

Novo Self Storage S.A.

CNPJ/MF nº 21.382.110/0001-35

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017**

Conteúdo

Relatório da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	4
Balancos patrimoniais	6
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

Relatório da Administração

Prezados acionistas,

Atendendo às disposições legais e estatutárias, submetemos a V.Sas. as demonstrações financeiras relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, acompanhadas do relatório dos auditores independentes. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia concentrou seus esforços no acompanhamento do investimento em empresas offshore, prática que a Administração pretende manter nos próximos exercícios.

A Diretoria.



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

À administradora da
Novo Self Storage S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Novo Self Storage S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas 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 Novo Self Storage S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, 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 e suas controladas, 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.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório dos auditores

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

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

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

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 de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a 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 na demonstração financeira, 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.
- Concluimos 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, 03 de setembro de 2019

KPMG Assurance Services Ltda.
CRC 2SP023228/O-4



Silbert Christo Sasdelli Júnior
Contador CRC 1SP230685/O-0

Novo Self Storage S.A.

Balancos Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2018	2017	Passivo	Nota	2018	2017
Circulante		3	8	Circulante		321	40
Caixa e equivalentes de caixa	5	3	8	Fornecedores		295	39
				Obrigações tributárias		19	-
				Obrigações trabalhistas		6	-
				Outras contas a pagar		1	1
Não Circulante		13.927	11.499	Patrimônio líquido		13.609	11.467
Investimento	6	13.927	11.499	Capital social	7	3.248	1.462
				Reserva de capital		12.072	12.072
				Prejuízos acumulados		(1.711)	(2.067)
Total do Ativo		13.930	11.507	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		13.930	11.507

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Novo Self Storage S.A.

Demonstrações dos resultados

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto o prejuízo por ação)

	Nota	2018	2017
Despesas Gerais e Administrativas			
Despesas gerais e administrativas	8	(530)	(1.003)
Despesas tributárias		(46)	(97)
Despesas com pessoal		(205)	-
Outras Receitas		24	-
Outras despesas		-	(66)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos		1.146	(878)
Lucro / (Prejuízo) Operacional Antes do Resultado Financeiro		<u>389</u>	<u>(2.044)</u>
Resultado Financeiro			
Despesas financeiras	9	(33)	(23)
Lucro / (Prejuízo) Operacional Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		<u>356</u>	<u>(2.067)</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente		-	-
Prejuízo dos exercícios		<u>356</u>	<u>(2.067)</u>
Quantidade de Ações		<u>2.101.500</u>	<u>498.653</u>
Prejuízo por ação - R\$		<u>0,000169</u>	<u>(0,004145)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Novo Self Storage S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em Milhares de Reais)

	2018	2017
Lucro / (Prejuízo) dos exercícios	356	(2.067)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangentes dos exercícios	<u>356</u>	<u>(2.067)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Novo Self Storage S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Capital Social		Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Total
	Subscrito	A integralizar			
Aumento do capital	1.502	(40)	-	-	1.462
Transação de Capital	-	-	12.072	-	12.072
Prejuízo do exercício	-	-	-	(2.067)	(2.067)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>1.502</u>	<u>(40)</u>	<u>12.072</u>	<u>(2.067)</u>	<u>11.467</u>
Aumento do capital	2.000	-	-	-	2.000
Reserva de Capital	-	(214)	-	-	(214)
Prejuízo do exercício	-	-	-	356	356
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>3.502</u>	<u>(254)</u>	<u>12.072</u>	<u>(1.711)</u>	<u>13.609</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Novo Self Storage S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	2018	2017
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro / (Prejuízo) dos exercícios antes do imposto de renda e da contribuição social	356	(2.067)
Ajustes para:		
Resultado de equivalência patrimonial	(1.146)	878
Perda cambial	20	14
Variações em:		
Aumento de Fornecedores	256	39
Aumento de Obrigações tributárias	19	-
Aumento de Obrigações trabalhistas	6	-
Aumento de Contas a pagar (Imóveis a pagar)	-	1
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(489)</u>	<u>(1.135)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos		
Aquisições investimentos	<u>(1.302)</u>	<u>(319)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>(1.302)</u>	<u>(319)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos		
Capital integralizado	<u>1.786</u>	<u>1.462</u>
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	<u>1.786</u>	<u>1.462</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>(5)</u>	<u>8</u>
No início dos exercícios	8	-
No fim dos exercícios	3	8
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>(5)</u>	<u>8</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Novo Self Storage S.A. (“Companhia”) foi constituída em 08 de dezembro de 2016 e possui sede na Cidade e estado de São Paulo, entretanto iniciou suas operações em 07 de junho de 2017. Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 08 de dezembro de 2016, foi deliberado sobre a alteração da denominação social da Companhia de CMN Solutions A038 Participações S.A para Novo Self Storage S.A.

A Companhia tem como objeto social a participação no capital de quaisquer outras sociedades, empresárias ou não, ou fundos de investimento, na qualidade de sócia, acionista ou quotista, no Brasil e/ou no exterior, especialmente naquelas voltadas ao setor imobiliário; (ii) a realização de investimentos no setor imobiliário, em quaisquer das suas modalidades; e (iii) a administração de bens próprios. O Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações é o acionista, detendo 100% das ações.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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

A autorização para a emissão dessas demonstrações financeiras foi dada pela Diretoria da Companhia em 03 de setembro de 2019.

3 Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

Base de mensuração

As demonstrações financeiras são preparadas com base no custo histórico com exceção as aplicações financeiras que foram mensuradas pelo valor justo por meio do resultado.

Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

Uso de estimativas e julgamentos

As estimativas contábeis utilizadas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para

créditos de liquidação duvidosas, valor justo das propriedades de investimentos em análise de recuperabilidade do ativo, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

Provisões e contingências

A Companhia está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental e societária, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia, poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

4 Resumo das principais práticas contábeis

As práticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

a. Apuração do resultado do exercício

As receitas e despesas são apresentadas seguindo o regime da competência.

b. Caixa e equivalente de caixa

Disponibilidades (que compreendem o caixa e as contas correntes de bancos), aplicações de curto prazo (igual ou inferior a 90 dias), com alta liquidez e com risco de mudança de valor insignificante.

c. Demais ativos circulantes e não circulantes

Os ativos circulantes e não circulantes são registrados pelos seus valores de aquisição e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização.

A provisão para créditos de liquidação duvidosas, quando necessária, é constituída no montante considerado suficiente pela administração, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

d. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Companhia e por suas controladas são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis: (a) ao custo amortizado; (b) ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (“VJORA”) - instrumento de dívida; (c) ao VJORA - instrumento patrimonial ou (d) ao Valor Justo por meio do Resultado (“VJR”). A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos 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.

Ativos financeiros

Custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- 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.

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. 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 VJR 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.

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.

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 (IAS 7) “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

e. Avaliação do valor recuperável de ativos

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 *impairment* ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

f. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente, são calculados pelo lucro real com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 mil para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

g. Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2019 e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

IFRS 16 – Arrendamentos

A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A norma é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019. A adoção antecipada é permitida somente para demonstrações financeiras de acordo com as IFRSs e apenas para entidades que aplicam a IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes em ou antes da data de aplicação inicial da IFRS 16.

A Administração revisou a referida norma e não identificou efeitos para essas demonstrações financeiras.

5 Caixa e equivalente de caixa

	2018	2017
Caixa e equivalentes de caixa	<u>3</u>	<u>8</u>
Total	<u>3</u>	<u>8</u>

6 Investimento

Esse investimento foi adquirido pela Companhia após a celebração de acordo entre o Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações e a Storage Answers, por meio de suas subsidiárias Guardar Aqui 1 LLC, Guardar Aqui International LLC, Guardar Aqui Fund I LP, LLC (“GA Fund I LLC”), Guardar Aqui Fund I GP, Ltd. (“GA Fund I GP”) e Storage Trademarks LLC, onde a Storage Answers venderia e transferiria para a Companhia certas ações ordinárias emitidas pela GA Fund I GP representando 50,83% do total do capital social da GA Fund I GP e a GA Fund I LLC venderia e transferiria para Companhia 7,50% do total de cotas emitidas pelo Guardar Aqui Fund I, L.P. O acordo possuía certas condições precedentes para o fechamento que foram satisfeitas.

Desta forma, em 8 de março de 2017 a Storage Answers subscreveu 9.999 novas ações emitidas pela GA Fund I GP, a Storage Answers vendeu e transferiu para Companhia 5.083 ações representando 50,83% do capital social da GA Fund I GP e a GA Fund I LLC vendeu e transferiu para companhia cotas do Guarde Aqui Fund I, L.P. que representava 7,44% do capital social do Guarde Aqui Fund I, L.P

	Saldo em 31.12.2017	Aquisição	MEP	31.12.2018
Guarde Aqui Fund I, L.P. (i)	11.499	1.282	1.146	13.927
Guarde Aqui Fund I GP, Ltd (ii) (iii)	-	-	-	-
Total	11.499	1.282	1.146	13.927

- (i) Refere-se a investimento em cotas do Guarde Aqui Fund I L.P. (“Fundo Investido”), que em 31 de dezembro de 2018 representa 8,24% (7,44% em 2017) do total do capital do Fundo Investido. Esse investimento foi integralizado mediante transação de capital, conforme descrita na nota explicativa n° 7.d.
- (ii) Refere-se a investimento em ações da Guarde Aqui Fund I GP, Ltd (“empresa investida”), que em 31 de dezembro de 2018 e 2017 representam 50,83% do total do capital da empresa investida. O patrimônio líquido da empresa investida na data da mensuração era inferior a zero.
- (iii) A avaliação se deu pelo método de equivalência patrimonial até a redução a zero do saldo do investimento, não tendo sido reconhecidas eventuais perdas futuras decorrentes da participação societária da Companhia, tendo em vista que nos termos do artigo 1º da Lei 6.404/76, a responsabilidade do acionista é limitada ao preço de emissão das ações adquiridas, não respondendo, portanto, o acionista por débitos exclusivos da sociedade, tendo em vista que a Companhia não incorreu em obrigações legais ou construtivas tampouco fez pagamentos em nome da empresa investida, conforme item 39 do CPC 18.

7 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 o capital social subscrito é de R\$ 3.501 (R\$ 1.502 em 2017) representado por 3.501.500 ações ordinárias. Até 31 de dezembro de 2018 o valor integralizado é de R\$ 3.249, o saldo de capital a integralizar em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 253 (R\$ 40 em 2017).

b. Reserva legal

É constituída, quando aplicável, à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

c. Dividendos distribuídos

O Estatuto Social prevê que, do resultado apurado em cada exercício social, ajustado na forma da Lei nº 6.404/76, 1% será distribuído como dividendos mínimos obrigatórios. A companhia não apurou lucro no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

d. Reserva de capital

Tendo em vista a celebração do acordo entre o Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações e a Storage Answers, conforme descrito na nota explicativa n° 6, em 8 de março de 2017 a GA Fund I LLC vendeu e transferiu a Companhia pelo valor total de R\$ 0,5 (quinhentos reais) do Guarde Aqui Fund I, L.P., que representava naquela data 7,50% do capital social do Guarde Aqui Fund I, L.P. A diferença entre o valor de mercado das cotas do Guarde Aqui Fund I, L.P. e o seu respectivo valor de venda na data da operação, no montante

total de R\$ 12.072, foram registrados na rubrica “Transação de capital”, destacada no patrimônio líquido da Companhia e R\$ 0,5 (quinhentos reais) do Guarde Aqui Fund I GP, que representava naquela data 50,83% do capital social da empresa.

8 Despesas administrativas

	2018	2017
Advogados	11	846
Contabilidade	29	41
Viagens e estadias	-	30
Recrutamento e seleção	296	-
Arquitetura	-	21
Consultoria	120	-
Auditoria	17	12
Publicidade	55	-
Outras Despesas	2	53
Total	530	1.003

9 Resultado financeiro

São representados por:

	2018	2017
Despesas financeiras		
Variação cambial passiva	(20)	(14)
Multa e juros pagos	(8)	(6)
Outras despesas	(5)	(3)
	(33)	(23)

10 Provisão para contingências

Atualmente a Companhia não tem conhecimento de ser parte (pólo passivo) em nenhuma ação judicial, tributária, trabalhista e nenhum outro processo administrativo.

11 Instrumentos financeiros

a. Classificação dos instrumentos financeiros

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos dos ativos e passivos financeiros, incluindo os seus níveis na hierarquia do valor justo. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

Ativos

	Valor contábil		Valor justo			
	Empréstimos e recebíveis	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
31 de dezembro de 2018						
Ativos, conforme o balanço patrimonial						
Caixa e equivalentes de caixa	3	3	-	-	-	-

Passivos

	Valor contábil		Valor justo			
	Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
31 de dezembro de 2018						
Passivo, conforme balanço patrimonial						
Fornecedor e outras contas a pagar	321	321	-	-	-	-

Ativos

	Valor contábil		Valor justo			
	Empréstimos e recebíveis	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
31 de dezembro de 2017						
Ativos, conforme o balanço patrimonial						
Caixa e equivalentes de caixa	8	8	-	-	-	-

Passivos

	Valor contábil		Valor justo			
	Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
31 de dezembro de 2018						
Passivo, conforme balanço patrimonial						
Fornecedor e outras contas a pagar	40	40	-	-	-	-

b. Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgação sobre o valor justo.

Especificamente quanto a divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- **Nível 1**- Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

- **Nível 2-** Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- **Nível 3-** Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A Companhia não possui em 31 de dezembro de 2018, ativos financeiros à classificar de instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

c. Risco de crédito

É o risco da Companhia incorrer em perdas decorrentes de um cliente ou de uma contraparte em um instrumento financeiro, decorrentes da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais. O risco é basicamente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros.

A Companhia efetua operações com instituições financeiras de baixo risco avaliado por agências de rating.

d. Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

e. 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.

f. Derivativos

A Companhia não apresenta contratos em aberto de derivativos na data base de 31 de dezembro de 2018.

12 Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de janeiro de 2018, foi deliberado o aumento de capital da Companhia, passando de R\$ 1.502 para R\$ 2.002.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de setembro de 2018, foi deliberado o aumento de capital da Companhia, passando de R\$ 2.002 para R\$ 3.502.

Conforme “Deed of Assignment and Assumption of Limited Partnership Interest” datado de 20 de setembro de 2018, a Companhia adquiriu 0,80% das cotas do *Guarde Aqui Fund I, L.P.*, pelo montante de R\$ 1.282, pago pela Companhia em 17 de setembro de 2018.

13 Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de janeiro de 2019, foi deliberado o aumento de capital da Companhia, passando de R\$ 3.502 para R\$ 4.802.

* * *

A Diretoria

Robson Fernando Rodrigues
Contador CRC 1SP 249770/O-8
CPF 185.334.968-26