recuperar	5	2
CSLL a recuperar	30	30
IRPJ a recuperar	77	86
	113	119

6 Outros ativos

	2023	2022
Outros créditos (i)	51	61
Adiantamento de fornecedores	16	17
	67	78

- (i) Saldo de R\$ 51 (R\$ 61 em 2022) é composto por despesas antecipadas R\$ 31, estoque R\$ 17 e adiantamento as lojas para despesas imediatas R\$ 3.

7 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por imóveis que são padronizados e utilizados para locação a pessoas físicas ou jurídicas para a guarda de bens na modalidade auto-serviço. Cada contrato tem um período inicial não revogável de 1 mês com o valor mensal do aluguel fixado por meio de contrato entre as partes. Renovações subsequentes são negociadas com os clientes ou são realizadas de forma automática, de acordo com a característica de cada contrato.

Descrição	2023	2022
Custo acumulado	22.562	21.273
Ajuste a valor justo acumulado	(13.914)	(8.304)
Total	8.648	12.969

a. Mensuração do valor Justo

O Companhia adotou método do valor justo conforme pronunciamento técnico CPC 28 Propriedades para Investimento, que para esta Companhia, trata-se de Benfeitoria em Imóveis de Terceiros.

O valor justo das propriedades para investimento foi determinado por avaliador interno, com qualificação profissional adequada e reconhecida, e experiência no ramo de self storage.

O avaliador calcula o valor justo da carteira das propriedades para investimento da Companhia a cada três meses. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi classificada como Nível 3 na hierarquia de valor justo, cujo as premissas gerais estão detalhadas na nota explicativa nº 7.b.

Abaixo a composição e movimentação das propriedades para investimento.

	2023	2022
Saldo inicial	12.969	10.788
Aquisições/Benfeitoria	132	236
Ajuste a valor justo em propriedades para investimento	(5.611)	885
Remensuração direito de uso CPC 06(R2)	1.158	1.060
	<hr/>	<hr/>
Saldo final	8.648	12.969

b. Principais premissas utilizadas

Em 31 de dezembro de 2023, a estimativa do valor justo utiliza o Método de Fluxo de Caixa Descontado (“FCD”), cujo a projeção contempla os fluxos de caixa de 10 anos de operação descontados a uma taxa de 13,8% (13,6% em 2022).

8 Imobilizado

Os detalhes dos ativos imobilizados da Companhia estão demonstrados a seguir

Custo	Moveis e Utensílios	Instalações	Máquinas e Equipamentos	Computadores e periféricos	Equipamentos de Comunicação	Total
31 de dezembro de 2021	45	77	76	66	1	265
Adições	-	-	-	-	3	3
31 de dezembro de 2022	45	77	76	66	4	268
Adições	-	-	-	-	1	1
31 de dezembro de 2023	45	77	76	66	5	269
Depreciação						
31 de dezembro de 2021	(35)	(65)	(31)	(66)	-	(197)
Depreciação do exercício	(4)	(7)	(7)	(2)	-	(20)
31 de dezembro de 2022	(39)	(72)	(38)	(68)	-	(217)
Depreciação do exercício	(5)	(7)	(7)	(3)	-	(22)
Outros (i)	7	15	6	8	(1)	35
31 de dezembro de 2023	(37)	(64)	(39)	(63)	(1)	(204)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2023	8	13	37	3	4	65
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2022	6	5	38	(2)	4	51

- (i) Os valores relativos à conciliação dos saldos de cada imobilizado foram objeto de revisão por parte da Companhia e de alinhamento do controle interno pelo setor de Gestão Patrimonial. Diante disso, foi necessário efetuar lançamento do montante de R\$ 35 afim de refletir devidamente o valor correto dos ativos fixos da Companhia.

9 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

a. Valores reconhecidos no resultado do exercício

	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social corrente		
Despesas do ano corrente	(477)	(362)
	(477)	(362)
Imposto de renda e contribuição social diferido		
Diferenças temporárias	886	(4.098)
	886	(4.098)
Total de imposto de renda das operações	409	(4.460)

b. Reconciliação de despesas fiscais e alíquota de imposto efetiva

	31/12/2023	31/12/2022
(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(1.391)	4.297
Alíquota nominal	34%	34%
Impostos normais	473	(1.461)
Efeitos tributários sobre:		
Reconciliação adicional de 10% sobre o imposto de renda	(139)	(89)
Compensação prejuízo fiscal do exercício para qual não foi constituído ativo fiscal diferido	238	487
Diferença temporária	(66)	(259)
Reconhecimento de despesas temporárias dedutíveis anteriormente não reconhecidas	(805)	(4.126)
Constituição do imposto diferido ativo sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias	708	988
Imposto de renda e contribuição social correntes	(477)	(362)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	886	(4.098)
Taxa efetiva	29,37%	(103,79%)

c. Ativos e passivos fiscais diferidos

(i) Saldo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

	2023	2022
Os tributos diferidos ativos e passivos		
Ativo		
Provisão de Bônus	7	10
Provisão para perdas esperadas	2	1
Provisão para perdas com causas judiciais	10	38
Ajuste ao valor justo de PPI (*)	4.731	-
Juros sobre arrendamento	492	449
Tributos diferidos ativos	5.242	498
Passivo		
Ajuste ao valor justo de PPI (*)	(5.030)	(1.812)
Passivo diferido sobre arrendamento pago	(2.905)	(2.265)
Tributos diferidos passivos	(7.935)	(4.077)
Tributo diferido líquido (ativo)	(2.693)	(3.579)

(*) O valor diferido ativo decorrente de ajuste a valor justo de PPI é reconhecido quando o resultado com ajuste a valor justo no exercício da propriedade é negativo e que representa que a Companhia pagou mais imposto fiscalmente, quando o resultado é positivo é constituído um passivo diferido, o que representa que fiscalmente a Companhia pagou menos imposto. Essa movimentação alimenta as bases de passivo e ativo fiscal diferido.

(ii) **Movimentação do ativo e passivo fiscal diferido**

	Saldo em 31 de dezembro de 2022	Reconhecido no resultado	Saldo em 31 de dezembro de 2023
Provisão de bônus	10	(3)	7
Provisão para perdas esperadas	1	1	2
Provisão para perdas com causas judiciais	38	(28)	10
Juros sobre arrendamento	449	43	492
Propriedades para investimento	-	4.731	4.731
Ajuste ao valor justo de PPI	(1.812)	(3.218)	(5.030)
Passivo diferido sobre arrendamento pago	(2.265)	(640)	(2.905)
Imposto passivo diferido líquido	(3.579)	886	(2.693)

	Saldo em 31 de dezembro de 2021	Reconhecido no resultado	Saldo em 31 de dezembro de 2022
Provisão de bônus	10	-	10
Provisão para perdas esperadas	2	(1)	1
Provisão para perdas com causas judiciais	30	8	38
Juros sobre arrendamento	-	449	449
Ajuste ao valor justo de PPI	5.665	(7.477)	(1.812)
Passivo diferido sobre arrendamento pago	(5.188)	2.923	(2.265)
Imposto passivo diferido líquido	519	(4.098)	(3.579)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia possui ativos fiscais diferidos não constituídos, advindos do registro de prejuízos fiscais e créditos fiscais não utilizados. Abaixo a composição dos valores:

	2023	2022
Prejuízo fiscal / Base negativa	170	870

10 Fornecedores

	2023	2022
Fornecedores nacionais	44	-
Fornecedores nacionais - Seguros	90	87
	134	87

11 Obrigações trabalhistas

	2023	2022
Encargos sociais	1	21
Contribuições sociais	9	18
Provisão de férias e 13º salário	11	22
Provisão de bônus	21	29
	42	90

12 Obrigações tributárias

	2023	2022
IRRF a recolher – 1708	2	2
Pis a recolher	7	76
Cofins a recolher	33	353
INSS retido a recolher	1	1
CSLL/PIS/COFINS - 4.65	3	6
IR a recolher	116	325
CS a recolher	44	126
ISS retido a recolher	-	2
	206	891

13 Arrendamento Mercantil

A Companhia possui contrato de Arrendamento Mercantil, cujo prazo de duração do contrato é de 60 meses. O valor pago a título de arrendamento mercantil é em média R\$ 1.799 por ano, cujos maiores detalhes das operações estão explicados abaixo:

As parcelas a serem pagas foram registradas no passivo, líquida dos juros a serem incorridos.

Os contratos são atualizados anualmente pelo IGP-M/FGV, sendo que na impossibilidade da aplicação desse índice, serão utilizados outros índices enumerados nos contratos de locação.

Credor	Modalidade	Atualização	Prazo	2023	2022
ARMC Empresarial LTDA	Leasing financeiro	IGP/M	60 meses		
Total arrendamento a pagar				9.671	10.273
Passivo circulante				1.759	1.759
Passivo não circulante				7.912	8.514
Movimentação do passivo de arrendamento nos exercícios					
Saldo em 31 de dezembro de 2022				10.902	
Remensuração do passivo de passivo de arrendamento – CPC 06(R2)				1.060	
Principal pago no exercício				(1.689)	
Juros provisionados no exercício				160	
Juros pagos no exercício				(160)	
Saldo em 31 de dezembro de 2022				10.273	
Remensuração do passivo de passivo de arrendamento – CPC 06(R2)				1.158	
Principal pago no exercício				(1.760)	
Juros provisionados no exercício				125	
Juros pagos no exercício				(125)	
Saldo em 31 de dezembro de 2023				9.671	
Arrendamento Mercantil circulante				1.759	
Arrendamento Mercantil não circulante				7.912	

O cronograma de pagamento das parcelas registradas no longo prazo do arrendamento terá os seguintes vencimentos:

2024	1.759
2025	1.549
2026	1.363
2027 em diante	<u>5.000</u>
Total	9.671

14 Outros passivos

	2023	2022
Adiantamento de clientes	6	25
Devolução de cliente	3	48
Provisões publicidade / propaganda	23	22
Outras contas a pagar	-	4
Total	32	99

15 Provisões para contingências

A Companhia possui passivos contingentes relacionados a ações judiciais decorrentes do curso normal dos seus negócios. Não é esperada nenhuma exigibilidade relevante resultante dos passivos contingentes, além daqueles provisionados.

Todos os processos nos quais a GA Alphaville Locação de Espaço S.A. figurar no polo passivo, são classificados pelo Escritório de Advocacia sob a visão de prognóstico de perda, com as seguintes definições e respectivas provisões sobre o valor:

- (a) Provável: a chance de um ou mais eventos futuros ocorrer é maior do que a de não ocorrer, com provisão no percentual de 75% (setenta e cinco por cento);
- (b) Possível: a chance de um ou mais eventos futuros ocorrer é menor que provável, mas maior que remota, com provisão no percentual médio de 37,5% (trinta e sete e meio por cento); e
- (c) Remoto: a chance de um ou mais eventos futuros ocorrer é muito pequena, percentual de provisão igual a zero.

A Companhia é ré em demandas judiciais trabalhistas e cíveis que estão sob os cuidados de advogados externos contratados, cujo maiores detalhes estão abaixo relacionados.

	2023	2022
Reclamações trabalhistas	-	90
Reclamações cível	9	-
Total	9	90

As movimentações das provisões para demandas judiciais estão demonstradas abaixo:

	2023	2022
Saldo inicial	90	107
Constituição	9	92
Baixa	(55)	(84)
Pagamento	(35)	(25)
Saldo final	9	90

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía processos cíveis envolvendo risco de perda classificados pelo comitê de risco como possíveis, no montante de R\$ 23, dos quais, R\$ 9 estão provisionados, com base na política de provisões para contingências adotada pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia não possuía processos com probabilidade de perdas possíveis.

16 Partes relacionadas

a. Pessoal chave da administração

Parte relacionada é a pessoa ou a entidade que está relacionada com a entidade que está elaborando suas demonstrações contábeis, uma pessoa, ou um membro próximo de sua família está relacionada com a entidade que reporta a informação se:

- (i) tiver o controle pleno ou compartilhado da entidade que reporta a informação;
- (ii) tiver influência significativa sobre a entidade que reporta a informação; e
- (iii) for membro do pessoal chave da administração da entidade que reporta a informação ou da controladora da entidade que reporta a informação.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia não realizou operações com o pessoal chave da administração.

b. Contas a pagar com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía a pagar para parte relacionada o montante de R\$ 57, sendo GA BR Matriz, o valor de R\$ 16, e para parte relacionada GA SP Limão, o valor de R\$ 41, cujo valor não possuía vencimento ou correção monetária e foi decorrente de rateio de contas entre as empresas.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía a pagar para parte relacionada, no montante de R\$ 42, sendo GA BR Matriz, o valor de R\$ 28, para GA SP Limão o valor de R\$ 4, para GA BH Pampulha o valor de R\$ 6, e para GA SP Tatuapé o valor de R\$ 4, valores não possuem vencimento ou correção monetária e foram decorrentes de rateios de contas entre as empresas.

17 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 11.348 (R\$ 11.348 em 31 de dezembro de 2022), composto por 11.348.318 ações ordinárias (11.348.318 ações em 2022).

Em 31 de dezembro de 2023 a composição acionária é a seguinte:

Acionistas	Quantidade de ações	%	Valor
Guardaqui I Fundo de Invest. em Part. Multiestratégia.	11.348.318	99,999	11.348
GA BH Pampulha Locação de Espaço S.A.	-	0,0001	-
Total	11.348.318	100,00	11.348

b. Reserva de lucros

(i) Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício nos termos do art. 193 da Lei 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve constituição de reserva legal, em função ao prejuízo acumulado.

(ii) Reserva de retenção de lucros

É destinada à aplicação em investimentos previstos no orçamento de capital da Companhia, conforme proposta no orçamento previamente aprovado na assembleia geral.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia não possui saldo de reserva para retenção de lucros porque possui prejuízos acumulados.

c. Dividendos

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do resultado do período ajustado na forma da Lei.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve a constituição de dividendos obrigatórios em função dos prejuízos acumulados.

18 Receita operacional líquida

	2023	2022
Vendas de mercadorias	14	15
Receitas com locações	5.211	4.982
Total	5.225	4.997
Deduções da Receita		
(-) ICMS	(3)	(3)
(-) COFINS	(397)	(380)
(-) PIS	(86)	(82)
Total	(486)	(465)
Total Receita líquida	4.739	4.532

19 Custos operacionais

	2023	2022
Revenda mercadoria	(5)	(7)
Despesa com pessoal	(358)	(294)
Juros sobre arrendamentos	(125)	(160)
Outros custos	(238)	(549)
	(726)	(1.010)

20 Despesas operacionais

	2023	2022
Despesas Gerais	(327)	(301)
Impostos, Taxas e contribuições	(158)	(90)
Outras despesas	(224)	(70)
	(709)	(461)

21 Outras receitas (despesas) diversas

	2023	2022
Receitas (Despesas) indedutíveis	440	(39)
Resultados não operacionais	61	1
Outras despesas operacionais (Perda)	133	245
Provisão contingências/Trab. Civil	46	(9)
Outras receitas	63	3
	743	201

22 Resultado financeiro líquido

	2023	2022
Receita Financeira		
Juros de aplicação	252	152
Juros ativos	23	22
	275	174
Despesas Financeiras		
Outras despesas financeiras	(80)	(4)
	(80)	(4)
Resultado financeiro Líquido	195	170

23 Instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia possuía instrumentos financeiros quais sejam contas correntes e aplicações financeiras feitas com instituições devidamente reguladas pelo Banco Central do Brasil, contas a receber de clientes, fornecedores entre outros, conforme abaixo:

31 de dezembro de 2023	Valor justo		Total 2023	Nível 1	Nível 2	Nível 3
	por meio do resultado	Passivo ao custo amortizado				
Ativos, conforme o balanço patrimonial						
Caixa e equivalentes de caixa	3.157	-	3.157	-	3.157	-
Contas a receber de clientes	265	-	265	-	265	-
Passivo, conforme balanço patrimonial						
Fornecedores	-	134	134	-	-	-
Contas a pagar com partes relacionadas	-	42	42	-	-	-
Arrendamento mercantil	-	9.671	9.671	-	-	-

31 de dezembro de 2022	Valor justo		Total 2022	Nível 1	Nível 2	Nível 3
	por meio do resultado	Passivo ao custo amortizado				
Ativos, conforme o balanço patrimonial						
Caixa e equivalentes de caixa	2.161	-	2.161	-	2.161	-
Contas a receber de clientes	256	-	256	-	256	-
Passivo, conforme balanço patrimonial						
Fornecedores	-	87	87	-	-	-
Contas a pagar com partes relacionadas	-	57	57	-	-	-
Arrendamento mercantil	-	10.273	10.273	-	-	-

24 Gestão de riscos e instrumentos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado;

A Administração da Companhia tem a responsabilidade de estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco. A Administração é responsável pelo acompanhamento de gerenciamento de risco.

A Companhia através de suas normas e procedimentos de treinamento e gerenciamento, busca manter um ambiente de disciplina e controle no qual todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações.

a. Risco de crédito

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de aplicações financeiras da Companhia.

As aplicações financeiras são representadas substancialmente por ativos emitidos por grandes bancos, tais como Itaú. Desta forma, a Companhia entende que para esses, não há risco de crédito, dado o rating que tais instituições possuem no mercado nacional.

Já o contas a receber são representados, substancialmente, pelos valores oriundos de aluguéis a receber que decorrem das atividades de locação de espaços da Companhia, cujo a exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente.

Contudo, a Administração também considera os fatores que podem influenciar o risco de crédito da sua base de clientes, incluindo o risco de não pagamento da indústria e do país no qual o cliente opera. A Companhia entende que o valor contábil desses recebíveis representa a exposição máxima do crédito, uma vez que tais valores levam em consideração a política da Companhia de provisionamento, uma vez que cada novo cliente é analisado individualmente quanto à sua condição financeira antes da locação do espaço.

b. Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação.

A Companhia busca manter o nível de seu “Caixa e equivalentes de caixa” em um montante superior às saídas de caixa para liquidação de passivos financeiros para os próximos 60 dias.

c. Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

(i) Risco de taxa de juros

As flutuações das taxas de juros, como por exemplo, o CDI/Selic e o IGP-M, podem afetar positivamente ou adversamente as demonstrações financeiras da Companhia, em decorrência do aumento ou redução nos saldos de seus instrumentos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2023, esse estudo tem como cenário provável as projeções para 2024, conforme segue: (i) a taxa CDI/Selic em 9,00% a.a.; (ii) IGP-M em 3,67% a.a., com base na projeção do Banco Central do Brasil, obtida pelo Relatório de Mercado Focus – Bacen, de 09/02/2024.

Em 31 de dezembro de 2022, essa análise tem como cenário provável as projeções para 2023, conforme segue: (i) a taxa CDI/Selic em 12,75% a.a.;(ii) IGP-M em 4,11% a.a., com base na projeção do Banco Central do Brasil, obtida pelo Relatório de Mercado Focus – Bacen, de 03/03/2023.

A Administração da Companhia efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses.

Foram considerados decréscimos ativos de 25% e 50%, conforme abaixo e a análise assume que todas as outras variáveis permaneceriam constantes.

31 de dezembro de 2023							
Indexador	%	25%	50%	Saldo Líquido em 31/12/2023	Cenário Provável	Acréscimo / Decréscimo de 25%	Acréscimo / Decréscimo de 50%
CDI/Selic	9%	6,75%	4,5%				
IGP-M	3,67%	4,59%	5,51%				
				Expectativa de Receitas Financeiras - 12 meses			
Ativo							
Aplicação financeira	CDI/Selic			2.407	217	162	108
Passivo							
Arrendamento Mercantil	IGP-M			9.672	355	444	532

31 de dezembro de 2022							
Indexador	%	25%	50%	Saldo Líquido em 31/12/2022	Cenário Provável	Acréscimo / Decréscimo de 25%	Acréscimo / Decréscimo de 50%
CDI/Selic	12,75%	9,56%	6,37%				
IGP-M	4,11%	5,14%	6,17%				
				Expectativa de Receitas Financeiras - 12 meses			
Ativo							
Aplicação financeira	CDI/Selic						
Passivo				1.606	205	153	102
Arrendamento Mercantil	IGP-M			10.273	422	528	634

25 Outras informações

Cobertura de seguros

A Companhia mantém seguros, segundo a cobertura contratada, considerados suficientes pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ ou responsabilidades.

As premissas adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das Demonstrações financeiras e, conseqüentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

26 Eventos subsequentes

A Administração não identificou eventos subsequentes relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2023 a serem divulgados nessas demonstrações financeiras.