

GA CAMPINAS AMOREIRAS

LOCAÇÃO DE ESPAÇO S. A.

CNPJ: 14.206.471/0001-65

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da GA Campinas Amoreiras Locação de Espaço S.A. (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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 Campinas Amoreiras 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.
- 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 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 CAMPINAS AMOREIRAS 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

9. Fornecedores

10. Obrigações trabalhistas

11. Obrigações tributárias

12. Arrendamento mercantil

13. Outros passivos

14. Tributos diferidos

15. Patrimônio líquido

16. Receita operacional líquida

17. Custos operacionais

18. Despesas Operacionais

19. Outras despesas/receitas

20. Resultado financeiro líquido

21. Partes relacionadas

22. Instrumentos financeiros

23. Gestão de riscos

24. Outras informações

25. Eventos subsequentes

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ Mil)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
			(Não auditado)
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	655	934
Contas a receber de clientes	4	131	100
Tributos a recuperar	5	8	4
Outros ativos circulantes	6	33	27
Partes relacionadas a receber	21.b	-	233
Total do ativo Circulante		827	1.298
Ativo não circulante			
Propriedades para investimentos	7	9.112	7.003
Imobilizado e intangível	8	45	43
Total do ativo não circulante		9.157	7.046
Total do ativo		9.984	8.344

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ Mil)

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
			(Não auditado)
Passivo circulante			
Fornecedores	9	29	27
Obrigações trabalhistas	10	67	52
Obrigações tributárias	11	135	115
Passivo de arrendamento	12	718	663
Outros passivos circulantes	13	137	51
Partes relacionadas a pagar	21.b	32	-
Total do passivo circulante	-	1.118	908
Passivo não circulante			
Passivo de arrendamento	12	4.141	3.844
Tributos diferidos	14	654	82
Total do passivo não circulante	-	4.795	3.926
Patrimônio líquido			
Capital social	15	6.974	6.974
Prejuízos acumulados	-	(2.903)	(3.464)
Total do patrimônio líquido	-	4.071	3.510
Total do passivo e patrimônio líquido	-	9.984	8.344

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Demonstrações dos resultados

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ Mil)

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
			(Não auditado)
Receita líquida	16	1.998	1.721
Custos operacionais	17	(1.093)	(527)
Lucro bruto	-	905	1.194
Despesas operacionais	18	(731)	(406)
Resultado de ajuste a valor justo de propriedades para investimento	7	986	1.167
Depreciação e Amortização	8	(15)	(14)
Outras Despesas diversas	19	(42)	104
Lucro operacional antes do resultado financeiro	-	1.103	2.045
Receitas financeiras	20	43	25
Resultado financeiro líquido	-	43	25
Lucro antes dos impostos	-	1.146	2.070
Imposto de renda e contribuição social correntes	14	(13)	(76)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14	(572)	(645)
Lucro líquido dos exercícios	-	561	1.349
Lucro por ação		0,0804	0,1934

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ Mil)

	31/12/2021	31/12/2020
		(Não auditado)
Lucro líquido dos exercícios	561	1.349
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total do resultado abrangente dos exercícios	561	1.349

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ Mil)

	Capital social	Prejuízo acumulado	Lucros dos exercícios	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2019 (não auditado)	6.974	(4.813)	-	2.161
Lucro do exercício	-	-	1.349	1.349
Absorção de prejuízos acumulados	-	1.349	(1.349)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020 (não auditado)	6.974	(3.464)	-	3.510
Lucro do exercício	-	-	561	561
Absorção de prejuízos acumulados	-	561	(561)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	6.974	(2.903)	-	4.071

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2021

	31/12/2021	31/12/2020
	Não auditado	
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro (prejuízo) líquido dos exercícios	561	1.349
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas		
Depreciação e amortização	15	14
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(986)	(1.167)
Provisão para perdas esperadas	2	(2)
Juros sobre arrendamento provisionados	57	54
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	585	721
	234	969
Variações nos ativos e passivos		
Decréscimo/ (acrécimo) em ativos:		
Contas a receber de clientes	(33)	582
Tributos a recuperar	(4)	2
Outros ativos circulantes	(6)	13
(Decréscimo)/ acréscimo em passivos:		
Fornecedores	2	8
Obrigações trabalhistas	15	5
Obrigações tributárias	7	(2)
Outros passivos circulantes	86	(87)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	301	1.490
Juros pagos sobre arrendamento	(57)	(53)
Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	244	1.437
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Adições ao imobilizado e intangível	(17)	(2)
Adições a propriedades de investimento	(73)	(118)
Fluxo de caixa líquido (utilizado) pelas atividades de investimento	(90)	(120)
Fluxos de caixa de atividades de financiamento:		
Recursos provenientes de partes relacionadas	265	-
Pagamento de principal de arrendamento	(698)	(619)
Fluxos de caixa líquido (utilizado) pelas atividades de financiamento	(433)	(619)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(279)	698
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do caixa e equivalentes de caixa	934	236
Saldo final do caixa e equivalentes de caixa	655	934
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(279)	698

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021

1.Contexto operacional

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

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

2.1.3 Investimento em entidades contabilizados pelo método de equivalência patrimonial

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

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

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

As empresas investidas estão demonstradas abaixo:

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

Investida	Tipo	31/12/2021	31/12/2020
			Não auditado
GA RP ANHANGUERA LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.	Coligada	0,001	0,001

Em 31 de dezembro de 2021 o investimento em coligada é próximo de zero, desta forma, em função da imaterialidade do saldo a administração optou por não realizar demais divulgações sobre estas investidas.

2.2 Principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das Demonstrações financeiras

2.2.1 Resultado do exercício

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios. 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 e despesas financeiras

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

2.2.3 Caixa e equivalentes de caixa

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

2.2.4 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, quando aplicável.

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021

2.2.5 Imobilizado

(i) Reconhecimento e mensuração

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

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

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

(ii) Custos subsequentes

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

(iii) Depreciação

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

A Companhia revisa anualmente a vida útil estimada, valor residual e método de depreciação ou amortização dos bens do imobilizado no final de cada exercício social. As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

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

2.2.6 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:

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

Bens	Taxas amortizações
Software	20%

2.2.7 Arrendamento mercantil

Como arrendatário

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

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

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

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental da Companhia. Geralmente, a Companhia usa sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto.

A Companhia determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado.

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

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

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

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

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 não apresenta outros ativos de direito de uso que atendem à definição de “Arrendamento mercantil” e os passivos de arrendamento estão registrados na rubrica “Passivo de arrendamento curto e longo prazo” no balanço patrimonial.

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 circulantes.

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.

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

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

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 e possíveis, conforme política da Companhia, e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, enquanto os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados nem divulgados; e
- (iii) obrigações legais são registradas como exigíveis, pois não dependem da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

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.

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

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

(ii) Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado ou ao valor justo. Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

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

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

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

Passivos financeiros – classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

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

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia não reconhece um ativo financeiro quando:

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

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

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

Passivos financeiros

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

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

(iv) Compensação

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

2.2.13 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 são reconhecidos como redutores do patrimônio líquido. Efeitos de impostos relacionados aos custos dessas transações estão contabilizadas conforme o CPC 32.

(ii) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido, uma vez que há cláusulas contratuais de não cancelamento ou devolução. Os valores aportados pelos acionistas são

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

registrados como adiantamento para futuro aumento de capital, e posteriormente integralizados ao capital social, através de atos societários. Os termos de integralização consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

2.2.16 Novas normas ou alterações para 2021 e futuros requerimentos

- **Novos requerimentos atualmente em vigor**

Data efetiva	Novas normas ou alterações
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.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
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)

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

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:

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

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.

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:

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		Não auditado
Caixa e Bancos	105	509
Aplicações financeiras (a)	550	425
	<u>655</u>	<u>934</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 de clientes

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>
		Não auditado
Contas a receber de clientes	77	73
Outras Contas a receber (i)	59	30
(-) Provisão para Perdas Esperadas	(5)	(3)
	<u>131</u>	<u>100</u>

- (i) A totalidade dos saldos referem-se a valores a serem repassados a Companhia por emissoras de cartão, decorrente do pagamento feito por clientes usando cartão de crédito.

a. Composição dos saldos e por prazo de vencimento:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		Não auditado
Valores a vencer	3	3
Valores vencidos		
De 01 a 30 dias	50	52
De 31 a 60 dias	8	6
De 61 a 120 dias	11	9
Acima de 121 dias	5	3
Total	<u>77</u>	<u>73</u>

b. Movimentação das provisões para perdas esperadas:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		Não auditado
Saldo inicial	(3)	(5)
Adições	(2)	-
Baixas	-	2
Total	<u>(5)</u>	<u>(3)</u>

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

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.

5. Tributos a recuperar

Os saldos a recuperar e compensar de impostos são derivados da operação da Companhia (nota explicativa nº 1), e são basicamente recuperados e compensados no mês a mês, os saldos acumulados nos anos de 2021 e de 2020 são os que seguem:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		Não auditado
IR s/aplicação financeira	4	1
COFINS a recuperar	1	1
PIS a recuperar	-	1
IRRF retido a compensar	2	1
ICMS a recuperar	1	-
	<u>8</u>	<u>4</u>

6. Outros ativos circulantes

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		Não auditado
Outros créditos	19	15
Adiantamento a funcionários	13	3
Adiantamento de fornecedores	1	9
	<u>33</u>	<u>27</u>

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.

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

	2021	2020
		Não auditado
Saldo inicial	7.003	4.836
Aquisições/Benfeitorias	73	118
Ajuste a valor justo em propriedades para investimento	986	1.167
Remensuração direito de uso - CPC 06(R2)	1.050	882
	9.112	7.003

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 CAMPINAS AMOREIRAS 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:

Custo	Moveis e Utensílios	Instalações	Máquinas e Equipamentos	Computadores e periféricos	Equipamentos de Comunicação	Software	Total
31 de dezembro de 2020	70	19	27	20	12	9	157
Adições	1	-	-	11	4	1	17
Baixas	-	-	-	-	-	-	-
31 de dezembro de 2021	71	19	27	31	16	10	174
Depreciação/Amortização							
31 de dezembro de 2020	(51)	(14)	(17)	(17)	(7)	(8)	(114)
Depreciação do exercício	(8)	(1)	(3)	(1)	(1)	(1)	(15)
31 de dezembro de 2021	(59)	(15)	(20)	(18)	(8)	(9)	(129)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2020	19	5	10	3	5	1	43
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2021	12	4	7	13	8	1	45

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

9.Fornecedores

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		Não auditado
Fornecedores nacionais	8	4
Fornecedores nacionais - Seguros	21	23
	<u>29</u>	<u>27</u>

10.Obrigações trabalhistas

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		Não auditado
Encargos sociais	13	-
Contribuições sociais	7	7
Provisão de férias e 13° salário	21	20
Provisão de bônus	26	25
	<u>67</u>	<u>52</u>

11.Obrigações tributárias

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		Não auditado
ICMS a recolher	1	-
Pis a recolher	8	7
COFINS a recolher	32	30
CSLL/PIS/COFIN– - 4.65%	6	1
IR a recolher	57	50
CSLL a recolher	31	27
	<u>135</u>	<u>115</u>

12.Passivo de arrendamento

A Companhia possui contrato de arrendamento mercantil, cujo prazo de duração do contrato é de 360 meses. O valor pago a título de arrendamento mercantil é em média R\$ 780 por ano, cujos maiores detalhes das operações estão detalhados abaixo:

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

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

Locador	Modalidade	Atualização	Prazo
Jodil Agropecuária e Participações Ltda.	Leasing financeiro	IPCA	360 meses
		<u>2021</u>	<u>2020 (Não auditado)</u>
Total arrendamento a pagar		4.859	4.507
Passivo Circulante		718	663
Passivo Não Circulante		4.141	3.844

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

Movimentação do passivo de arrendamento nos exercícios

Saldo em 01 de janeiro de 2020	4.243
Remensuração do passivo de arrendamento – CPC 06(R2).39	882
Principal pago no período	(619)
Juros pagos no período	(53)
Juros apropriados no período	54
Saldo em 01 de janeiro de 2021	4.507
Remensuração do passivo de arrendamento – CPC 06(R2).39	1.050
Principal pago no período	(698)
Juros pagos no período	(57)
Juros apropriados no período	57
Saldo em 31 de dezembro de 2021	4.859
Arrendamento Mercantil Curto Prazo	718
Arrendamento Mercantil Longo Prazo	4.141

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

2024	528
2025	453
2026 em diante	3.160
Total	4.141

13.Outros passivos circulantes

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		Não auditado
Adiantamento de clientes	2	4
Devolução de Cliente	27	26
Outras contas a pagar (*)	108	21
Total	137	51

(*) Aumento relevante em 2021 refere-se a serviços de auditoria contratados a pagar.

14.Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro**a. Valores reconhecidos no resultado do exercício**

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
		Não auditado
Imposto de renda e contribuição social corrente		
Despesas do ano corrente	(13)	(76)
	(13)	(76)
Imposto de renda e contribuição social diferido		
Diferenças temporárias	(572)	(645)
	(572)	(645)
Total de imposto de renda das operações	(585)	(721)

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

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	1.146	2.070
Alíquota nominal - %	34%	34%
Impostos normais	(389)	(704)
Efeitos tributários sobre:		
Reconciliação adicional de 10% sobre o imposto de renda	(20)	(5)
Compensação prejuízo fiscal do exercício para qual não foi constituído ativo fiscal diferido	71	42
Diferença temporária de PCLD	(8)	(15)
Reconhecimento de despesas temporárias dedutíveis anteriormente não reconhecidas	(1.485)	(1.558)
Constituição do imposto diferido ativo sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias	132	94
Ajuste de anos anteriores	335	17
Imposto de renda e contribuição social correntes	(13)	(76)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(572)	(645)
Taxa efetiva	51%	35%

c. Ativos e passivos fiscais diferidos**(i) Saldo em 31 de dezembro de 2021 e 2020****Os tributos diferidos ativos e passivos**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		Não auditado
Ativo		
Provisão de Bônus	9	9
Provisão para perdas esperadas	1	1
Ajuste a valor justo de PPI	1.848	3.021
Tributos diferidos ativos	1.858	3.031
Passivos		
Passivo diferido sobre arrendamento pago (*)	(2.512)	(3.113)
Tributos diferidos passivos	(2.512)	(3.113)
Total do diferido líquido (passivo)	(654)	(82)

(*) O montante de R\$ 2.512 refere-se ao passivo diferido decorrente do pagamento das contraprestações de arrendamento referente a propriedade para investimento ("PPI") arrendada pela Companhia. Desta forma, tendo em vista que a Companhia adota como regime de tributação o Lucro Real, os pagamentos de arrendamento, quando aplicável, são excluídos da base de cálculo do lucro líquido na determinação do Lucro Real, como resultado dessa exclusão, a Companhia realiza a manutenção do passivo diferido.

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

(ii) Movimentação do ativo e passivo fiscal diferido

			Saldo em 31 de dezembro de 2021
	Saldo líquido em 1º de janeiro de 2021	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Provisão de Bônus	9	-	9
Provisão para perdas esperadas	1	-	1
Ajuste ao valor justo de PPI	3.021	(1.173)	1.848
Passivo diferido sobre arrendamento pago	(3.113)	601	(2.512)
Imposto passivo diferido líquido	(82)	(572)	(654)

			Saldo em 31 de dezembro de 2020 (Não auditado)
	Saldo líquido em 1º de janeiro de 2020	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Provisão de Bônus	9	-	9
Provisão para perdas esperadas	1	-	1
Ajuste ao valor justo de PPI	(1)	-	(1)
Passivo diferido sobre arrendamento pago	(31)	(60)	(91)
Imposto passivo diferido líquido	(22)	(60)	(82)

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.

	2021	2020
Prejuízo fiscal / Base negativa	3.443	3.514
Aliquota de IR e CSLL	34%	34%
Crédito tributário não ativado	1.171	1.195

15. Patrimônio líquido**a. Capital Social**

O capital social autorizado, subscrito e integralizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é de R\$ 6.974, composto por 6.974 ações ordinárias (6.974 quotas em 2020).

Em novembro de 2021 na 13ª alteração contratual, a Companhia foi transformada de sociedade empresária limitada, para sociedade por ações de capital fechado. Em 31 de dezembro de 2021 a composição acionária é a seguinte:

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

Acionistas	Quantidade de ações	%	Valor
GUARDEAQUI I Fundo de invest. em Part. Multiestratégia	6.974.099	99,999%	6.973
GA Guarulhos Locação de Espaço Ltda.	1	0,001%	1
	6.974.100	100,00%	6.974

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 e 2020 não há reserva legal constituída, tendo em vista os prejuízos acumulados.

(ii) Prejuízos acumulados

Em 31 de dezembro de 2021 o saldo de prejuízos acumulados foi de R\$ 2.903 (R\$ 3.464 em 31 de dezembro de 2020).

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

16.Receita operacional líquida

	2021	2020
		Não auditado
Vendas de mercadorias	7	6
Receitas com locações	2.196	1.891
Total	2.203	1.897
Deduções da Receita		
(-) ICMS	(1)	(1)
(-) COFINS	(167)	(144)
(-) PIS	(37)	(31)
Total	(205)	(176)
Total Receita líquida	1.998	1.721

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

17.Custos operacionais

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		Não auditado
Revenda de material	(1)	(1)
Despesa com pessoal	(266)	(248)
Juros sobre arrendamentos	<u>(57)</u>	<u>(54)</u>
Outros custos (*)	<u>(769)</u>	<u>(224)</u>
	<u>(1.093)</u>	<u>(527)</u>

(*) O Aumento significativo em 2021 refere-se, substancialmente, a contratações de serviços especializados de consultoria, taxas de representação, além de gastos com publicidade que a administração classifica como custos da operação.

18.Despesas operacionais

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		Não auditado
Despesas Gerais	(131)	(126)
Impostos, Taxas e contribuições	(261)	(251)
Despesas administrativas (*)	<u>(339)</u>	<u>(29)</u>
	<u>(731)</u>	<u>(406)</u>

(*) Variação relevante em 2021 refere-se substancialmente à contratação de serviços técnicos especializados de auditoria, consultoria contábil e pagamentos de taxas regulatórias.

19.Outras receitas (despesas) diversas

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		Não auditado
Despesas indedutíveis	(19)	(15)
Resultados não operacionais	-	67
Outras despesas operacionais (Perda)	(18)	(14)
Provisões para contingências/ Trab. Civil	<u>(5)</u>	<u>66</u>
	<u>(42)</u>	<u>104</u>

20.Resultado financeiro líquido

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		Não auditado
Receita Financeira		
Juros de aplicação	35	4
Juros ativos	8	8
Descontos obtidos	<u>-</u>	<u>13</u>
	<u>43</u>	<u>25</u>

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

Resultado financeiro Líquido**43****25****21. Partes relacionadas****a. Pessoal chave da administração**

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

- (i) tiver o controle pleno ou compartilhado da entidade que reporta a informação;
- (ii) tiver influência significativa sobre a entidade que reporta a informação; 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 2021 o valor de R\$ 32, refere-se valores a serem pagos para empresa GA BR Locação de Espaço Ltda., subsidiária do acionista da Companhia. Este montante não possui vencimento ou correção monetária e refere-se a despesa com rateio. Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia possuía a receber R\$ 233 da GA Alphaville Locação de Espaço S.A.

22. 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:

31 de dezembro de 2021	Custo amortizado	Passivo ao custo amortizado	Total 2021	Valor Justo
Ativos, conforme o balanço patrimonial				
Caixa e equivalentes de caixa	655	-	655	655
Contas a receber	131	-	131	131
Passivo, conforme balanço patrimonial				
Fornecedores	-	29	29	29
Passivo de arrendamento	-	4.859	4.859	4.859
Partes relacionadas	-	32	32	32
31 de dezembro de 2020				
31 de dezembro de 2020	Custo amortizado	Passivo ao custo amortizado	Total 2020	Total 2020
Ativos, conforme o balanço patrimonial				
Caixa e equivalentes de caixa	934	-	934	934
Contas a receber	100	-	100	100
Partes relacionadas	233	-	233	233
Passivo, conforme balanço patrimonial				

GA CAMPINAS AMOREIRAS LOCAÇÃO DE ESPAÇO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

Fornecedores	-	27	27	27
Passivo de arrendamento	-	4.507	4.507	4.507

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

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

b. Risco de liquidez

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

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

GA CAMPINAS AMOREIRAS 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 IPCA, 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) IPCA em 7,65% a.a., com base na projeção do Banco Central do Brasil, obtida pelo Relatório de Mercado Focus – Bacen, de 29/04/2022.

31 de dezembro de 2021			
Indexador	%	25%	50%
CDI/Selic	13,25%	9,94%	6,63%
IPCA	7,65%	9,56%	11,47%

		Saldo Líquido em 31/12/2021	Cenário Provável	Acréscimo / Decréscimo de 25%	Acréscimo / Decréscimo de 50%
Ativos		Expectativa de Receitas Financeiras - 12 meses			
Aplicação financeira	CDI/Selic	550	73	55	36
Passivos		Expectativa de Despesas Financeiras – 12 meses			
Passivo de arrendamento	IPCA	4.859	372	465	557

24.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.

GA CAMPINAS AMOREIRAS 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 da Companhia, subsequentemente a data das demonstrações financeiras. A Administração do Grupo não identificou impactos financeiros nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021, como resultado destes eventos, 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.

25.Eventos subsequentes

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