

GA Self Storage  
Participações  
S.A.

CNPJ nº 21.567.390/0001-56

**Demonstrações financeiras  
Individuais e Consolidadas  
em 31 de dezembro de 2022**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos Patrimoniais</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos resultados abrangentes</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto</b>	<b>11</b>
<b>Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>12</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Parte, 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 individuais e consolidadas

## Aos Acionistas e Administradores da GA Self Storage Participações S.A.

São Paulo – SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da GA Self Storage Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da GA Self Storage Participações S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados 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 individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas, 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 e suas controladas;
- 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e suas controladas 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 5 de abril de 2023.

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



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

# GA Self Storage Participações S.A.

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em R\$ Mil)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	154	187	8.215	6.085
Contas a receber de clientes	5	-	-	3.757	1.943
Estoque	-	-	-	-	165
Tributos a recuperar	6	254	254	2.863	1.265
Outros ativos circulantes	7	44	4	1.683	3.684
<b>Total do ativo circulante</b>	-	<b>452</b>	<b>445</b>	<b>16.518</b>	<b>13.142</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Outros ativos não circulante	7	-	-	72	71
Investimentos	8	398.547	442.999	-	-
Propriedades para investimentos	9	-	-	454.710	547.287
Imobilizado	10	-	-	2.615	2.251
Intangível	-	-	-	56	56
<b>Total do ativo não circulante</b>	-	<b>398.547</b>	<b>442.999</b>	<b>457.453</b>	<b>549.665</b>
<b>Total do ativo</b>	-	<b>398.999</b>	<b>443.444</b>	<b>473.971</b>	<b>562.807</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# GA Self Storage Participações S.A.

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em R\$ Mil)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores	11	81	-	3.592	2.339
Obrigações trabalhistas	12	-	-	5.083	4.797
Obrigações tributárias	13	11	1	4.462	1.999
Contas a pagar Imóveis/Investimentos	14	1.791	1.791	2.267	2.267
Arrendamento Mercantil	15	-	-	737	575
Outros passivos circulantes	17	1.059	218	2.043	5.903
<b>Total do passivo circulante</b>	-	<b>2.942</b>	<b>2.010</b>	<b>18.184</b>	<b>17.880</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Arrendamento Mercantil	15	-	-	2.014	2.299
Contas a pagar	14	1.220	1.220	1.220	1.220
Provisão para contingência	16	-	-	6.737	2.295
Tributos diferidos	18	-	-	50.846	98.899
<b>Total do passivo não circulante</b>	-	<b>1.220</b>	<b>1.220</b>	<b>60.817</b>	<b>104.713</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>					
Capital social	19	408.876	408.876	408.876	408.876
Reserva de Lucros	19	51.416	96.547	51.416	96.547
Transação de capital	19	(65.245)	(65.245)	(65.245)	(65.245)
Ajustes de Avaliação Patrimonial	19	(210)	36	(210)	36
<b>Patrimônio líquido</b>	-	<b>394.837</b>	<b>440.214</b>	<b>394.837</b>	<b>440.214</b>
Participação de não controladores		-	-	133	-
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>394.837</b>	<b>440.214</b>	<b>394.970</b>	<b>440.214</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>398.999</b>	<b>443.444</b>	<b>473.971</b>	<b>562.807</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# GA Self Storage Participações S.A.

## Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em R\$ Mil)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida	20	-	-	55.698	42.096
<b>Total do lucro bruto</b>	-	-	-	<b>55.698</b>	<b>42.096</b>
Despesas Gerais e Administrativas	21	(717)	(535)	(42.547)	(34.922)
Equivalência patrimonial	8.b	(44.939)	(250)	-	-
Valor justo das propriedades para investimento	22	-	-	(103.193)	(13.861)
Depreciação e Amortização	10/15	-	-	(535)	(486)
Outras Despesas/Receitas Diversas	23	525	(166)	2.698	3.811
<b>Total do lucro/(prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>	-	<b>(45.131)</b>	<b>(951)</b>	<b>(87.879)</b>	<b>(3.362)</b>
Receitas financeiras	24	1	13	597	569
Despesas financeiras	24	(1)	-	(114)	(74)
<b>Total do resultado financeiro líquido</b>	-	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>483</b>	<b>495</b>
<b>Total do lucro/(prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	-	<b>(45.131)</b>	<b>(938)</b>	<b>(87.396)</b>	<b>(2.867)</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	(5.858)	(2.300)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18	-	-	48.053	4.229
<b>Prejuízos dos exercícios</b>	-	<b>(45.131)</b>	<b>(938)</b>	<b>(45.201)</b>	<b>(938)</b>
Participação de não controladores	-	-	-	(70)	-
<b>Prejuízo líquido atribuível aos controladores</b>	-	<b>(45.131)</b>	<b>(938)</b>	<b>(45.131)</b>	<b>(938)</b>
<b>Prejuízo por ação</b>	-	<b>(0,1104)</b>	<b>(0,0018)</b>	<b>(0,1104)</b>	<b>(0,0018)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# GA Self Storage Participações S.A.

## Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

*(Valores em R\$ Mil)*

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Prejuízos líquidos dos exercícios	<u>(45.131)</u>	<u>(938)</u>	<u>(45.201)</u>	<u>(938)</u>
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
<b>Total dos resultados abrangentes dos exercícios</b>	<b><u>(45.131)</u></b>	<b><u>(938)</u></b>	<b><u>(45.201)</u></b>	<b><u>(938)</u></b>
Acionistas controladores			(45.131)	(938)
Acionistas não controladores			<u>(70)</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# GA Self Storage Participações S.A.

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em R\$ Mil)

	Atribuível aos acionistas controladores								Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social		Reserva de lucros				Total			
	Capital social	(-) Capital a integralizar	Reserva legal	Reservas de retenção de lucros	Transação de capital	Ajuste de avaliação patrimonial		Lucros/prejuízos acumulados		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>409.685</b>	-	<b>5.062</b>	<b>91.650</b>	<b>(65.245)</b>	-	-	<b>441.152</b>	-	<b>441.152</b>
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	(938)	(938)	-	(938)
Absorção prejuízo	-	-	-	(938)	-	-	938	-	-	-
Ajustes de avaliação patrimonial	(36)	-	-	-	-	36	-	-	-	-
Retificação de erros no capital	(773)	-	-	773	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>408.876</b>	-	<b>5.062</b>	<b>91.485</b>	<b>(65.245)</b>	<b>36</b>	-	<b>440.214</b>	-	<b>440.214</b>
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	(45.131)	(45.131)	(70)	(45.201)
Venda de participação para não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	203	203
Absorção prejuízo	-	-	-	(45.131)	-	-	45.131	-	-	-
Retificação de erros no capital	-	-	-	(246)	-	-	-	(246)	-	(246)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>408.876</b>	-	<b>5.062</b>	<b>46.345</b>	<b>(65.245)</b>	<b>(210)</b>	-	<b>394.837</b>	<b>133</b>	<b>394.970</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# GA Self Storage Participações S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em R\$ Mil)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>				
<b>(Prejuízo) Lucro líquido dos exercícios</b>	<b>(45.131)</b>	<b>(938)</b>	<b>(45.201)</b>	<b>(938)</b>
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas				
Depreciação e amortização	-	-	535	486
Equivalência patrimonial	44.939	250	-	-
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	-	-	103.193	13.861
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	-	-	(42.195)	-
Juros sobre arrendamento	-	-	44	252
Imposto de renda	-	-	-	(4)
Provisão para perdas por crédito de liquidação duvidosa	-	-	65	14
Provisão para contingências	-	-	4.442	1.307
	<b>(192)</b>	<b>(688)</b>	<b>20.883</b>	<b>14.978</b>
<b>Variações nos ativos e passivos</b>				
<b>Decréscimo/ (acrécimo) em ativos</b>				
Contas a receber	-	-	(1.879)	(573)
Estoque	-	-	165	(165)
Tributos a recuperar	-	(15)	(1.598)	1.693
Outros ativos circulantes	(40)	(1)	2.000	(2.079)
<b>(Decréscimo)/ acréscimo em passivos</b>				
Fornecedores	81	(40)	1.253	(527)
Obrigações trabalhistas	-	-	286	1.823
Obrigações tributárias	10	(3)	425	471
Outros passivos circulantes	841	34	(3.860)	4.888
Tributo Diferido	-	-	(2)	(4.932)
Não controladores	-	-	133	-
	<b>700</b>	<b>(713)</b>	<b>17.806</b>	<b>15.577</b>
<b>Caixa gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais</b>				
Juros pagos	-	-	(44)	(80)
Impostos pagos sobre o lucro	-	-	(3.994)	(1.925)
<b>Fluxo de caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais</b>	<b>700</b>	<b>(713)</b>	<b>13.768</b>	<b>13.572</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Adições ao investimento	(5.653)	(8.326)	-	-
Aquisição de propriedades para investimento	-	-	(9.983)	(17.473)
Adição de contas a pagar com aquisição de investimentos	-	271	-	271
Adições ao imobilizado e intangível	-	-	(899)	(1.043)
Dividendos recebidos	4.920	5.110	-	-
	<b>(733)</b>	<b>(2.945)</b>	<b>(10.882)</b>	<b>(18.245)</b>
<b>Fluxos de caixa de atividades de financiamento</b>				
Pagamento de passivo de arrendamento	-	-	(756)	(676)
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(756)</b>	<b>(676)</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(33)</b>	<b>(3.658)</b>	<b>2.130</b>	<b>(5.349)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	187	3.845	6.085	11.434
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	154	187	8.215	6.085
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(33)</b>	<b>(3.658)</b>	<b>2.130</b>	<b>(5.349)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

*(Valores em Milhares de Reais, exceto quando indicado )*

### 1 Contexto Operacional

A GA Self Storage Participações S.A. (“Companhia ou Grupo”) está localizada na Avenida João Dias, 2.319, Santo Amaro, São Paulo, SP. A companhia foi constituída em 1º de janeiro de 2017 e iniciou suas atividades em 18 de janeiro de 2017.

O grupo dedica-se principalmente no armazenamento, aluguel de propriedade, aquisição, desenvolvimento, venda ou locação de espaços, portfólio de ativos e/ou entidades mantendo tais bens ou interesses e participando como acionista em outras companhias no ramo imobiliário.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 incluem as contas da Companhia e suas subsidiárias (coletivamente referidas como Grupo e, individualmente, como Entidades do grupo).

Em 31 de dezembro de 2022 muito embora a Companhia apresente prejuízo consolidado no valor de R\$ 45.094 (prejuízo de R\$ 938 em 2021) e Capital Circulante Líquido (“CCL”) consolidado negativo em R\$ 2.616 (negativo em R\$ 4.738 em 2021) o grupo vem apresentando ao longo do tempo, inclusive no exercício em questão um fluxo de caixa operacional positivo decorrente de suas atividades operacionais. O prejuízo ocorre principalmente pelo resultado de “ajuste a valor justo de propriedades para investimento” que não envolve saída de caixa. Ainda o Grupo entende que a liquidação do passivo financeiro será realizada único e exclusivamente com o caixa gerado pelas suas atividades de Self Storage e que historicamente vem sendo suficiente para honrar os passivos de curto prazo. Desta forma o Grupo entende que adota o pressuposto de continuidade operacional.

### 2 Base de preparação

#### **Declaração de conformidade com relação às normas do CPC**

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram concluídas e aprovadas pela diretoria em 5 de abril de 2023.

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

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

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Entidade. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

## Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Valores em Milhares de Reais, exceto quando indicado )

### 3 Principais políticas contábeis

#### a. Base de consolidação das demonstrações financeiras

##### (i) Controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da GA Self Storage Participações S.A. e de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais, em função da detenção de mais da metade dos direitos de voto. A existência e o efeito dos potenciais direitos de voto, atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em conta quando se avalia se Companhia controla uma entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixam de ser consolidadas a partir da data em que tal controle cessa.

Os resultados das controladas adquiridas durante o exercício estão incluídos nas demonstrações consolidadas do resultado a partir da data da efetiva aquisição. Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas políticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia. Na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas, os saldos de ativos e passivos intercompanhias foram eliminados e a participação dos acionistas não controladores foi consignada em conta específica do patrimônio líquido.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

Investidas	Quotas	2022		2021	
		Participação	Consolidação	Participação	Consolidação
GA RJ Botafogo Locação de Espaço Ltda.	100	100,00%	Integral	100,00%	Integral
GA SP Santo Amaro Locação de Espaço Ltda.	100	100,00%	Integral	100,00%	Integral
GA SP Liberdade Locação de Espaço Ltda.	100	100,00%	Integral	100,00%	Integral
GA SP Lapa Locação de Espaço Ltda.	100	100,00%	Integral	100,00%	Integral
GA RJ São Cristóvão Locação de Espaço Ltda.	100	100,00%	Integral	100,00%	Integral
GA SP 12 Participações Ltda.	100	100,00%	Integral	100,00%	Integral
GA SP Morumbi Locação de Espaço Ltda.	100	100,00%	Integral	100,00%	Integral
GA SP 14 Participações Ltda.	100	100,00%	Integral	100,00%	Integral
GA BR Locação de Espaços Ltda.	100	100,00%	Integral	100,00%	Integral
GA Brasília Parque Cidade Locação de Espaço Ltda.	100	100,00%	Integral	100,00%	Integral
GA Santa Cecília Locação de Espaços Ltda.	100	100,00%	Integral	100,00%	Integral
GA Brasília Cidade do Automóvel Locação de Espaço Ltda.	100	100,00%	Integral	100,00%	Integral
Booxie Prestações de Serviços Ltda. (a)	100	89,99%	Integral	99,98%	Integral

- (a) A empresa Companhia realizou em 01/07/2022 a cessão e transferência de 62.259 quotas da empresa Booxie Prestações de Serviços Ltda. (“Booxie”) para uma pessoa física, cujo valor unitário é de R\$ 1,00 cada quota, totalizando R\$ 62. Apesar disso, a Companhia continua com o controle da Booxie.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

## Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

*(Valores em Milhares de Reais, exceto quando indicado )*

**(ii) Participação de acionistas não-controladores**

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição.

Mudanças na participação do Grupo em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

**(iii) Transações eliminadas na consolidação**

Saldo e transações intra-grupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intra-grupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação do Grupo na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

### **b. 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, e confirmada por meio do pagamento do cliente na plataforma da Companhia. As despesas são reconhecidas pelo regime de competência quando previsíveis e pelo regime de caixa quando imprevisíveis. Os custos de mercadoria vendida e serviços são apurados pelo regime de competência.

### **c. 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.

### **d. Investimentos**

Os investimentos em Companhias controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com este método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. O efeito destas movimentações adiciona ou reduz o valor do investimento.

### **e. Propriedades para investimento**

A 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 bens ou serviços ou 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 serviços ou para finalidades administrativas.

## Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

*(Valores em Milhares de Reais, exceto quando indicado )*

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.

### **f. Imobilizado**

#### *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.

#### *Custos subsequentes*

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

#### *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.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado estão descritas na nota explicativa nº 10.

### **g. Intangíveis**

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. 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.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida, adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido, quando aplicável, das perdas por redução ao valor recuperável.

### **h. Arrendamento mercantil como arrendatário**

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, a

## Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

*(Valores em Milhares de Reais, exceto quando indicado )*

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 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

## Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

*(Valores em Milhares de Reais, exceto quando indicado )*

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 “Arrendamento mercantil CP e LP” no balanço patrimonial.

### *Arrendamentos de ativos de baixo valor*

A Companhia optou por não reconhecer ativos de direito de uso e passivos de arrendamento para arrendamentos de ativos de baixo valor e arrendamentos de curto prazo, incluindo equipamentos de TI. A Companhia reconhece os pagamentos de arrendamento associados a esses arrendamentos como uma despesa de forma linear pelo prazo do arrendamento.

### **i. 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.

### **j. Imposto de renda e contribuição social**

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

**Imposto de Renda Pessoa Jurídica:** à alíquota de 15%, acrescida da alíquota de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R\$ 240;

**Contribuição Social sobre o Lucro Líquido:** à alíquota de 9%.

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

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

## Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

*(Valores em Milhares de Reais, exceto quando indicado )*

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. O imposto diferido não é reconhecido para:

- Diferenças temporárias sobre o reconhecimento inicial de ativos e passivos em uma transação que não seja uma combinação de negócios e que não afete nem o lucro ou prejuízo tributável nem o resultado contábil;
- Diferenças temporárias relacionadas a investimentos em controladas, coligadas e empreendimentos sob controle conjunto, na extensão que o grupo seja capaz de controlar o momento da reversão da diferença temporária e seja provável que a diferença temporária não será revertida em futuro previsível; e
- Para um arrendamento específico, as diferenças temporárias de um ativo de direito de uso e de um passivo de arrendamento são consideradas pela base líquida (o arrendamento) para fins de reconhecimento do imposto diferido.

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 nos planos de negócios da controladora e de suas subsidiárias individualmente.

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

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

A Administração avalia periodicamente as posições assumidas na declaração de renda com respeito a situações em que a regulamentação tributária aplicável está sujeita à interpretação que possa ser eventualmente divergente e constitui provisões, quando adequado, com base nos valores que espera pagar ao Fisco.

### **k. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais**

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações

## Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Valores em Milhares de Reais, exceto quando indicado )

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 são apenas divulgados em nota explicativa;
- (ii) passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como possíveis e prováveis, conforme política do Grupo, veja nota explicativa nº 16 e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perda remota não são provisionados, nem divulgados; e
- (iii) obrigações legais são registradas como exigíveis, pois não dependem da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

### **l. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (teste de impairment)**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos não financeiros, 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.

### **m. Instrumentos financeiros**

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

Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Companhia e por suas controladas são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis: (a) ao custo amortizado e (b) ao VJR. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

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

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

#### **(ii) Classificação e mensuração subsequente**

##### *Ativos Financeiros*

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

## Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

*(Valores em Milhares de Reais, exceto quando indicado )*

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que o Grupo 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 VJR:

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

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

### **(iii) Desreconhecimento**

#### *Ativos financeiros*

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando:

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

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

## Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

*(Valores em Milhares de Reais, exceto quando indicado )*

### *Passivos financeiros*

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece 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.

### **n. 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.

### **o. 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).

### **p. Capital social**

#### *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.

### **q. Uso de estimativas e julgamentos**

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

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

## Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Valores em Milhares de Reais, exceto quando indicado )

reconhecidas prospectivamente.

### (i) Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa nº 8** - Equivalência patrimonial em investidas: determinação se o Grupo tem influência significativa sobre uma investida;
- **Nota explicativa nº 3.a** - Consolidação: determinação se o Grupo detém de fato controle sobre uma investida;

### (ii) Incertezas sobre premissas e estimativas

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

- **Nota explicativa nº 5** - Provisão para perdas de crédito esperadas: Valores de locações de espaços temporários a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante, pois o prazo de recebimento é inferior à um ano.

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

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

- **Nota explicativa nº 9** – Determinação do valor justo de propriedades para investimento: Ao mensurar o valor justo das propriedades para investimento, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos dessas propriedades são classificados como nível 3, ou seja, baseados em inputs, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis), cujo as premissas utilizadas estão detalhadas na nota explicativa nº 9.d.
- **Nota explicativa nº 16** - Reconhecimento e mensuração de provisões e provisão para processos judiciais: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos. Quando estes processos ocorrem, as provisões são constituídas para todos os riscos referentes aos processos judiciais que representam perdas prováveis e estimadas com certo grau de segurança.

## Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

*(Valores em Milhares de Reais, exceto quando indicado )*

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 16.

### (iii) Mensuração do valor justo

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

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

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

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

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

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

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

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

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa nº 9.b.** - propriedade para investimento.

## Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

*(Valores em Milhares de Reais, exceto quando indicado )*

### **r. Novas normas e interpretações ainda não efetivas**

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. O Grupo não adotou essas normas na preparação destas demonstrações financeiras.

#### **(i) Classificação dos passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26)**

As alterações, emitadas em 2020, visam esclarecer os requisitos para determinar se um passivo é circulante ou não circulante e se aplicam aos exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

No entanto, o IASB propôs posteriormente novas alterações ao IAS 1 e o adiamento da data de vigência das alterações de 2020 para períodos anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024.

Devido esta norma esá sujeita à desenvolvimentos futuros, o Grupo não pode determinar o impacto dessas alterações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas no período de aplicação inicial.

O Grupo está monitorando de perto os desenvolvimentos futuros.

#### **(ii) Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (alterações ao CPC 32)**

As alterações limitam o escopo da isenção de reconhecimento inicial para excluir transações que dão origem a diferenças temporárias iguais e compensatórias - por exemplo, arrendamentos e passivos de custos de desmontagem. As alterações aplicam-se aos períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2023. Para arrendamentos e passivos de custos de desmontagem, os ativos e passivos fiscais diferidos associados precisarão ser reconhecidos desde o início do período comparativo mais antigo apresentado, com qualquer efeito cumulativo reconhecido como um ajuste no lucro acumulado ou outros componente do patrimônio naquela data. Para todas as outras transações, as alterações se aplicam a transações que ocorrem após o início do período mais antigo apresentado.

O Grupo não espera efeito dessas alterações em suas demonstrações financeiras.

#### **(iii) Outras Normas**

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo:

- Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26).
- Definição de Estimativas Contábeis (Alterações ao CPC 23).

## **4 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

## Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Valores em Milhares de Reais, exceto quando indicado)

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>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e Bancos	154	187	6.405	3.439
Aplicações financeiras (a)	-	-	1.810	2.646
	<u>154</u>	<u>187</u>	<u>8.215</u>	<u>6.085</u>

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

### 5 Contas a receber de clientes

Conforme descrito na nota explicativa nº 3. m. (i), as contas a receber de clientes são registradas e mantidas no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber de clientes	-	-	920	760
Outras contas a receber (a)	-	-	2.956	1.237
(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-	-	(119)	(54)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.757</u>	<u>1.943</u>

(a) Grande parte deste saldo, no valor de R\$ 1.987, referem-se a valores a serem repassados as controladas por emissoras de cartão, decorrente do pagamento feito por clientes usando cartão de crédito. Como os valores refletem o valor recuperável, a matriz de provisão para perdas não é aplicada.

#### (a) Composição dos saldos e por prazo de vencimento

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2022	2021	2022	2021
Valores a vencer	-	-	51	60
<b>Valores vencidos</b>				
De 01 a 30 dias	-	-	498	399
De 31 a 60 dias	-	-	115	141
De 61 a 120 dias	-	-	137	106
Acima de 121 dias	-	-	119	54
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>920</u>	<u>760</u>

## Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Valores em Milhares de Reais, exceto quando indicado)

### (b) Movimentação das provisões para perdas de crédito esperadas:

	2022	2021
Saldo inicial	<u>(54)</u>	<u>(40)</u>
Adições	(261)	(178)
Baixas	<u>196</u>	<u>164</u>
<b>Total</b>	<b><u>(119)</u></b>	<b><u>(54)</u></b>

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

## 6 Tributos a recuperar

Os saldos a recuperar e compensar de impostos derivam da operação da Companhia e são basicamente recuperados e compensados no mês a mês, os saldos acumulados nos anos de 2022 e de 2021 são os que seguem:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
PIS – Lei n. 10.833/03	-	-	175	19
COFINS- Lei n.º 10.833/03	-	-	728	143
IRPJ a compensar	2	1	821	562
CSLL a recuperar	-	1	331	128
ICMS e INSS a recuperar	-	-	430	52
IR S/aplicação financeira	<u>252</u>	<u>252</u>	<u>378</u>	<u>361</u>
<b>Total</b>	<b><u>254</u></b>	<b><u>254</u></b>	<b><u>2.863</u></b>	<b><u>1.265</u></b>

## 7 Outros ativos circulantes e não circulantes

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesas antecipadas	44	3	-	-
Adiantamentos a fornecedores	-	-	672	1.329
Adiantamento de férias e 13	-	-	145	508
Outros valores a receber (a)	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>866</u>	<u>1.847</u>
<b>Total circulante</b>	<b><u>44</u></b>	<b><u>4</u></b>	<b><u>1.683</u></b>	<b><u>3.684</u></b>

(a) Saldo composto principalmente por (i) R\$ 244 de estoques de caixas, cadeados, papéis bolhas; e (ii) pelo valor a receber de R\$ 621 em comissões por intermediação do seguro contratado pelo cliente, no momento da locação das unidades.

## Notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Valores em Milhares de Reais, exceto quando indicado )

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Depósitos judiciais	-	-	71	71
Outros valores a receber	-	-	1	-
<b>Total não circulante</b>	-	-	<b>72</b>	<b>71</b>

### 8 Investimentos em controladas

A composição dos investimentos em controladas está demonstrada a seguir:

Investidas	Controladora	
	2022	2021
GA RJ Botafogo Locação de Espaço Ltda.	16.248	19.649
GA SP Santo Amaro Locação de Espaço Ltda.	107.297	113.535
GA SP Liberdade Locação de Espaço Ltda.	28.448	32.190
GA SP Lapa Locação de Espaço Ltda.	23.659	24.154
GA RJ São Cristóvão Locação de Espaço Ltda.	15.437	15.280
GA SP 12 Participações Ltda.	5	5
GA SP Morumbi Locação de Espaço Ltda.	29.044	30.744
GA SP 14 Participações Ltda.	3	3
GA BR Locação de Espaços Ltda.	125.755	148.078
GA Brasília Parque Cidade Locação de Espaço Ltda.	19.996	22.780
GA SP Santa Cecília Locação de Espaço Ltda.	11.200	11.744
GA Brasília Cidade Automóvel Ltda.	20.259	24.295
Booxie Prestação De Serviços Ltda	1.196	542
<b>Total investimentos</b>	<b>398.547</b>	<b>442.999</b>
<b>AFAC</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
GA SP Santo Amaro Locação de Espaço Ltda.	150	2.820
GA SP Lapa Locação de Espaço Ltda.	100	1.065
GA RJ São Cristóvão Locação de Espaço Ltda.	100	100
GA SP 12 Participações Ltda.	5	7
GA SP 14 Participações Ltda.	10	5
GA SP Santa Cecília Locação de Espaço Ltda.	50	85
	<b>415</b>	<b>4.082</b>

**a. Informações a respeito das controladas 2022**

	GA Botafogo	GA Santo Amaro	GA Liberdade	GA Lapa	GA São Cristóvão	GA SP 12	GA SP Morumbi	GA SP 14	GA BR	GA Brasília Pq. Cidade	GA Santa Cecília	GA Brasília Cid. Automóvel	Booxie Prestação De Serviços Ltda.	Total
<b>Percentual de participação</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	89,99%	<b>100%</b>
Capital social	25.136	65.349	25.776	20.323	14.965	25	20.336	17	143.987	13.519	12.376	7.687	2.748	<b>352.244</b>
AFAC	-	150	-	100	100	5	-	10	-	-	50	-	-	<b>415</b>
Patrimônio líquido	16.248	107.297	28.448	23.659	15.437	5	29.044	3	125.755	19.996	11.200	20.259	1.329	<b>398.680</b>
Total do ativo	17.605	140.706	36.229	30.664	16.639	5	34.548	3	144.845	25.340	11.515	20.656	1.573	<b>480.328</b>
<b>Lucro/(prejuízo) do exercício</b>	<u>(3.400)</u>	<u>(5.692)</u>	<u>(3.072)</u>	<u>1.405</u>	<u>158</u>	<u>(5)</u>	<u>(1.099)</u>	<u>(5)</u>	<u>(25.133)</u>	<u>(2.585)</u>	<u>(849)</u>	<u>(3.435)</u>	<u>(1.298)</u>	<b><u>(45.010)</u></b>

***Movimentação dos investimentos na controladora em 2022***

	GA Botafogo	GA Santo Amaro	GA Liberdade	GA Lapa	GA São Cristóvão	GA SP 12	GA SP Morumbi	GA SP 14	GA BR	GA Brasília Pq. Cidade	GA Santa Cecília	GA Brasília Cid. Automóvel	Booxie Prestação de Serviços Ltda.	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<u>19.649</u>	<u>113.535</u>	<u>32.190</u>	<u>24.154</u>	<u>15.280</u>	<u>5</u>	<u>30.744</u>	<u>3</u>	<u>148.078</u>	<u>22.780</u>	<u>11.744</u>	<u>24.295</u>	<u>542</u>	<u>442.999</u>
Adiantamento/Aumento de capital	-	500	-	100	-	5	-	5	2.500	(50)	682	-	1.911	5.653
Resultado com equivalência patrimonial	(3.400)	(5.688)	(3.072)	1.405	158	(5)	(1.099)	(5)	(24.824)	(2.735)	(1.226)	(3.435)	(1.259)	(45.185)
Dividendos	-	(1.050)	(670)	(2.000)	-	-	(600)	-	-	-	-	(600)	-	(4.920)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<u>16.249</u>	<u>107.297</u>	<u>28.448</u>	<u>23.659</u>	<u>15.438</u>	<u>5</u>	<u>29.045</u>	<u>3</u>	<u>125.754</u>	<u>19.995</u>	<u>11.200</u>	<u>20.260</u>	<u>1.194</u>	<u>398.547</u>

**b. Informações a respeito das controladas 2021**

	GA Botafogo	GA Santo Amaro	GA Liberdade	GA Lapa	GA São Cristóvão	GA SP 12	GA SP Morumbi	GA SP 14	GA BR	GA Brasília Pq. Cidade	GA Santa Cecília	GA Brasília Cid. Automóvel	Booxie Prestação De Serviços Ltda.	Total
<b>Percentual de participação</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99,98%	<b>100%</b>
Capital social	25.136	62.179	25.776	19.258	14.965	18	20.336	17	141.487	13.519	12.036	7.687	664	<b>343.078</b>
AFAC	-	2.820	-	1.065	100	7	-	5	-	-	85	-	-	<b>4.082</b>
Patrimônio líquido	19.649	113.535	32.190	24.154	15.280	5	30.744	3	148.078	22.780	11.744	24.295	542	<b>442.999</b>
Total do ativo	22.692	153.962	44.615	38.055	17.411	5	39.013	3	180.889	30.506	12.709	24.557	636	<b>565.053</b>
<b>Lucro/(prejuízo) do exercício</b>	<u>(6.189)</u>	<u>13.034</u>	<u>4.829</u>	<u>(5.319)</u>	<u>656</u>	<u>(6)</u>	<u>320</u>	<u>(6)</u>	<u>(18.276)</u>	<u>3.353</u>	<u>(448)</u>	<u>6.029</u>	<u>(122)</u>	<b><u>(2.145)</u></b>

***Movimentação dos investimentos na controladora em 2021***

	GA Botafogo	GA Santo Amaro	GA Liberdade	GA Lapa	GA São Cristóvão	GA SP 12	GA SP Morumbi	GA SP 14	GA BR	GA Brasília Pq. Cidade	GA Santa Cecília	GA Brasília Cid. Automóvel	Booxie Prestação de Serviços Ltda.	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<u>27.337</u>	<u>97.319</u>	<u>29.771</u>	<u>27.924</u>	<u>14.448</u>	<u>2</u>	<u>30.109</u>	<u>2</u>	<u>165.905</u>	<u>19.878</u>	<u>11.734</u>	<u>15.604</u>	<u>-</u>	<b><u>440.033</u></b>
Adiantamento/Aumento de capital	-	2.820	-	1.545	165	10	315	7	2.345	-	455	-	664	<b>8.326</b>
Resultado com equivalência patrimonial	(6.238)	13.396	4.479	(5.315)	667	(7)	320	(6)	(18.972)	3.302	(445)	8.691	(122)	<b>(250)</b>
Dividendos	(1.450)	-	(2.060)	-	-	-	-	-	(1.200)	(400)	-	-	-	<b>(5.110)</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<u>19.649</u>	<u>113.535</u>	<u>32.190</u>	<u>24.154</u>	<u>15.280</u>	<u>5</u>	<u>30.744</u>	<u>3</u>	<u>148.078</u>	<u>22.780</u>	<u>11.744</u>	<u>24.295</u>	<u>542</u>	<b><u>442.999</u></b>

## 9 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por imóveis que são padronizados e utilizados para locação a pessoas físicas ou jurídicas para a guarda de bens “Self Storage”. 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 grupo 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 fornece o valor justo da carteira das propriedades para investimento do Grupo a cada três meses.

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foi classificada como Nível 3 na hierarquia de valor justo, cujo as premissas gerais estão detalhadas na nota explicativa nº 9.d. Abaixo a composição e movimentação das propriedades para investimento.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo inicial	<u>547.287</u>	<u>540.297</u>
Aquisições/Benfeitorias	9.983	17.473
Ajuste a valor justo em propriedades para investimento	(103.193)	(13.861)
Remensuração de direito de uso (CPC 06.R2)	<u>633</u>	<u>3.378</u>
<b>Total</b>	<b><u>454.710</u></b>	<b><u>547.287</u></b>

### (b) Valor justo por unidade

<b>Entidade detentora</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
GA SP Santo Amaro Locação de Espaço Ltda.	112.241	129.357
GA SP Santo Amaro – Filial Brooklin	24.528	22.145
GA SP Liberdade Locação de Espaço Ltda.	35.354	43.828
GA SP Lapa Locação de Espaço Ltda.	29.886	35.276
GA RJ São Cristóvão Locação de Espaço Ltda.	16.098	17.040
GA SP Morumbi Locação de Espaço Ltda.	33.182	38.120
GA Santa Cecília Locação de Espaços Ltda	11.079	12.461
GA BR – Filial Mooça (a)	21.801	27.801
GA BR – Filial Caldwell (a)	23.616	38.891
GA BR – Filial Interlagos (a)	6.886	10.126
GA BR – Filial Leopoldina (a)	47.215	55.616
GA Brasília Parque Cidade Locação de Espaço Ltda.	24.203	29.934
GA RJ Botafogo Locação de Espaço Ltda.	15.618	21.953
GA Brasília Cidade Automóvel Ltda.	19.780	23.805
GA BR – Filial Bela Vista (a)	32.327	40.674
GA BR Locação de Espaço Ltda. (a)	<u>896</u>	<u>260</u>
<b>Total</b>	<b><u>454.710</u></b>	<b><u>547.287</u></b>

(a) Referem-se a entidades que tem como Matriz a empresa GA BR Locação de Espaço Ltda.

**(c) Benfeitorias de propriedades para investimento em 2022 e 2021**

Entidade	Propriedade	Benfeitorias em imóveis	
		2022	2021
GA SP Santo Amaro	Santo Amaro	1.456	1.275
GA SP Santo Amaro	Filial Brooklim	3.564	9.528
GA SP Liberdade	Liberdade	908	205
GA SP Lapa	Lapa	594	2.752
GA RJ Botafogo	Botafogo	254	70
GA RJ São Cristóvão	São Cristóvão	250	199
GA SP Morumbi	Morumbi	342	392
GA SP Santa Cecília	Santa Cecília	276	324
GA SP Mooca	Mooca	531	407
GA BR Caldwell	Caldwell	221	228
GA BR Interlagos	Interlagos	259	349
GA BR Vila Leopoldina	Vila Leopoldina	655	194
GA Brasília Parque Cidade	Brasília Parque Cidade	81	171
GA Brasília Cidade Automóvel	Brasília Cidade Automóvel	78	24
GA BR Bela Vista	Bela Vista	514	1.356
<b>Total</b>		<b>9.983</b>	<b>17.473</b>

**(d) Principais premissas utilizadas**

Em 31 de dezembro de 2022, a estimativa do valor justo utiliza o Método de Fluxo de Caixa Descontado ("FCD"), cuja projeção contempla os fluxos de caixa de 10 anos de operação descontados a uma taxa de 13,6% (11,9% em 2021) e taxas de capitalização ("cap rates") variando entre 9,5% a 10,5% (8,6% a 9,6% em 2021), dependendo da localização das lojas. As propriedades classificadas como arrendamento mercantil também são avaliadas pelo valor justo, mas seu FCD é baseado em projeções de Fluxo até o vencimento dos respectivos arrendamentos descontados a uma taxa de 13,6% (11,9% em 2021), sem valor terminal. Para ativos em construção, utilizou-se a base de custo dos mesmos. Considerando a recente elevação nas taxas de juros de curto e longo prazo e para refletir melhor as atuais condições macroeconômicas, a companhia optou por elevar as taxas de desconto dos Fluxos, bem como as taxas de capitalização ("cap rates") que incidem sobre o valor terminal. Esta elevação nas taxas explica o impacto negativo nos valores justos de várias operações que observamos em 2022, quando comparados ao ano anterior.

## 10 Imobilizado

Os detalhes dos ativos imobilizados da Companhia estão demonstrados a seguir

Custo	Móveis e Utensílios	Máquinas e Equipamentos	Computadores e periféricos	Equipamentos de Comunicação	Veículos	Software	Total
<b>31 de dezembro de 2021</b>	<u>3.637</u>	<u>1.021</u>	<u>1.053</u>	<u>535</u>	<u>83</u>	<u>1.139</u>	<u>7.468</u>
Adições	214	92	60	59	-	474	899
<b>31 de dezembro de 2022</b>	<u>3.851</u>	<u>1.113</u>	<u>1.113</u>	<u>594</u>	<u>83</u>	<u>1.613</u>	<u>8.367</u>
Depreciação							
<b>31 de dezembro de 2021</b>	<u>(2.873)</u>	<u>(532)</u>	<u>(722)</u>	<u>(210)</u>	<u>(83)</u>	<u>(797)</u>	<u>(5.217)</u>
Depreciação do exercício	(139)	(110)	(136)	(48)	-	(102)	(535)
<b>31 de dezembro de 2022</b>	<u>(3.012)</u>	<u>(642)</u>	<u>(858)</u>	<u>(258)</u>	<u>(83)</u>	<u>(899)</u>	<u>(5.752)</u>
<b>Saldo líquido do imobilizado em 31 de dezembro de 2022</b>	<u>839</u>	<u>471</u>	<u>255</u>	<u>336</u>	<u>-</u>	<u>714</u>	<u>2.615</u>
<b>Saldo líquido do imobilizado em 31 de dezembro de 2021</b>	<u>764</u>	<u>489</u>	<u>331</u>	<u>325</u>	<u>-</u>	<u>342</u>	<u>2.251</u>

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

	Vida útil estimada (anos)	Taxas de Depreciação
Móveis e utensílios	10	10%
Equipamentos	10	10%
Computadores	5	20%
Equipamentos de comunicação	10	10%
Veículos	25	4%
Software	5	20%

## 11 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fornecedores nacionais	81	-	3.592	2.339
<b>Total</b>	<b>81</b>	<b>-</b>	<b>3.592</b>	<b>2.339</b>

## 12 Obrigações trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Provisão de férias	-	-	561	705
Salários e ordenados a pagar	-	-	367	590
Contribuições Sociais a pagar	-	-	656	549
Provisão de bônus	-	-	3.499	2.953
	-	-	<b>5.083</b>	<b>4.797</b>

## 13 Obrigações tributárias

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
IPI à recolher	-	-	162	162
ICMS à recolher	-	-	5	427
IR à recolher	-	-	2.303	361
IRRF à recolher	3	1	42	72
INSS Retido à recolher	-	-	173	91
CSLL/PIS/COFINS à recolher	8	-	1.696	844
ISS a recolher	-	-	81	42
	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>4.462</b>	<b>1.999</b>

## 14 Contas a pagar Imóveis/Investimentos

Os valores registrados na referida rubrica em sua maioria são oriundos das obrigações junto a terceiros decorrentes da aquisição, em 2017, das cotas da empresa Brasília Cidade do Automóvel (anteriormente denominada Selfstok Locação e Logística Ltda.), cujo valor remanescente no total de R\$ 3.011 refere-se a parcela a pagar de earn out cujo a atualização desses saldos são

efetuadas de acordo com as condições previstas no contrato estabelecido entre as partes, e R\$ 476 na Parque Cidade, refere-se a valor residual da compra de vagas de estacionamento ocorrida em 2017, conforme acordado na ocasião da compra.

Não houve movimentação/alteração deste saldo em 2022.

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Curto Prazo</b>				
Brasília Cidade do Automóvel	1.791	1.791	1.791	1.791
Brasília Parque Cidade	-	-	476	476
<b>Total</b>	<b>1.791</b>	<b>1.791</b>	<b>2.267</b>	<b>2.267</b>
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Longo Prazo</b>				
Brasília Parque cidade	1.220	1.220	1.220	1.220
<b>Total</b>	<b>1.220</b>	<b>1.220</b>	<b>1.220</b>	<b>1.220</b>

## 15 Arrendamento Mercantil

A subsidiária GA BR Locação de espaço LTDA - filial Interlagos, 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\$ 782 por ano, cujos maiores detalhes das operações estão explicados abaixo:

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

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

Credor	Modalidade	Atualização	Prazo	2022	2021
Contrato de locação Interlagos	Leasing financeiro	IGP/M	60 meses	2.751	2.874
<b>Total arrendamento a pagar</b>				<b>2.751</b>	<b>2.874</b>
<b>Passivo Circulante</b>				<b>737</b>	<b>575</b>
<b>Passivo Não Circulante</b>				<b>2.014</b>	<b>2.299</b>

### Movimentação do passivo de arrendamento no período

<b>Saldo em 01 de janeiro de 2021</b>	-
Novos arrendamentos	4.658
Juros a apropriar	(1.280)
Principal pago no período	(676)
Juros pagos no período	(80)
Juros apropriados no período	252
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>2.874</b>

<b>Saldo em 01 de janeiro de 2022</b>	<b>2.874</b>
Novos arrendamentos	-
Remensuração de direito de uso (CPC 06.R2)	633
Principal pago no período	(756)
Juros pagos no período	(44)
Juros apropriados no período	44
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>2.751</b>
<b>Arrendamento Mercantil Curto Prazo</b>	<b>737</b>
<b>Arrendamento Mercantil Longo Prazo</b>	<b>2.014</b>

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

2022	737
2023	659
2024 em diante	1.355
<b>Total</b>	<b>2.751</b>

## 16 Provisão para contingências

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

Todos os processos nos quais a GA Self Storage Participações S.A. e suas controladas figurar no polo passivo, são classificados por escritórios 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), conforme política do grupo; e

**Remoto:** a chance de um ou mais eventos futuros ocorrer é muito pequena, percentual de provisão igual a zero.

Em 31 de dezembro de 2022, as controladas possuem o montante de R\$ 6.737 (R\$ 2.295 em 2021) a título de “Provisão para contingências”, conforme abaixo resumido por natureza dos processos.

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Reclamação tributária (a)	-	-	5.658	1.052
Reclamações cíveis	-	-	684	839
Reclamações trabalhistas	-	-	395	404
<b>Total</b>	-	-	<b>6.737</b>	<b>2.295</b>

A movimentação das provisões para demandas judiciais estão demonstradas abaixo:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>2.295</b>	<b>988</b>
Adições (a)	5.519	1.423
Baixas	(1.077)	(116)
<b>Total</b>	<b>6.737</b>	<b>2.295</b>

- (a) As contingências são reavaliadas trimestralmente pelo departamento jurídico, no ano de 2022 tiveram novas reclamações tributárias, no âmbito municipal, cujo os processos são vinculados a prefeitura municipal de São Paulo, em relação a cobrança de ISSQN, os valores mais significativos estão alocados nas unidades de Santo Amaro (R\$ 1.922), Leopoldina (R\$ 718) e Interlagos (R\$ 558).

## 17 Outros passivos circulantes

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Adiantamento de clientes	-	-	818	24
Adiantamento de sinistro (i)	-	-	-	4.500
Adiantamento de Lucro Recebido	950	-	-	-
Provisão para reserva especial	-	-	332	-
Provisão para serviços contratados	-	-	107	-
Outras contas a pagar	109	218	786	1.379
	<b>1.059</b>	<b>218</b>	<b>2.043</b>	<b>5.903</b>

- (i) Recurso recebido em 28/07 e 06/12 de 2021 da seguradora SURA S.A., como adiantamento à cobertura de danos materiais no valor de R\$ 3.100 e lucros cessantes R\$ 1.400, apólice 123717, pelo sinistro ocorrido na unidade Lapa. A prestação de contas junto à seguradora foi concluída em 2022.

## 18 Tributos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seu valor contábil:

	Consolidado	
	2022	2021
<b>Os tributos diferidos passivos e ativos</b>		
<b>Passivos</b>		
Valor justo das propriedades para investimento (i)	(55.836)	(100.348)
<b>Tributos diferidos passivos</b>	<b>(55.836)</b>	<b>(100.348)</b>
<b>Ativos</b>		
Provisão Bônus	1.606	985
Provisão para perdas de crédito esperadas	40	15
Provisão Contingências	3.344	449
<b>Tributos diferidos ativos</b>	<b>4.990</b>	<b>1.449</b>
<b>Total</b>	<b>(50.846)</b>	<b>(98.899)</b>

- (i) O montante de R\$ 55.836 (R\$ 100.348 em 2021) refere-se a passivo diferido decorrente da variação do valor justo das propriedades para investimento (“PPIs”) detidas pelas controladas. A administração do grupo juntamente com os seus acessores jurídicos entendem que o registro do passivo reflete o eventual recolhimento pelas autoridades fiscais dos tributos cabíveis quando da eventual venda dessas PPIs.

### Movimentação do ativo e passivo fiscal diferido

	31/12/2021	Reconhecido no resultado do exercício	31/12/2022
<b>Ativo</b>			
Provisão de Bônus	985	621	1.606
Provisão para perdas esperadas	15	25	40
Provisões para contingências	449	2.895	3.344
<b>Passivo</b>			
Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	(100.348)	44.512	(55.836)
<b>Imposto Ativo (Passivo) diferido líquido</b>	<b>(98.899)</b>	<b>48.053</b>	<b>(50.846)</b>

Reconciliação dos encargos fiscais e os montantes calculados aplicando a alíquota nominal de 34%, imposto de renda de 25% e imposto de contribuição social de 9%, em 31 de dezembro de 2022.

### Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

#### Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Prejuízo antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>(45.131)</b>	<b>(938)</b>	<b>(87.396)</b>	<b>(2.867)</b>
Aplicação de alíquotas do IRPJ – 25% e da CSLL – 9%	15.345	319	29.715	975
Impacto da Tributação Cidade do Automóvel – Lucro Presumido	-	-	68	1.931
Exclusões (Adições) Permanentes	(29)	(234)	11.214	(977)
Compensação prejuízo fiscal	-	-	1.198	-
IR s/ Equivalência	(15.316)	(85)	-	-
<b>Total IRPJ e CSLL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42.195</b>	<b>1.929</b>

O Grupo possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa da CSLL não constituído, uma vez que não possui estudo que corrobore a compensação desse crédito em um horizonte de tempo. O saldo individual e consolidado segue abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Prejuízo fiscal / Base negativa	5.991	5.820	60.244	63.887

## 19 Patrimônio líquido

### (a) Capital Social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 408.876 (R\$ 408.876 em 31 de dezembro de 2021), composto por

516.389.506 (516.389.506 em 2021) ações.

Em 31 de dezembro de 2022 o capital social subscrito da Companhia estava composto da seguinte forma:

Acionista	Qtd. de Ações em milhares	%	Milhares de R\$
Pátria Estate III Multiestratégia FIP	296.855	57,49%	168.957
GA I LLC	205.535	39,80%	225.920
GA International LLC	13.999	2,71%	13.999
	<b>516.390</b>	<b>100,00%</b>	<b>408.876</b>

**(b) Transação de capital**

O montante de R\$ 65.245 registrado na rubrica “Transação de Capital no patrimônio líquido refere-se a diferença entre o ajuste positivo de aumento de capital ocorridos entre a data de elaboração do laudo de avaliação (outubro de 2016) para aquisição da Kipit Self Storage S.A., pela Companhia, e a data efetiva de fechamento da transação (março de 2017) no montante de R\$ 8.786 e os ajustes negativos decorrentes do aumento de capital que a Storage Answers, por meio de suas subsidiárias GA 1 LLC (“GA 1”) e GuardeAqui Internacional LLC (“GA International”) realizou em 9 entidades registradas no Brasil, durante o período de 2011 a 2016. Esses investimentos foram realizados por meio de aportes de capital devidamente registrados no Banco Central do Brasil e representaram 191.461.583 novas cotas para a sócia GA 1 e 13.999.205 novas cotas para a GA International. Esse aporte no montante de R\$ 205.461 foi atualizado pela variação patrimonial negativa das entidades no montante de R\$ 74.031 ocorrida entre o período de 2011 a 2016.

**(c) Reserva de lucros**

**Reserva legal**

É constituída a 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 2022 o saldo de reserva legal é de R\$ 5.062 (R\$ 5.062 de 31 de dezembro de 2021).

**Reserva de retenção de lucros**

É destinada à aplicação em investimentos previstos no orçamento de capital do Grupo, conforme proposta no orçamento previamente aprovado na Assembleia Geral.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo da reserva de retenção de lucros é de R\$ 46.354 (R\$ 91.485 de 31 de dezembro de 2021).

**(d) 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 2022 e 2021 a Companhia apurou prejuízo contábil, portanto, não

houve distribuição de dividendos.

## 20 Receita operacional líquida

A análise da receita líquida do grupo para o ano é a seguinte:

	<u>Consolidado</u>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aluguel de espaços	61.203	45.419
Vendas de Mercadorias	176	79
Comissão de Seguros	-	1.377
Outros	167	-
<b>Total Receita Bruta</b>	<b>61.546</b>	<b>46.875</b>
Descontos, devoluções e revendas	(5)	-
Impostos sobre Receita (Pis e Cofins)	(5.843)	(4.779)
<b>Total Receita Líquida</b>	<b>55.698</b>	<b>42.096</b>

## 21 Despesas gerais e administrativas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Impostos, Taxas e Contribuições	(72)	(11)	(2.937)	(5.528)
Juros de arrendamento	-	-	(44)	(252)
Seguro	(14)	(16)	(319)	(225)
Manutenção e Reparos	-	-	(2.797)	(1.020)
Segurança	-	-	(298)	(260)
Despesa Pessoal	-	-	(16.288)	(15.393)
Publicidade e Propaganda	-	(4)	(2.131)	(2.247)
Administração (i)	(287)	(59)	(10.883)	(5.391)
Internet/Energia Elétrica	-	-	(683)	(1.288)
Consultoria, auditoria e outros (ii)	(344)	(445)	(6.167)	(3.318)
	<b>(717)</b>	<b>(535)</b>	<b>(42.547)</b>	<b>(34.922)</b>

(i) Dentro do valor de R\$ 10.833, além de outros gastos administrativos, temos R\$ 8.443 de rateio de custos das investidas, sendo: R\$ 496 de São Cristóvão, R\$ 788 Lapa, R\$ 892 Morumbi, R\$ 484 Santa Cecília, R\$ 615 Cidade do Automóvel, R\$ 690 Brasília Pq. Cidade, R\$ 1.126, Liberdade, R\$ 3.352 Santo Amaro, R\$ 2.301 de prov. p/ contingências da empresa GA BR Loc, R\$ 4.579 de outras despesas administrativas como limpeza e conservação, alimentação, catão de crédito, condução, copa e cozinha, escritório, etc. e R\$ 4.490 de recuperação de despesas.

(ii) Dos R\$ 6.167, R\$ 4.682 são da empresa GA BR LOCAÇÃO, sendo R\$ 1.150 de assessoria jurídica e R\$ 3.532 de consultorias que compreende os fornecedores Sterlin, Verkh, Eximia, VCcont e Accenture do Brasil.

## 22 Ajuste a valor justo de propriedades para investimento

Entidade	2022	2021
GA SP Santo Amaro Locação de Espaço Ltda.	(18.793)	14.439
GA SP Liberdade Locação de Espaço Ltda.	(9.383)	5.403
GA SP Lapa Locação de Espaço Ltda.	(5.984)	(4.719)
GA RJ Botafogo Locação de Espaço Ltda.	(6.590)	(10.148)
GA RJ São Cristóvão Locação de Espaço Ltda.	(1.192)	1.022
GA SP Morumbi Locação de Espaço Ltda.	(5.280)	(456)
GA SP Santa Cecília Locação de Espaço Ltda.	(1.676)	(598)
GA BR - Filial Mooca	(6.531)	(11.436)
GA BR - Filial Caldwell	(15.496)	224
GA BR - Filial Interlagos	(4.437)	(2.000)
GA BR - Filial Leopoldina	(9.056)	(7.508)
GA Brasília Parque Cidade Locação de Espaço Ltda.	(5.810)	5.206
GA Brasília Cidade Automóvel Ltda.	(4.103)	5.605
GA BR - Filial Bela Vista	(8.862)	(8.895)
<b>Total</b>	<b>(103.193)</b>	<b>(13.861)</b>

Os seguintes fatores tiveram efeito sobre a movimentação do ajuste a valor justo registrado: (i) revisão do orçamento das receitas; (ii) maturação das operações das unidades; (iii) atualização das premissas de preços; (iv) revisão das políticas de desconto; e (vi) alteração da estrutura de espaços locados, visando maior rentabilidade de box.

## 23 Outras Despesas/Receitas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2022	2021	2022	2021
Multas Indedutíveis	-	-	(1)	(82)
(Despesas) / Receitas diversas (i)	<u>526</u>	<u>(166)</u>	<u>2.699</u>	<u>3.893</u>
	<b><u>526</u></b>	<b><u>(166)</u></b>	<b><u>2.698</u></b>	<b><u>3.811</u></b>

(i) O saldo de 2.699 é composto principalmente por R\$ 1.987 relacionado a despesa de provisão para contingências.

## 24 Resultado financeiro líquido

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2022	2021	2022	2021
<b>Receitas Financeiras</b>				
Rendimentos de aplicações	1	13	370	226
Outras receitas	-	-	227	337
Variação Cambial ativa	-	-	-	1
	<b><u>1</u></b>	<b><u>13</u></b>	<b><u>597</u></b>	<b><u>564</u></b>
<b>Despesas Financeiras</b>				
Juros passivos	(1)	-	(101)	(43)
Outras despesas	-	-	(13)	(26)
	<b><u>(1)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(114)</u></b>	<b><u>(69)</u></b>

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Resultado Financeiro</b>	-	13	483	495

## 25 Partes relacionadas

### a. Pessoal chave da administração

No período de 1º de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 houve apropriação de remuneração do pessoal chave da administração no total de R\$ 4.408 (R\$ 4.578 em 2021), compreendendo salários, benefícios de curto prazo, encargos e provisão para pagamento de bônus.

### b. Outras partes relacionadas

No grupo há pagamentos concentrados na GA BR Locações e, posteriormente, eles são rateados entre as empresas do grupo, usando critérios diferentes para cada tipo de despesa, como quantidade de computadores para despesas de folha de pagamento e faturamento das empresas para despesas de marketing. É importante destacar que existe um contrato que estabelece quais despesas podem ser rateadas entre as empresas do grupo, definindo as condições e regras para o rateio dos custos de folha de pagamento.

## 26 Instrumentos financeiros

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

2022	Nota	Ativos financeiros a custo amortizado	Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
<b>Ativos financeiros não mensurados ao valor justo (Consolidado)</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.215	-	8.215	-	8.215	8.215
Contas a receber de clientes	4	3.757	-	3.757	-	3.757	3.757
<b>Total</b>		<b>11.972</b>	<b>-</b>	<b>11.972</b>	<b>-</b>	<b>11.972</b>	<b>11.972</b>
<b>Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo</b>							
Fornecedores	11	-	3.592	3.592	-	-	-
Arrendamento Mercantil	15	-	2.751	2.751	-	-	-
<b>Total</b>			<b>6.343</b>	<b>6.343</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
2021	Nota	Ativos financeiros a custo amortizado	Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
<b>Ativos financeiros não mensurados ao valor justo (Consolidado)</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	4	6.085	-	6.085	-	6.085	6.085
Contas a receber de clientes	4	1.943	-	1.943	-	1.943	1.943
<b>Total</b>		<b>8.028</b>	<b>-</b>	<b>8.028</b>	<b>-</b>	<b>8.028</b>	<b>8.028</b>
<b>Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo</b>							
Fornecedores	11	-	2.339	2.339	-	-	-
Arrendamento Mercantil	15	-	2.874	2.874	-	-	-
<b>Total</b>			<b>5.213</b>	<b>5.213</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## **27 Gestão de riscos**

O Grupo possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

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

A Administração do Guarde Aqui tem a responsabilidade de estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco do Grupo. A Administração é responsável pelo acompanhamento de gerenciamento de risco do Grupo.

O Grupo 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 de o Grupo Guarde Aqui 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 instrumentos financeiros do Grupo.

Os instrumentos financeiros tidos pelas empresas do grupo são representados substancialmente por aplicações financeiras 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, conforme nota explicativa nº 4. E também por contas a receber de clientes, que são representados, substancialmente, pelos valores oriundos de aluguéis a receber que decorrem das atividades de locação de espaços do grupo, cujo a exposição do Grupo ao risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente. Além do mais, dado a característica do recebível, o risco de não pagamento é muito pequeno, uma vez que o cliente do Guarde Aqui paga antecipadamente o mês para utilização do espaço.

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. O Guarde Aqui 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, veja nota explicativa nº 5.

### **b. Risco de liquidez**

Risco de liquidez é o risco de que o Guarde Aqui 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 do Guarde Aqui 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 do Grupo.

### **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 do Grupo Guarde Aqui 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, a CDI/Selic e o IGP-M, podem afetar positivamente ou adversamente as demonstrações financeiras do GuardeAqui, em decorrência do aumento ou redução nos saldos de seus instrumentos financeiros.

A GuardeAqui preparou uma análise de sensibilidade para demonstrar os impactos das variações nas taxas de juros das aplicações financeiras e arrendamento mercantil, da locação de seu imóvel - GA BR – Filial Interlagos.

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

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

Foram considerados acréscimos passivos e decréscimos ativos de 25% e 50% apresentados como abaixo, respectivamente, e a análise assume que todas as outras variáveis permaneceriam constantes.

**31 de dezembro de 2022**

Indexador	%	25%	50%
CDI/Selic	12,75%	9,56%	6,38%
IGP-M	4,11%	5,14%	6,17%
	<u>Saldo Líquido em 31/12/2022</u>	<u>Cenário Provável</u>	<u>Acréscimo / Decréscimo de 25%</u>
			<u>Acréscimo / Decréscimo de 50%</u>
<b><u>Expectativas de Receitas Financeiras - 12 meses</u></b>			
Ativos			
Aplicação Financeira	CDI/Selic	1.810	231
		173	115
<b><u>Expectativas de Despesas Financeiras - 12 meses</u></b>			
Passivo			
Arrendamento Mercantil	IGP-M	2.751	113
		141	170

## 28 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.

## **29 Eventos subsequentes**

Não foram identificados eventos subsequentes a serem divulgados nessas demonstrações financeiras.