

GA Campinas  
Amoreiras  
Locação de  
Espaço S.A.

CNPJ:14.206.471/0001-65

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

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>5</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações dos resultados abrangentes</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto</b>	<b>9</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>10</b>



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 Campinas Amoreiras Locação de Espaço S.A.**  
*São Paulo – SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da GA Campinas Amoreiras 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 Campinas Amoreiras 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 concluímos 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 F SP



Camila Coelho Querodia  
Contadora CRC 1SP294059/O-8

# GA Campinas Amoreiras Locação de Espaço S.A.

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	339	269
Contas a receber de clientes	4	178	185
Tributos a recuperar	5	123	91
Outros ativos	6	171	203
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>811</b>	<b>748</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
Propriedades para investimento	7	8.468	10.291
Imobilizado	8	17	34
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>8.485</b>	<b>10.325</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>9.296</b>	<b>11.073</b>
<b>Passivo circulante</b>			
Fornecedores	9	119	52
Obrigações trabalhistas	10	52	70
Obrigações tributárias	11	124	150
Arrendamento mercantil	12	837	800
Outros passivos	13	28	105
Contas a pagar com partes relacionadas	21	36	27
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>1.196</b>	<b>1.204</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
Arrendamento mercantil	12	4.735	4.575
Passivo fiscal diferido	14	2.437	2.818
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>7.172</b>	<b>7.393</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	15	6.974	6.974
Prejuízos acumulados		(6.046)	(4.498)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>928</b>	<b>2.476</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>9.296</b>	<b>11.073</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# GA Campinas Amoreiras Locação de Espaço S.A.

## Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*Valores em milhares de Reais*

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Receita líquida	16	2.942	2.519
Custos operacionais	17	(698)	(1.399)
<b>Lucro bruto</b>		<b>2.244</b>	<b>1.120</b>
Despesas operacionais	18	(552)	(587)
Resultado de ajuste a valor justo de propriedades para investimento	7	(3.008)	(262)
Depreciação	8	(12)	(16)
Outras receitas (despesas) diversas	19	308	292
<b>(Prejuízo) Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>(1.020)</b>	<b>547</b>
Receitas financeiras	20	32	42
Despesas financeiras	20	(12)	-
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<b>20</b>	<b>42</b>
<b>(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>(1.000)</b>	<b>589</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	14	(260)	(20)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14	381	(2.164)
<b>Prejuízos líquidos dos exercícios</b>		<b><u>(879)</u></b>	<b><u>(1.595)</u></b>
<b>Prejuízo por ação</b>		<b><u>(0,1260)</u></b>	<b><u>(0,2287)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **GA Campinas Amoreiras Locação de Espaço S.A.**

## **Demonstrações dos resultados abrangentes**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

*Valores em milhares de Reais*

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Prejuízos líquidos dos exercícios</b>	<b>(879)</b>	<b>(1.595)</b>
Outros componentes dos resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total dos resultados abrangentes dos exercícios</b>	<b><u>(879)</u></b>	<b><u>(1.595)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# GA Campinas Amoreiras Locação de Espaço S.A.

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*Valores em milhares de Reais*

	Capital social	Prejuízos acumulados	Resultado do exercício	Total do patrimônio líquido
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>6.974</b>	<b>(2.903)</b>	-	<b>4.071</b>
Prejuízo do exercício	-	-	(1.595)	(1.595)
Transferência de prejuízos acumulados	-	(1.595)	1.595	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>6.974</b>	<b>(4.498)</b>	-	<b>2.476</b>
Prejuízo do exercício	-	-	(879)	(879)
Juros sobre capital próprio	-	-	(669)	(669)
Transferência de prejuízos acumulados	-	(1.548)	1.548	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>6.974</b>	<b>(6.046)</b>	-	<b>928</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# GA Campinas Amoreiras Locação de Espaço S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de Reais

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Prejuízo líquidos dos exercícios	(879)	(1.595)
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas</b>		
Depreciação	12	15
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	3.008	262
Provisão para perdas esperadas	(6)	2
Outros	6	-
Juros sobre arrendamento provisionados	69	62
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(121)	2.184
<b>Total</b>	<b>2.089</b>	<b>930</b>
<b>Variações nos ativos e passivos</b>		
<b>Decréscimo/ (acrécimo) em ativos:</b>		
Contas a receber de clientes	13	(56)
Tributos a recuperar	(32)	(83)
Outros ativos	32	(170)
<b>(Decréscimo)/ acréscimo em passivos:</b>		
Fornecedores	67	23
Obrigações trabalhistas	(18)	3
Obrigações tributárias	(109)	79
Outros passivos	(77)	(29)
<b>Fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>1.965</b>	<b>697</b>
Juros pagos sobre arrendamento	(69)	(62)
Impostos pagos sobre o lucro	(177)	(84)
<b>Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>1.719</b>	<b>551</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento:</b>		
Adições ao imobilizado	(1)	(5)
Adições a propriedades de investimento	(176)	(156)
<b>Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades de investimento</b>	<b>(177)</b>	<b>(161)</b>
<b>Fluxos de caixa de atividades de financiamento:</b>		
Contas a pagar com partes relacionadas	9	(7)
Juros sobre capital próprio	(669)	-
Pagamento de principal de arrendamento	(812)	(769)
<b>Fluxos de caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento</b>	<b>(1.472)</b>	<b>(776)</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>70</b>	<b>(386)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
Saldo inicial do caixa e equivalentes de caixa	269	655
Saldo final do caixa e equivalentes de caixa	339	269
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>70</b>	<b>(386)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

### *Valores em milhares de Reais*

#### **1 Contexto operacional**

A GA Campinas Amoreiras Locação de Espaço S.A. (“Companhia”) está localizada na Avenida Senador Antonio Lacerda Franco, 515, Jardim do Lago, Campinas, SP. A Companhia foi constituída em 10 de agosto de 2011.

A Companhia tem por objeto a locação temporária de espaços individuais e privativos, destinados ao armazenamento de bens ou mercadorias, na modalidade de autoserviço, 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.

Em 31 de dezembro de 2023 muito embora a Companhia apresente capital circulante líquido (“CCL”) negativo em R\$ 385 (negativo em R\$ 456 em 2022) e prejuízo de R\$ 879 (prejuízo R\$ 1.595 em 2022), a Companhia vem apresentando ao longo do tempo, inclusive no exercício em questão um fluxo de caixa operacional positivo decorrente de suas atividades operacionais. A Companhia entende que a liquidação do passivo financeiro será realizada único e exclusivamente com o caixa gerado pelas suas atividades de Self Storage e que historicamente vem sendo suficiente para honrar os passivos de curto prazo. Desta forma a administração entende que a adoção do pressuposto de continuidade operacional é aplicável.

#### **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 apresentadas.

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.

### 2.1.3 **Investimento em entidades contabilizados pelo método de equivalência patrimonial**

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.

Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa deixar de existir.

As empresas investidas estão demonstradas abaixo:

Investida	Tipo	31/12/2023	31/12/2022
GA RP Anhanguera Locação de Espaço S.A.	Coligada	0,001	0,001

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o investimento em coligada é próximo de zero, desta forma, em função da imaterialidade do saldo a administração optou por não realizar demais divulgações sobre estas investidas.

## 2.2 **Políticas contábeis materiais aplicadas na elaboração das 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 propriedades 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 propriedade de investimento são capitalizados como parte do seu custo, quando aplicável.

#### 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.

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 no final de cada exercício social. As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

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 arrendatários**

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 mensurados 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 a 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 circulantes.

#### **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:

- (a) 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;
- (b) 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
- (c) 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 desreconhecidos.

**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 “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 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 e 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.b** - 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.

- **Nota explicativa nº 23** - Reconhecimento e mensuração de provisões e provisão para processos judiciais: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos. Quando estes processos ocorrem, as provisões são constituídas para todos os riscos referentes aos processos judiciais que representam perdas prováveis e estimadas com certo grau de segurança.

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

**(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 nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa nº 7.b.** – Propriedades para investimento

## 2.4 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

### a. *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
1º de janeiro de 2023	Divulgações de Políticas Contábeis (alterações ao CPC 26) Definição de estimativa contábil (alteração ao CPC 23) 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.

### b. *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
1º de janeiro de 2024	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)  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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Caixa e Bancos	339	269
	<b>339</b>	<b>269</b>

#### 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	58	72
Outras Contas a receber (i)	121	120
(-) Provisão para perdas de Crédito Esperadas	(1)	(7)
	<b>178</b>	<b>185</b>

(i) A totalidade dos saldos referem-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 e por prazo de vencimento

	2023	2022
<b>Valores vencidos</b>	<b>5</b>	<b>-</b>
<b>Valores a vencer</b>		
De 01 a 30 dias	41	48
De 31 a 60 dias	7	11
De 61 a 120 dias	4	6
Acima de 120 dias	1	7
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>72</b>

##### b. Movimentação das provisões para perdas esperadas

	2023	2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>(7)</b>	<b>(5)</b>
Adições	(3)	(13)
Baixas	9	11
<b>Total</b>	<b>(1)</b>	<b>(7)</b>

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 são derivados da operação da Companhia e são basicamente recuperados e compensados no mês a mês, os saldos acumulados nos anos de 2023 e 2022 são os que seguem:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
IR s/aplicação financeira	7	7
COFINS a recuperar	16	6
PIS a recuperar	-	1
ICMS a recuperar	1	-
CSLL pago a maior	37	29
IRPJ pago a maior	62	48
	<b>123</b>	<b>91</b>

## 6 Outros ativos

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Outros créditos (i)	26	37
Adiantamento a funcionários	-	21
Adiantamento de fornecedores	145	145
	<b>171</b>	<b>203</b>

- (i) Saldo de R\$ 26 (R\$ 37 em 2022) é composto por despesas antecipadas R\$ 11 (R\$ 23 em 2022), e estoque R\$ 15 (R\$ 14 em 2022).

## 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 autosserviço. 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.

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Custo acumulado	12.182	10.996
Ajuste a valor justo acumulado	(3.714)	(705)
<b>Total</b>	<b>8.468</b>	<b>10.291</b>

### a. Mensuração do valor Justo

A 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 das propriedades para investimento a cada três meses. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi classificada como Nível 3 na hierarquia de valor justo, cujas premissas gerais estão detalhadas na nota explicativa nº 7.b. Abaixo a composição e movimentação das propriedades para investimento.

	2023	2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>10.291</b>	<b>9.112</b>
Aquisições/Benfeitorias	176	156
Ajuste a valor justo em propriedades para investimento	(3.008)	(262)
Remensuração direito de uso - CPC 06(R2)	1.009	1.285
	<u>8.468</u>	<u>10.291</u>

**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 13,80% (13,60% em 2022).

## 8 Imobilizado

Os detalhes dos ativos imobilizados da Companhia estão demonstrados a seguir:

<b>Custo</b>	<b>Moveis e Utensílios</b>	<b>Instalações</b>	<b>Máquinas e Equipamentos</b>	<b>Computadores e periféricos</b>	<b>Equipamentos de Comunicação</b>	<b>Total</b>
<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>71</b>	<b>19</b>	<b>27</b>	<b>41</b>	<b>16</b>	<b>174</b>
Adições	1	-	-	-	4	5
<b>31 de dezembro de 2022</b>	<b>72</b>	<b>19</b>	<b>27</b>	<b>41</b>	<b>20</b>	<b>179</b>
Adições	-	-	-	-	1	1
Outros (i)	-	-	-	-	(2)	(2)
<b>31 de dezembro de 2023</b>	<b>72</b>	<b>19</b>	<b>27</b>	<b>41</b>	<b>19</b>	<b>178</b>
<b>Depreciação</b>						
<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>(59)</b>	<b>(15)</b>	<b>(20)</b>	<b>(28)</b>	<b>(8)</b>	<b>(130)</b>
Depreciação do exercício	(6)	(2)	(2)	(3)	(2)	(15)
<b>31 de dezembro de 2022</b>	<b>(65)</b>	<b>(17)</b>	<b>(22)</b>	<b>(31)</b>	<b>(10)</b>	<b>(145)</b>
Depreciação de exercício	(5)	(1)	(2)	(2)	(2)	(12)
Outros (i)	(1)	(1)	(1)	(1)	-	(4)
<b>31 de dezembro de 2023</b>	<b>(71)</b>	<b>(19)</b>	<b>(25)</b>	<b>(34)</b>	<b>(12)</b>	<b>(161)</b>
<b>Saldo líquido em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>34</b>
<b>Saldo líquido em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>17</b>

- (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, tornou-se imprescindível efetuar esse lançamento a fim de refletir devidamente o valor correto dos ativos fixos da Companhia.

## 9 Fornecedores

	2023	2022
Fornecedores nacionais	62	-
Fornecedores nacionais - Seguros	<u>57</u>	<u>52</u>
	<u>119</u>	<u>52</u>

## 10 Obrigações trabalhistas

	2023	2022
Encargos sociais	-	22
Contribuições sociais	7	4
Provisão de férias e 13º salário	19	15
Provisão de bônus	<u>26</u>	<u>29</u>
	<u>52</u>	<u>70</u>

## 11 Obrigações tributárias

	2023	2022
ICMS a recolher	-	1
Pis a recolher	4	9
COFINS a recolher	22	40
CSLL/PIS/COFINS - 4,65	3	3
IRRF retido a recolher	1	1
ISS retido a recolher	1	1
INSS retido a recolher	1	2
IR a recolher	65	57
CSLL a recolher	<u>27</u>	<u>36</u>
	<u>124</u>	<u>150</u>

## 12 Arrendamento mercantil

A Companhia possui contrato de arrendamento mercantil, cujo prazo de duração do contrato é de 360 meses. O valor pago a título de arrendamento mercantil é em média R\$ 673 por ano, cujos maiores detalhes das operações estão detalhados abaixo:

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

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

<b>Locador</b>	<b>Mobilidade</b>	<b>Atualização</b>	<b>Prazo</b>
Jodil Agropecuária e Participações Ltda.	Leasing financeiro	IPCA	360 meses
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Total arrendamento a pagar</b>		5.572	5.375
Passivo Circulante		837	800
Passivo não circulante		4.735	4.575

### **Movimentação do passivo de arrendamento nos exercícios**

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>4.859</b>
Remensuração do passivo de arrendamento – CPC 06(R2)	1.285
Principal pago no exercício	(769)
Juros pagos no exercício	(62)
Juros provisionados no exercício	62
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>5.375</b>
Remensuração do passivo de arrendamento – CPC 06(R2)	1.009
Principal pago no exercício	(812)
Juros pagos no exercício	(69)
Juros provisionados no exercício	69
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>5.572</b>
<b>Arrendamento Mercantil Curto Prazo</b>	<b>837</b>
<b>Arrendamento Mercantil Longo Prazo</b>	<b>4.735</b>

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

2024	837
2025	718
2026	615
2027 em diante	3.402
<b>Total</b>	<b>5.572</b>

## **13 Outros passivos**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Adiantamento de clientes	4	15
Devolução de cliente	2	34
Provisão auditoria	22	58
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>107</b>

## 14 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

### a. Valores reconhecidos no resultado do exercício

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Imposto de renda e contribuição social corrente</b>		
Despesas do ano corrente	<u>(260)</u>	<u>(20)</u>
	<b>(260)</b>	<b>(20)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b>		
Diferenças temporárias	<u>381</u>	<u>(2.164)</u>
	<b>381</b>	<b>(2.164)</b>
<b>Total de imposto de renda das operações</b>	<u><b>121</b></u>	<u><b>(2.184)</b></u>

### 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	<u>(1.000)</u>	<u>589</u>
Alíquota nominal	34%	34%
<b>Impostos normais</b>	<u><b>340</b></u>	<u><b>(200)</b></u>
<b>Efeitos tributários sobre:</b>		
Reconciliação adicional de 10 sobre o imposto de renda	(57)	-
Compensação prejuízo fiscal do exercício para qual não foi constituído ativo fiscal diferido	118	8
Diferença temporária de PCLD	(45)	68
Reconhecimento de despesas temporárias dedutíveis anteriormente não reconhecidas	(570)	(2.391)
Constituição do imposto diferido ativo sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias	335	331
<b>Imposto de renda e contribuição social correntes</b>	<u><b>(260)</b></u>	<u><b>(20)</b></u>
<b>Imposto de renda e contribuição social diferidos</b>	<u><b>381</b></u>	<u><b>(2.164)</b></u>
Taxa efetiva	12,10%	(370,80%)

**c. Ativos e passivos fiscais diferidos**

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

Os tributos diferidos ativos e passivos	2023	2022
<b>Ativo</b>		
Provisão de bônus	9	10
Provisão para perdas esperadas	-	2
Provisões diversas	8	20
Valor justo de propriedades para investimento (**)	1.262	-
Juros sobre arrendamento	<u>239</u>	<u>215</u>
<b>Tributos diferidos ativos</b>	<b><u>1.518</u></b>	<b><u>247</u></b>
<b>Passivos</b>		
Valor justo de propriedades para investimento (**)	(2.678)	(2.091)
Passivo diferido sobre arrendamento pago (*)	<u>(1.277)</u>	<u>(974)</u>
<b>Tributos diferidos passivos</b>	<b><u>(3.955)</u></b>	<b><u>(3.065)</u></b>
<b>Total do diferido líquido</b>	<b>(2.437)</b>	<b>(2.818)</b>

(\*) O montante de R\$ 1.277 refere-se ao passivo diferido decorrente do pagamento das contraprestações de arrendamento referente a propriedades para investimento (“PPI”) arrendada pela Companhia. Desta forma, tendo em vista que a Companhia adota como regime de tributação o Lucro Real, os pagamentos de arrendamento, quando aplicável, são excluídos da base de cálculo do lucro líquido na determinação do Lucro Real, como resultado dessa exclusão, a Companhia realiza a manutenção do passivo diferido.

(\*\*) O montante de R\$ 3.448 (R\$ 3.420 em 2022) refere-se a passivo diferido decorrente da variação do valor justo da propriedades para investimento (“PPI”) detida pela Companhia. A administração do grupo entende que o registro do passivo diferido reflete o eventual recolhimento às autoridades.

**(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	(1)	9
Provisão para perdas esperadas	2	(2)	-
Provisões diversas	20	(12)	8
Juros sobre arrendamento	215	24	239
Ajuste ao valor justo de PPI	(2.091)	675	(1.416)
Passivo diferido sobre arrendamento pago	(974)	(303)	(1.277)
<b>Imposto passivo diferido líquido</b>	<b>(2.818)</b>	<b>381</b>	<b>(2.437)</b>

	Saldo em 31 de dezembro de 2021	Reconhecido no resultado	Saldo em 31 de dezembro de 2022
Provisão de Bônus	9	1	10
Provisão para perdas esperadas	1	1	2
Provisões diversas	-	20	20
Juros sobre arrendamento	-	215	215
Ajuste ao valor justo de PPI	1.848	(3.939)	(2.091)
Passivo diferido sobre arrendamento pago	(2.512)	1.538	(974)
<b>Imposto passivo diferido líquido</b>	<b>(654)</b>	<b>(2.164)</b>	<b>(2.818)</b>

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
<b>Prejuízo fiscal / Base negativa</b>	1.972	3.653

## 15 Patrimônio líquido

### a. Capital Social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é de R\$ 6.974, composto por 6.974.099 ações ordinárias.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a composição acionária é a seguinte:

Acionistas	Quantidade de ações		Valor
GUARDEAQUI I Fundo de invest. em Part. Multiestratégia	6.974.099	99,999	6.974
GA Guarulhos Locação de Espaço Ltda.	-	0,001	-
	<b>6.974.099</b>	<b>100,00</b>	<b>6.974</b>

### 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 há reserva legal constituída, tendo em vista os prejuízos acumulados.

**(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 saldos de reserva de retenção, uma vez que apresenta prejuízo acumulado.

**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 a Companhia possuía saldo de prejuízos acumulados, portanto, não houve distribuição de dividendos nos exercícios.

**d. Juros sobre capital próprio**

Os Juros Sobre Capital Próprio (JSCP) para o ano de 2023 foram assim calculados:

Capital social (a) R\$ 6.974

Reservas (b): R\$ 4.499

TJLP (c): 6,55%

Limite de juros sobre capital próprio calculado: R\$ 162

Juros sobre capital próprio provisionado (e pago): R\$ 669

- (a) Capital social do ano imediatamente anterior e reservas de capital na data de mensuração do JSCP.
- (b) Reservas de lucro e reserva legal na data de mensuração do JSCP.
- (c) Conforme média da Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) divulgada pelo BNDES.

As Companhias devem optar pelo maior limite de utilização entre 50% do lucro líquido desconsiderando os impostos ou 50% da reserva de lucro. No exercício findo em 2023 a Companhia optou por pagar de JSCP acima do limite permitido e o valor excedente de R\$ 507 não foi submetido a exclusão na apuração de IRPJ e CSLL do exercício.

**16 Receita operacional líquida**

	2023	2022
Vendas de mercadorias	9	9
Receitas com locações	3.235	2.769
<b>Total</b>	<b>3.244</b>	<b>2.778</b>
<b>Deduções da receita</b>		
(-) ICMS	(2)	(2)
(-) COFINS	(247)	(211)
(-) PIS	(53)	(46)
<b>Total</b>	<b>(302)</b>	<b>(259)</b>
<b>Total receita líquida</b>	<b>2.942</b>	<b>2.519</b>

## 17 Custos operacionais

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revenda de material	(3)	(5)
Despesa com pessoal	(315)	(260)
Juros sobre arrendamentos	(69)	(62)
Outros custos (*)	(311)	(1.072)
	<b>(698)</b>	<b>(1.399)</b>

(\*) O saldo de 2023 e 2022 referem-se, substancialmente, a contratações de serviços especializados de consultoria, taxas de representação, além de gastos com publicidade que a administração classifica como custos da operação.

## 18 Despesas operacionais

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Despesas Gerais	(203)	(164)
Impostos, taxas e contribuições	(229)	(247)
Despesas administrativas (*)	(120)	(176)
	<b>(552)</b>	<b>(587)</b>

(\*) O saldo de 2023 e 2022 referem-se substancialmente à contratação de serviços técnicos especializados, consultoria contábil e pagamentos de taxas regulatórias.

## 19 Outras receitas (despesas) diversas

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Despesas indedutíveis	45	165
Recuperação de despesas (i)	216	176
Outras despesas operacionais	47	(49)
	<b>308</b>	<b>291</b>

(i) A administração contratou a consultoria Sterling Corp. para fazer o levantamento dos tributos a recuperar/compensar, aos quais a Companhia tem o direito de ressarcimento, como benefício de tributos já recolhidos quando dos pagamentos das despesas e custos oriundos das atividades. Desta forma, o valor de R\$ 216 (R\$ 176 em 2022) foi registrado a título de outras receitas para fazer frente este ressarcimento.

## 20 Resultado financeiro líquido

	2023	2022
<b>Receita Financeira</b>		
Juros de aplicação	20	33
Juros ativos	12	9
	<b>32</b>	<b>42</b>
<b>Despesas Financeiras</b>		
Juros de mora	(12)	-
<b>Resultado financeiro Líquido</b>	<b>20</b>	<b>42</b>

## 21 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 ou da controladora da 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 2023, a Companhia possuía a pagar para parte relacionada no montante de R\$ 36, sendo R\$ 26 para GA BR Matriz, R\$ 6 para GA BR Pampulha, R\$ 2 para GA SP Limão, e R\$ 2 para GA SP Tatuapé. Os valores não possuíam vencimento ou correção monetária e foi decorrente de rateio de contas entre as empresas

Em 31 de dezembro de 2022, o valor de R\$ 27, refere-se valores a serem pagos para empresa GA BR Locação de Espaço Ltda., subsidiária do acionista da Companhia, cujo valor não possuía vencimento ou correção monetária e foi decorrente de rateio de contas entre as empresas.

## 22 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	Nota	Valor justo por neio do resultado	Passivo ao custo amortizado	Total 2023	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total 2023
<b>Ativos, conforme o balanço patrimonial</b>								
Caixa e equivalentes de caixa	3	339	-	339	-	339	-	339
Contas a receber de clientes	4	178	-	178	-	178	-	178
<b>Passivo, conforme balanço patrimonial</b>								
Fornecedores	9	-	119	119	-	-	-	119
Arrendamento mercantil	12	-	5.572	5.572	-	-	-	5.572
Contas a pagar com partes relacionadas	21	-	36	36	-	-	-	36
<b>31 de dezembro de 2022</b>								
31 de dezembro de 2022	Nota	Valor justo por neio do resultado	Passivo ao custo amortizado	Total 2022	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total 2022
<b>Ativos, conforme o balanço patrimonial</b>								
Caixa e equivalentes de caixa	3	269	-	269	-	269	-	269
Contas a receber de clientes	4	185	-	185	-	185	-	185
<b>Passivo, conforme balanço patrimonial</b>								
Fornecedores	9	-	52	52	-	-	-	52
Arrendamento mercantil	12	-	5.375	5.375	-	-	-	5.375
Contas a receber com partes relacionadas	21	-	27	27	-	-	-	27

## 23 Provisões para contingências

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não possuía qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores legais, não há contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável - passível de provisão ou perda possível - passível de divulgação.

## 24 Gestão de riscos

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 IPCA, 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, essa análise tem como cenário provável as projeções para 2024, conforme segue: (i) IPCA em 3,82% 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) IPCA 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 acréscimos passivos 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%					
IPCA	3,82%	4,78%	5,73%					
				Saldo				
				Líquido em	Cenário	Acréscimo	Acréscimo	
				31/12/2023	Provável	de 25%	de 50%	
<u>Passivo</u>								
Arrendamento								
Mercantil				IPCA	5.572	213	266	319

**31 de dezembro de 2022**

Indexador	%	25%	50%					
IPCA	4,11%	5,14%	6,17%					
				Saldo				
				Líquido em	Cenário	Acréscimo	Acréscimo	
				31/12/2022	Provável	de 25%	de 50%	
<u>Passivo</u>								
Arrendamento								
Mercantil				IPCA	5.375	221	276	332

## 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 ocorridos após 31 de dezembro de 2023 a serem divulgados nessas demonstrações financeiras.