

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO  
DE ESPAÇO S. A.**

CNPJ: 10.753.386/0001-66

Demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2021



KPMG Assurance Services Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, conjuntos 101, 201, 301 e 401,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

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 da  
**GA Alphaville Locação de Espaço S.A.**  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da GA Alphaville Locação de Espaço S.A. (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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, 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 GA Alphaville Locação de Espaço S.A. em 31 de dezembro de 2021, 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.

## Outros assuntos

Não examinamos o balanço patrimonial da Companhia em 31 de dezembro de 2020 e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, ou de quaisquer notas explicativas relacionadas e, conseqüentemente, não expressamos uma opinião sobre eles.

## 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 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 conclirmos 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 manterem 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 os responsáveis pela 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, 19 de outubro de 2022

KPMG Assurance Services Ltda.  
CRC 2SP-027683/0-6 F SP



Vitor David Bezerra Colavitti  
Contador CRC 1SP329743/O-6

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

Índice

**Balancos patrimoniais**

**Demonstrações dos resultados**

**Demonstrações dos resultados abrangentes**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

**Demonstrações dos fluxos de caixa**

**1. Contexto operacional**

**2. Apresentação das Demonstrações financeiras e principais práticas contábeis**

**3. Caixa e equivalentes de caixa**

**4. Contas a receber**

**5. Tributos a recuperar**

**6. Outros ativos**

**7. Propriedades para investimentos**

**8. Imobilizado e intangível**

**9. Tributos diferidos**

**10. Fornecedores**

**11. Obrigações trabalhistas**

**12. Obrigações tributárias**

**13. Passivo de arrendamento**

**14. Outros valores a Pagar**

**15. Provisões para perdas com causas judiciais**

**16. Partes relacionadas**

**17. Patrimônio líquido**

**18. Receita operacional líquida**

**19. Custos operacionais**

**20. Despesas operacionais**

**21. Outras despesas**

**22. Resultado financeiro líquido**

**23. Instrumentos financeiros**

**24. Gestão de riscos**

**25. Outras informações**

**26. Eventos subsequentes**

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldos em R\$ Mil)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
			<b>Não auditado</b>
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.066	400
Contas a receber de clientes	4	187	217
Tributos a recuperar	5	49	16
Outros ativos circulantes	6	63	72
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>1.365</b>	<b>705</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
Propriedades para investimentos	7	10.788	6.830
Imobilizado e intangível	8	68	49
Tributos diferidos	9	519	1.568
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>11.375</b>	<b>8.447</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>12.740</b>	<b>9.152</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldos em R\$ Mil)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
			Não auditado
<b>Passivo circulante</b>			
Fornecedores	10	76	66
Obrigações trabalhistas	11	71	49
Obrigações tributárias	12	797	687
Passivo de arrendamento	13	1.799	1.566
Outros passivos circulantes	14	113	49
Provisões para perdas com causas judiciais	15	107	19
Partes relacionadas	16	43	254
<b>Total do passivo circulante</b>	-	<b>3.006</b>	<b>2.690</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
Passivo de arrendamento	13	9.103	8.656
<b>Total do passivo não circulante</b>	-	<b>9.103</b>	<b>8.656</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	17	11.348	11.348
Prejuízos acumulados	-	(10.717)	(13.542)
<b>Patrimônio líquido</b>	-	<b>631</b>	<b>(2.194)</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	-	<b>12.740</b>	<b>9.152</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldos em R\$ Mil)

	<b>Notas</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
			<b>Não auditado</b>
Receita operacional líquida	18	3.796	2.960
Custos operacionais	19	(682)	(615)
<b>Lucro bruto</b>	-	<b>3.114</b>	<b>2.345</b>
Despesas operacionais	20	(380)	(306)
Resultado de ajuste a valor justo de propriedades para investimento	7	1.552	(1.284)
Depreciação e amortização	8	(16)	(23)
Outras despesas diversas	21	(210)	(257)
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	-	<b>4.060</b>	<b>475</b>
Receitas financeiras	22	30	66
Despesas financeiras	22	(1)	(1)
<b>Resultado financeiro líquido</b>	-	<b>29</b>	<b>65</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	-	<b>4.089</b>	<b>540</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	9	(215)	(334)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	9	(1.049)	(41)
<b>Lucro líquido dos exercícios</b>	-	<b>2.825</b>	<b>165</b>
<b>Lucro por ação</b>		<b>0,2489</b>	<b>0,0145</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldos em R\$ Mil)

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
		<b>Não auditado</b>
Lucro líquido dos exercícios	2.825	165
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
<b>Total do resultado abrangente dos exercícios</b>	<b>2.825</b>	<b>165</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Saldos em R\$ Mil)

Prejuízo do Exercício	Capital social		Reservas		Lucro dos exercícios	Total do patrimônio líquido
	Capital social	(-) Capital a Integralizar	Reserva legal	Prejuízos acumulados		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>11.348</b>	-	-	<b>(13.707)</b>	-	<b>(2.359)</b>
Lucro do Exercício	-	-	-	-	165	165
Absorção de prejuízos acumulados	-	-	-	165	(165)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>11.348</b>	-	-	<b>(13.542)</b>	-	<b>(2.194)</b>
Lucro do Exercício	-	-	-	-	2.825	2.825
Absorção de prejuízos acumulados	-	-	-	2.825	(2.825)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>11.348</b>	-	-	<b>(10.717)</b>	-	<b>631</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldos em R\$ Mil)

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
		<b>Não auditado</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Lucro líquido dos exercícios	2.825	165
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas</b>		
Depreciação e amortização	16	23
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(1.552)	1.284
Provisão para perdas esperadas	(4)	6
Provisões para perdas com causas judiciais	88	19
Juros provisionados sobre arrendamentos	134	125
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	1.264	375
	<b>2.771</b>	<b>1.997</b>
Variações nos ativos e passivos		
Decréscimo/ (acrécimo) em ativos:		
Contas a receber de clientes	34	(85)
Tributos a recuperar	(33)	-
Outros ativos circulantes	9	94
(Decréscimo)/ acréscimo em passivos:		
Fornecedores	10	35
Obrigações trabalhistas	22	(4)
Obrigações tributárias	38	6
Outros passivos circulantes	64	(5)
<b>Caixa gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>2.915</b>	<b>2.038</b>
Juros pagos sobre arrendamento	(134)	(125)
Impostos pagos sobre o lucro	(143)	(42)
<b>Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>2.638</b>	<b>1.871</b>
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Adições a propriedades de investimento	(103)	(93)
Adições ao imobilizado e intangível	(35)	(13)
<b>Fluxo de caixa líquido utilizado em atividades de investimento</b>	<b>(138)</b>	<b>(106)</b>
Fluxos de caixa de atividades de financiamento:		
Pagamento de principal sobre arrendamento	(1.623)	(1.403)
Pagamento a partes relacionadas	(211)	(243)
<b>Fluxos de caixa líquido utilizado pelas atividades de financiamento</b>	<b>(1.834)</b>	<b>(1.646)</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>666</b>	<b>119</b>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do caixa e equivalentes de caixa	400	281
Saldo final do caixa e equivalentes de caixa	1.066	400
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>666</b>	<b>119</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021

### **1.Contexto operacional**

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

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

### **2.Apresentação das Demonstrações financeiras e principais práticas contábeis**

#### **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, que compreendem aquelas previstas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram concluídas e aprovadas pela diretoria em 19 de outubro de 2022.

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

##### **2.1.2 Moeda funcional e moeda de apresentação**

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

#### **2.2 Principais práticas contábeis 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 são reconhecidas pelo regime de competência quando previsíveis e pelo regime de caixa quando imprevisíveis. Os custos de mercadorias vendidas são apurados 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.

## **GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021

### **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 Propriedade para investimento**

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

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

### **2.2.5 Imobilizado**

#### **(i) Reconhecimento e mensuração**

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

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

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

#### **(ii) Custos subsequentes**

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

#### **(iii) Depreciação**

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

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

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

<b>Bens</b>	<b>Taxas amortizações</b>
Móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores e periféricos	20%
Equipamentos de comunicação	10%

**2.2.6 Intangíveis****(i) Reconhecimento e mensuração**

Os ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido da amortização e quando aplicável, das perdas por redução ao valor recuperável acumulado.

**(ii) Gastos subsequentes**

Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados ao ativo específico aos quais se relacionam.

**(iii) Amortização**

A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no final de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. A vida útil estimada dos ativos intangíveis são as seguintes:

<b>Bens</b>	<b>Taxas amortizações</b>
Software	20%

**2.2.7 Arrendamentos****Como arrendatário**

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

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

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

## **GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021

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

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

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

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se 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 "Passivo de arrendamento", curto e longo prazo.

### **2.2.8 Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

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

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

### **2.2.9 Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 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.

## **GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda e contribuição social correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios ou a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

### **(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.

## **2.2.10 Ativos e passivos contingentes e obrigações legais**

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

- (i) ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis e possíveis são divulgados em nota explicativa;
- (ii) passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis 75% da causa ou possíveis e 37,5% , e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança.. enquanto os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados nem divulgados,
- (iii) obrigações legais são registradas como exigíveis, pois não dependem da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

## **GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021

### **2.2.11 Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros**

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.

### **2.2.12 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.

## **GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021

### **Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas**

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

#### **(iii) Desreconhecimento**

Ativos financeiros

A Companhia não reconhece um ativo financeiro quando:

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

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

#### **Passivos financeiros**

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

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

#### **(iv) Compensação**

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a 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.

## **GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021

### **2.2.13 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.

### **2.2.14 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).

### **2.2.15 Capital social**

#### **(i) Ações ordinárias**

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

### **2.2.16 Novas normas ou alterações para 2021 e futuros requerimentos**

#### **• Novos requerimentos atualmente em vigor**

<b>Data efetiva</b>	<b>Novas normas ou alterações</b>
1º de junho de 2020	Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento (alteração ao CPC 06)
1º de janeiro de 2021	Reforma da taxa de juros de referência – Fase 2 (alterações ao CPC 48, CPC 38, CPC40, CPC 11 e CPC 06)

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2021.

#### **• 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 em períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2021, o que se aplica a esta Companhia.

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

<b>Data efetiva</b>	<b>Novas normas ou alterações</b>
1º de abril de 2021	Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento após 30 de junho de 2021 (alteração ao CPC 06)
1º de janeiro de 2022	Contratos Onerosos – Custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25)  Imobilizado – Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27)  Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15)
1º de janeiro de 2023	Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 e CPC 23)  Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26)  Definição de estimativa contábil (Alterações ao CPC 23)  Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (Alterações ao CPC 32)

**2.3 Principais julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar efeitos relevantes no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

**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 de crédito esperadas:

<b>Taxa de perda estimada</b>	<b>%</b>
De 0 – 120 dias	0%
Acima de 120 dias	100,00%
Acima de 180 dias	Baixa

## GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.

Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021

### Valor justo das 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.

### Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Quando estes processos ocorrem, as provisões são constituídas para todos os riscos referentes aos processos judiciais que representam perdas prováveis e possíveis, 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, conforme nota explicativa nº 15.

### 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:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<b>Não auditado</b>
Caixa e Bancos	250	196
Aplicações financeiras (a)	816	204
	<u><b>1.066</b></u>	<u><b>400</b></u>

(a) As aplicações financeiras são remuneradas pela taxa de 70% a 95% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e são representadas por aplicações em CDBs, que permitem resgate antecipado.

### 4.Contas a receber

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<b>Não auditado</b>
Contas a receber de clientes	73	119
Outras Contas a receber (i)	121	109
(-) Provisão para Perdas de Crédito Esperadas	(7)	(11)
	<u><b>187</b></u>	<u><b>217</b></u>

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021

(i) Grande parte deste saldo de 2021, no valor de R\$ 119, 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**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<b>Não auditado</b>
Valores a vencer	8	14
<b>Valores vencidos</b>		
De 01 a 30 dias	27	54
De 31 a 60 dias	18	21
De 61 a 120 dias	13	19
Acima de 121 dias	7	11
<b>Total</b>	<b><u>73</u></b>	<b><u>119</u></b>

**b. Movimentação das provisões para perdas esperadas:**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<b>Não auditado</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>(11)</b>	<b>(5)</b>
Adições	(10)	(22)
Baixas	14	16
<b>Total</b>	<b><u>(7)</u></b>	<b><u>(11)</u></b>

A Companhia reconhece a provisão de crédito de liquidação duvidosa (PCLD) para itens em atraso a mais de 120 dias e a partir de 180, caso a inadimplência continue o contrato e baixado para perdas.

No ano de 2021, a conta de provisões para créditos de liquidação duvidosa, conforme os registros contábeis, tiveram adições de R\$ 10 (R\$22 em 2020) e estornos/baixas de R\$ 14 (R\$ 16 em 2020).

**5. Tributos a recuperar**

Os saldos a recuperar e compensar de impostos deriva da operação da Companhia e são basicamente recuperados e compensados no mês a mês, os saldos acumulados nos anos de 2020 e de 2021 são os que seguem:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<b>Não auditado</b>
IRRF a recuperar	1	1
IR s/aplicação financeira	1	1
COFINS a recuperar	11	10

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021

PIS a recuperar	2	2
IRRF retido a compensar	1	1
ICMS a recuperar	3	1
CSLL a recuperar	8	-
IRPJ a recuperar	22	-
	<b>49</b>	<b>16</b>

**6. Outros ativos circulantes**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		<b>Não auditado</b>
Outros créditos	38	13
Adiantamento de fornecedores	25	59
	<b>63</b>	<b>72</b>

**7. Propriedades para investimentos**

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.

**a. Mensuração do valor Justo**

O Companhia adotou método do valor justo conforme pronunciamento técnico CPC 28 (Propriedade para investimento).

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

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

Abaixo a composição e movimentação das propriedades para investimento.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		<b>Não auditado</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>6.830</b>	<b>5.980</b>
Aquisições/Benfeitorias	103	93
Ajuste a valor justo em propriedades para investimento	1.552	(1.284)
Remensuração direito de uso CPC 06(R2)	2.303	2.041
	<b>10.788</b>	<b>6.830</b>

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

**b. Principais premissas utilizadas**

Em 31 de dezembro de 2021, a estimativa do valor justo utiliza o Método de Fluxo de Caixa Descontado ("FCD"), cujo a projeção contempla os fluxos de caixa de 7 anos de operação e um valor terminal ao final do sétimo ano, utilizando uma taxa de capitalização de 9,6% (8,6% em 2020).

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

**8. Imobilizado e Intangível**

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>Software</b>	<b>Total</b>
<b>31 de dezembro de 2020 (Não auditado)</b>	<b>43</b>	<b>77</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>24</b>	<b>230</b>
Adições	2	-	31	-	-	2	35
Baixas	-	-	-	-	-	-	-
<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>45</b>	<b>77</b>	<b>76</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>26</b>	<b>265</b>
<b>Depreciação</b>							
<b>31 de dezembro de 2020 (Não auditado)</b>	<b>(31)</b>	<b>(57)</b>	<b>(24)</b>	<b>(43)</b>	-	<b>(26)</b>	<b>(181)</b>
Depreciação do exercício	(4)	(8)	(7)	3	-	-	(16)
<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>(35)</b>	<b>(65)</b>	<b>(31)</b>	<b>(40)</b>	-	<b>(26)</b>	<b>(197)</b>
<b>Saldo líquido do imobilizado em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>68</b>
<b>Saldo líquido do imobilizado em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>(3)</b>	<b>1</b>	<b>(2)</b>	<b>49</b>

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

**9. Tributos diferidos****a. Valores reconhecidos no resultado do exercício**

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u> Não auditado
<b>Imposto de renda e contribuição social corrente</b>		
Despesas do ano corrente	(215)	(334)
	<u>(215)</u>	<u>(334)</u>
<b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b>		
Diferenças temporárias	(1.049)	(41)
	<u>(1.049)</u>	<u>(41)</u>
<b>Total de imposto de renda das operações</b>	<u>(1.264)</u>	<u>(375)</u>

**b. Reconciliação de despesas fiscais e alíquota de imposto efetiva**

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u> Não auditado
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	4.089	540
Alíquota nominal - %	34%	34%
<b>Impostos normais</b>	<u>(1.390)</u>	<u>(183)</u>
<b>Efeitos tributários sobre:</b>		
Reconciliação adicional de 10% sobre o imposto de renda	(46)	(82)
Compensação prejuízo fiscal do exercício para qual não foi constituído ativo fiscal diferido	102	154
Diferença temporária de PCLD	(42)	(25)
Reconhecimento de despesas temporárias dedutíveis anteriormente não reconhecidas	(10)	(370)
Constituição do imposto diferido ativo sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias	122	117
Ajuste de anos anteriores	-	14
<b>Imposto de renda e contribuição social correntes</b>	<u>(215)</u>	<u>(334)</u>
<b>Imposto de renda e contribuição social diferidos</b>	<u>(1.049)</u>	<u>(41)</u>
Taxa efetiva	<u>(31)%</u>	<u>(69)%</u>

**c. Ativos e passivos fiscais diferidos****(i) Saldo em 31 de dezembro de 2021 e 2022**

Os tributos diferidos ativos e passivos	<u>2021</u>	<u>2020</u> Não auditado
<b>Ativo</b>		
Provisão de Bônus	10	8
Provisão para perdas esperadas	2	4
Provisão para perdas com causas judiciais	30	-
Ajuste ao valor justo de PPI (*)	5.665	5.607
<b>Tributos diferidos ativos</b>	<b>5.707</b>	<b>5.619</b>

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021**Passivo**

Passivo diferido sobre arrendamento pago	(5.188)	(4.051)
<b>Tributo diferido passivo</b>	<b>(5.188)</b>	<b>(4.051)</b>

<b>Tributo diferido líquido (ativo)</b>	<b>519</b>	<b>1.568</b>
---	------------	--------------

(\*) O montante de R\$ 5.665 refere-se a ativo diferido decorrente da variação do valor justo da propriedade para investimento ("PPI") arrendada pela Companhia. Desta forma, tendo em vista que a Companhia adota como regime de tributação o Lucro Real, a perda da PPI, quando aplicável, é adicionada ao lucro líquido na determinação do Lucro Real e do resultado ajustado no período de apuração em que for apropriada como despesa, como resultado dessa adição ao lucro líquido, a Companhia realiza a manutenção do ativo diferido.

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

	Saldo líquido em 1º de janeiro de 2021	Reconhecido no resultado	Saldo em 31 de dezembro de 2021 Passivo fiscal diferido
Provisão de Bônus	8	2	10
Provisão para perdas esperadas	4	(2)	2
Provisão para perdas com causas judiciais	-	30	30
Ajuste ao valor justo de PPI	5.607	58	5.665
Passivo diferido sobre arrendamento pago	(4.051)	(1.137)	(5.188)
<b>Imposto ativo diferido líquido</b>	<b>1.568</b>	<b>(1.049)</b>	<b>519</b>

	Saldo líquido em 1º de janeiro de 2020	Reconhecido no resultado	Saldo em 31 de dezembro de 2020 (Não auditado) Passivo fiscal diferido
Provisão de Bônus	9	(1)	8
Provisão para perdas esperadas	2	2	4
Ajuste ao valor justo de PPI	5.104	503	5.607
Passivo diferido sobre arrendamento pago	(3.506)	(545)	(4.051)
<b>Imposto ativo diferido líquido</b>	<b>1.609</b>	<b>(41)</b>	<b>1.568</b>

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Companhia possui ativos fiscais diferidos advindos do registro de prejuízos fiscais e créditos fiscais não utilizados. Abaixo a composição dos valores, bem como o cálculo do crédito tributário não reconhecido.

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Prejuízo fiscal / Base negativa</b>	<b>2.685</b>	<b>Não auditado</b> <b>3.375</b>
Alíquota de IR e CSLL	34%	34%
Crédito tributário não ativado	913	1.148

**10.Fornecedores**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<b>Não auditado</b>
Fornecedores nacionais	23	35
Fornecedores nacionais - Seguros	53	31
	<b>76</b>	<b>66</b>

**11.Obrigações trabalhistas**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<b>Não auditado</b>
Encargos sociais	16	-
Contribuições sociais	9	7
Provisão de férias e 13º salário	16	17
Provisão de bônus	30	25
	<b>71</b>	<b>49</b>

**12.Obrigações tributárias**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<b>Não auditado</b>
ICMS a recolher	2	1
IRRF a recolher – 1708	1	1
Pis a recolher	70	70
Cofins a recolher	326	322
INSS retido a recolher	-	1
CSLL/PIS/COFINS - 4.65%	7	3
IR a recolher	286	211
CS a recolher	105	78
	<b>797</b>	<b>687</b>

**13.Passivo de arrendamento**

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

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021

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

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

<b>Credor</b>	<b>Modalidade</b>	<b>Atualização</b>	<b>Prazo</b>	<b>2021</b>	<b>2020 (Não auditado)</b>
ARMC Empresarial LTDA	Leasing financeiro	IGP/M	60 meses		
<b>Total arrendamento a pagar</b>				<b>10.902</b>	<b>10.222</b>
Passivo circulante				1.799	1.566
Passivo não circulante				9.103	8.656

**Movimentação do passivo de arrendamento nos exercícios**

<b>Saldo em 01 de janeiro de 2020</b>	<b>9.584</b>
Remensuração do passivo de passivo de arrendamento – CPC 06(R2).39	2.041
Principal pago no período	(1.403)
Juros provisionados no período	125
Juros pagos no período	(125)
<b>Saldo em 01 de janeiro de 2021</b>	<b>10.222</b>
Remensuração do passivo de passivo de arrendamento – CPC 06(R2).39	2.303
Principal pago no período	(1.623)
Juros provisionados no período	134
Juros pagos no período	(134)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>10.902</b>
<b>Arrendamento Mercantil circulante</b>	<b>1.799</b>
<b>Arrendamento Mercantil não circulante</b>	<b>9.103</b>

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

2023	1.683
2024	1.443
2025	1.237
2026 em diante	4.740
<b>Total</b>	<b>9.103</b>

**14.Outros passivos circulantes**

<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Não auditado</b>

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021

Adiantamento de clientes	22	12
Devolução de Cliente	42	34
Provisões Publicidade / propaganda	48	-
Outras contas a pagar	1	3
	<u>113</u>	<u>49</u>

**15. Provisões para perdas com causas judiciais**

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

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

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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<b>Não auditado</b>
Reclamações trabalhistas	85	-
Reclamações Cível	22	19
<b>Total</b>	<u>107</u>	<u>19</u>

As movimentações das provisões para demandas judiciais estão demonstradas abaixo:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<b>Não auditado</b>
<b>Saldo inicial (não auditado)</b>	<b>19</b>	-
Constituição	88	19
<b>Saldo final</b>	<u>107</u>	<u>19</u>

**16. Partes relacionadas****a. Pessoal chave da administração**

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

## GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Companhia não realizou operações com o pessoal chave da administração.

### b. Outras partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia possuía a pagar para as partes relacionadas o montante de R\$ 254, sendo eles:

- R\$ 20 para GA 1 Participações, cujo valor não possuía vencimento ou correção monetária e foi decorrente a rateio de algumas despesas. Esse valor foi pago em 20/09/2021.
- R\$ 234 para GA Campinas, cujo valor não possuía vencimento ou correção monetária e foi decorrente a rateio de algumas despesas. Esse valor foi pago em 28/04/2021.

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possuía a pagar para parte relacionada GA BR Matriz, o valor de R\$ 43, cujo valor não possuía vencimento ou correção monetária e foi decorrente de rateio de contas entre as empresas.

## 17. Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 11.348 (R\$ 11.348 em 31 de dezembro de 2020), composto por 11.348 ações ordinárias (11.348 quotas em 2020).

Em novembro de 2021 na 15ª alteração contratual a companhia foi transformada de sociedade empresária limitada, para sociedade por ações de capital fechado. Em 31 dezembro de 2021 a composição acionária é a seguinte:

Acionistas	Quantidade de ações	%	Valor
Guardaqui I Fundo de Invest. em Part. Multiestratégia.	11.348	99,999%	11.348
GA BH Pampulha Locação de Espaço S.A.	1	0,001%	-
		<b>100,00%</b>	<b>11.348</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 2021 não houve constituição de reserva legal em decorrência do prejuízo acumulado. Em 2020 a Companhia era uma limitada, desta forma não fazia constituição de reserva legal.

#### (ii) Reserva de retenção de lucros

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021

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 2021 não houve saldo de reserva de lucro, é sim prejuízos acumulados de R\$ (10.717) em 2020 R\$ (13.542).

**c. Dividendos**

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

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve a constituição de dividendos obrigatório em função dos prejuízos acumulados.

**18.Receita operacional líquida**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		<b>Não auditado</b>
Vendas de mercadorias	9	7
Receitas com locações	4.176	3.256
<b>Total</b>	<b>4.185</b>	<b>3.263</b>
<b>Deduções da Receita</b>		
(-) ICMS	(2)	(1)
(-) COFINS	(318)	(248)
(-) PIS	(69)	(54)
<b>Total</b>	<b>(389)</b>	<b>(303)</b>
<b>Total Receita líquida</b>	<b>3.796</b>	<b>2.960</b>

**19.Custos operacionais**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		<b>Não auditado</b>
Revenda mercadoria	(3)	(3)
Despesa com pessoal	(267)	(216)
Juros sobre arrendamentos	(134)	(125)
Outros custos	(278)	(271)
	<b>(682)</b>	<b>(615)</b>

**20.Despesas operacionais**

<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Não auditado</b>

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021

Despesas Gerais	(273)	(199)
Impostos, Taxas e contribuições	(80)	(75)
Outras despesas	(27)	(32)
	<b>(380)</b>	<b>(306)</b>

**21.Outras despesas/receitas diversas**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		<b>Não auditado</b>
Despesas indedutíveis	(67)	(106)
Resultados não operacionais	1	(41)
Outras despesas operacionais (Perda)	(57)	(85)
Provisão contingências/Trab. Civil	(88)	(25)
Outras receitas	1	-
	<b>(210)</b>	<b>(257)</b>

**22.Resultado financeiro líquido**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Receita Financeira</b>		<b>Não auditado</b>
Juros de aplicação	15	1
Juros ativos	14	13
Descontos obtidos	1	51
Outras receitas financeiras	-	1
	<b>30</b>	<b>66</b>
<b>Despesas Financeiras</b>		
Outras despesas financeiras	(1)	(1)
	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>
<b>Resultado financeiro Líquido</b>	<b>29</b>	<b>65</b>

**23.Instrumentos financeiros**

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 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:

<b>31 de dezembro de 2021</b>	<b>Custo amortizado</b>	<b>Passivo ao custo amortizado</b>	<b>Total 2021</b>	<b>Valor justo</b>
<b>Ativos, conforme o balanço patrimonial</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	1.066	-	1.066	1.066

**GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021

Contas a receber	187	-	187	187
<b>Passivo, conforme balanço patrimonial</b>				
Fornecedores	-	76	76	76
Partes relacionadas	-	43	43	43
Passivo de arrendamento	-	10.902	10.902	10.902
<b>31 de dezembro de 2020 (Não auditado)</b>	<b>Custo amortizado</b>	<b>Passivo ao custo amortizado</b>	<b>Total 2020</b>	<b>Valor justo</b>
<b>Ativos, conforme o balanço patrimonial</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	400	-	400	400
Contas a receber	217	-	217	217
<b>Passivo, conforme balanço patrimonial</b>				
Fornecedores	-	66	66	66
Partes relacionadas	-	254	254	254
Passivo de arrendamento	-	10.222	10.222	10.222

**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

## **GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

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.

## GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.

Notas Explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2021

### c. Risco de mercado

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

#### (i) Risco de taxa de juros

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

A Administração da Companhia efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foram considerados decréscimos ativos e acréscimos passivos de 25% e 50%, conforme abaixo e a análise assume que todas as outras variáveis permaneceriam constantes.

Em 31 de dezembro de 2021, essa análise tem como cenário provável as projeções para 2022, conforme segue: (i) a taxa CDI/Selic em 13,25% a.a.;(ii) IGP-M em 12,35% a.a., com base na projeção do Banco Central do Brasil, obtida pelo Relatório de Mercado Focus – Bacen, de 29/04/2022.

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

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

31 de dezembro de 2021			
Indexador	%	25%	50%
CDI/Selic	13,25%	9,94%	6,63%
IGP-M	12,35%	15,44%	18,53%

		Saldo Líquido em 31/12/2021	Cenário Provável	Acréscimo / Decréscimo de 25%	Acréscimo / Decréscimo de 50%
<b>Ativo</b>		<b>Expectativa de Receitas Financeiras - 12 meses</b>			
<b>Aplicação financeira</b>	<b>CDI/Selic</b>	816	108	81	54
<b>Passivo</b>					
<b>Arrendamento Mercantil</b>	<b>IGP-M</b>	10.902	1.346	1.683	2.020

## 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.

## **GA ALPHAVILLE LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

### ***Coronavírus***

Desde o início de março de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na mensuração dos ativos do Companhia, subsequentemente a data das Demonstrações financeiras. A Administração do Companhia não identificou impactos financeiros nas Demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Companhia em 31 de dezembro de 2021, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

### **26.Eventos subsequentes**

A administração não identificou eventos subsequentes relevantes ocorridos após 31 de dezembro de 2021 a serem divulgados nessas demonstrações financeiras.