

GA SP Tatuapé
Locação de
Espaço S.A.

CNPJ: 19.687.226/0001-30

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações	3
financeiras Balanços patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações dos resultados abrangentes	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



KPMG Assurance Services Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos acionistas da
GA SP Tatuapé Locação de Espaço S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da GA SP Tatuapé Locação de Espaço S.A. (“Companhia”) 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 acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da GA SP Tatuapé Locação de Espaço S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

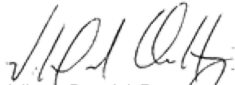
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 9 de maio de 2023

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



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

GA SP Tatuapé Locação de Espaço S.A.

Balancos patrimoniais em dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais, exceto quando indicado)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	341	662
Contas a receber de clientes	4	213	207
Tributos a recuperar	5	207	4
Outros ativos circulantes	6	<u>91</u>	<u>93</u>
Total do ativo circulante		<u>852</u>	<u>966</u>
Ativo não circulante			
Propriedade para Investimentos	7	27.095	35.672
Imobilizado	8	97	115
Ativo fiscal diferido	14	<u>1.887</u>	<u>-</u>
Total do ativo não circulante		<u>29.079</u>	<u>35.787</u>
Total do Ativo		<u>29.931</u>	<u>36.753</u>

GA SP Tatuapé Locação de Espaço S.A.

Balancos patrimoniais em dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais, exceto quando indicado)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Passivo circulante			
Fornecedores	9	117	114
Obrigações trabalhistas	10	62	62
Obrigações tributárias	11	83	65
Outros passivos	12	38	61
Provisões para contingências	13	11	583
Partes relacionadas	21	<u>21</u>	<u>35</u>
Total do passivo circulante		<u>332</u>	<u>920</u>
Passivo não circulante			
Passivo fiscal diferido	14	<u>-</u>	<u>2.417</u>
Total do passivo não circulante		<u>-</u>	<u>2.417</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	15	31.036	31.036
Reserva de lucros		-	2.380
Prejuízos acumulados		(1.437)	-
Total do patrimônio líquido	-	<u>29.599</u>	<u>33.416</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	-	<u>29.931</u>	<u>36.753</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA SP Tatuapé Locação de Espaço S.A

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais, exceto quando indicado)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida	16	3.059	2.394
Custos operacionais	17	<u>(959)</u>	<u>(631)</u>
Lucro bruto	-	<u>2.100</u>	<u>1.763</u>
Despesas operacionais	18	(1.387)	(355)
Valor justo das propriedades para investimento	7	(9.578)	(11.724)
Depreciação e Amortização	8	(18)	(16)
Outras receitas / (despesas)	19	<u>761</u>	<u>(149)</u>
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro	-	<u>(8.122)</u>	<u>(10.481)</u>
Receitas financeiras	20	87	23
Despesas financeiras	20	<u>(4)</u>	<u>(1)</u>
Resultado financeiro líquido	-	<u>83</u>	<u>22</u>
Prejuízos antes dos impostos	-	<u>(8.039)</u>	<u>(10.459)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	14	(82)	(149)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14	<u>4.304</u>	<u>3.790</u>
Prejuízos líquidos dos exercícios	-	<u>(3.817)</u>	<u>(6.818)</u>
Prejuízos por ação	-	<u>(0,1229)</u>	<u>(0,2197)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA SP Tatuapé Locação de Espaço S.A

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais, exceto quando indicado)

	31/12/2022	31/12/2021
Prejuízos líquidos dos exercícios	(3.817)	(6.818)
Outros componentes dos resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes dos exercícios	<u>(3.817)</u>	<u>(6.818)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA SP Tatuapé Locação de Espaço S.A

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais, exceto quando indicado)

	Capital social	Reserva de lucros	Prejuízos Acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2020	30.246	9.438	-	50	39.734
Aumento de capital	790	-	-	(50)	740
Prejuízo do exercício	-	-	(6.818)	-	(6.818)
Distribuição adicional de dividendos	-	(240)	-	-	(240)
Absorção de prejuízo	-	(6.818)	6.818	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	31.036	2.380	-	-	33.416
Prejuízo do exercício	-	-	(3.817)	-	(3.817)
Absorção de prejuízo	-	(2.380)	2.380	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	31.036	-	(1.437)	-	29.599

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA SP Tatuapé Locação de Espaço S.A

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais, exceto quando indicado)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro (prejuízo) líquido dos exercícios	(3.817)	(6.818)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas		
Depreciação e amortização	18	16
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	9.578	11.724
Provisão para perdas esperadas	(3)	8
Provisão para perdas com causas judiciais	(572)	103
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	<u>(4.222)</u>	<u>(3.641)</u>
Total	<u>982</u>	<u>1.392</u>
Variações nos ativos e passivos		
Decréscimo/ (acrécimo) em ativos:		
Contas a receber de clientes	(3)	(85)
Tributos a recuperar	(203)	(2)
Outros ativos circulantes	2	129
(Decréscimo)/ acréscimo em passivos:		
Fornecedores	3	80
Obrigações trabalhistas	-	23
Obrigações tributárias	176	18
Outros passivos circulantes	(23)	43
Fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais	934	1.598
Impostos pagos sobre o lucro	<u>(240)</u>	<u>(126)</u>
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>694</u>	<u>1.472</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Adições a propriedades de investimento	(1.001)	(1.355)
Adições ao imobilizado e intangível	<u>-</u>	<u>(29)</u>
Fluxo de caixa líquido utilizado em atividades de investimento	<u>(1.001)</u>	<u>(1.384)</u>
Fluxos de caixa de atividades de financiamento:		
Aporte de capital social	-	740
Dividendos pagos	-	(240)
Pagamentos de mútuos com partes relacionadas	(14)	(66)
Fluxos de caixa líquido gerado (utilizado) pelas atividades de financiamento	<u>(14)</u>	<u>434</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(321)</u>	<u>522</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do caixa e equivalentes de caixa	662	140
Saldo final do caixa e equivalentes de caixa	<u>341</u>	<u>662</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(321)	522

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

(Valores em milhares de Reais, exceto quando indicado)

1 Contexto operacional

A GA SP Tatuapé Locação de Espaço S.A. (“Companhia”) está localizada na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, Vila Maria, São Paulo SP. A companhia foi constituída em 10 de fevereiro de 2014.

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1 Base de apresentação

2.1.1 Declaração de conformidade

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

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram concluídas e aprovadas pela diretoria em 9 de maio 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.

2.1.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.2 Principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras

2.2.1 Resultado do exercício

A receita de prestação de serviços é reconhecida por meio do regime de competência. As despesas são reconhecidas pelo regime de competência quando previsíveis e pelo regime de caixa quando imprevisíveis. Os custos de mercadorias vendidas são apurados pelo regime de competência.

2.2.2 *Receitas e despesas financeiras*

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

2.2.3 *Caixa e equivalentes de caixa*

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

2.2.4 *Propriedade para investimento*

Propriedade para investimento é a propriedade (terreno ou edifício - ou parte de edifício - ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário em arrendamento financeiro) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas, e não para: (a) uso na produção ou fornecimento de bem para finalidades administrativas; ou (b) venda no curso ordinário do negócio. Propriedade ocupada pelo proprietário é a propriedade mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário sob arrendamento financeiro) para uso na produção ou fornecimento de bens ou para finalidades administrativas.

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

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

2.2.5 *Imobilizado*

(i) *Reconhecimento e mensuração*

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável. Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

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

(ii) *Custos subsequentes*

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

(iii) *Depreciação*

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

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

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

2.2.6 *Intangíveis*

(i) *Reconhecimento e mensuração*

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

(ii) *Gastos subsequentes*

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

(iii) *Amortização*

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

Bens	Taxas amortizações
Software	20

2.2.7 *Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)*

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Companhia e se seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a

Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

2.2.8 *Imposto de renda e contribuição social*

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

- Imposto de Renda Pessoa Jurídica: à alíquota de 15%, acrescida da alíquota de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R\$ 240; e
- Contribuição Social sobre o Lucro Líquido: à alíquota de 9%.

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

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

Os ativos e passivos fiscais correntes são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

(ii) *Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido*

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de imposto de renda e contribuição social diferida.

Um ativo fiscal diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, na extensão em que seja provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis, contra os quais serão utilizados. Os lucros tributáveis futuros são determinados com base na reversão de diferenças temporárias tributáveis relevantes. Se o montante das diferenças temporárias tributáveis for insuficiente para reconhecer integralmente um ativo fiscal diferido, serão considerados os lucros tributáveis futuros, ajustados para as reversões das diferenças temporárias existentes, com base no plano de negócios da Companhia.

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

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

2.2.9 *Ativos e passivos contingentes e obrigações legais*

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

- (i) ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis e possíveis são divulgados em nota explicativa;
- (ii) passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem classificadas pela administração e seus assessores jurídicos como prováveis ou possíveis, sendo provisionado o valor de 75% e 37,5% do valor da causa, respectivamente, desde que os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como probabilidade de perda remota não são provisionados e nem divulgados; e
- (iii) obrigações legais são registradas como exigíveis, pois não dependem da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

2.2.10 *Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (teste de impairment)*

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é efetuado o ajuste de impairment. Não houve registro de perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos tangíveis e intangíveis.

2.2.11 *Instrumentos financeiros*

(i) *Reconhecimento e mensuração inicial*

Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis ao custo amortizado e ao seu valor justo. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

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

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

(ii) *Classificação e mensuração subsequente*

Ativos financeiros

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

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

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

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

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

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

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia não reconhece um ativo financeiro quando:

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

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

Passivos financeiros

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

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

(iv) *Compensação*

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

2.2.12 Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários são sujeitos à avaliação do impacto de ajuste a valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

2.2.13 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

2.2.14 Capital social

(i) *Ações ordinárias*

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

(ii) *Adiantamentos para futuro aumento de capital*

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido, uma vez que há cláusulas contratuais de não cancelamento ou devolução. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamento para futuro aumento de capital, e posteriormente integralizados ao capital social, através de atos societários. Os termos de integralização consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

2.3 Uso de estimativas

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

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

(i) Incertezas sobre premissas e estimativas

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

- **Nota explicativa nº 4.b** - Provisão para perdas de crédito esperadas: Valores de locações de espaços temporários a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante, pois o prazo de recebimento é inferior à um ano.

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

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

- **Nota explicativa nº 7** - Determinação do valor justo de propriedades para investimento: Ao mensurar o valor justo das propriedades para investimento, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos dessas propriedades são classificados como nível 3, ou seja, baseados em inputs, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis), cujo as premissas utilizadas estão detalhadas na nota explicativa nº 7.b.
- **Nota explicativa nº 13** - Reconhecimento e mensuração de provisões e provisão para processos judiciais: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos. Quando estes processos ocorrem, as provisões são constituídas para todos os riscos referentes aos processos judiciais que representam perdas prováveis e estimadas com certo grau de segurança.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos, conforme nota explicativa nº 13.

(ii) Mensuração do valor justo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Nota explicativa nº 7.b** - propriedade para investimento.

2.4 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

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

- (i) Classificação dos passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26)**
As alterações, emitidas 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 está sujeita à desenvolvimentos futuros, a Companhia não pode determinar o impacto dessas alterações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas no período de aplicação inicial.

A Companhia 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, passivos de custos de desmontagem. As alterações aplicam-se aos períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2023. Para 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.

A Companhia 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 da Companhia:

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

3 Caixa e equivalentes de caixa

Conforme demonstrado a seguir, compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras. Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescidas dos rendimentos auferidos até a data de encerramento dos exercícios ou não possuem prazos fixados para seu resgate, sendo, portanto, de liquidez imediata, e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor:

	2022	2021
Caixa e Bancos	341	224
Aplicações financeiras (a)	-	438
	<u>341</u>	<u>662</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.

4 Contas a receber

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

	2022	2021
Contas a receber de clientes	43	85
Outras Contas a receber (i)	175	130
(-) Provisão para Perdas Esperadas	(5)	(8)
	213	207

- (i) Grande parte deste saldo de 2022, no valor de R\$ 169, referem-se a valores a serem repassados a Companhia por emissoras de cartão, decorrente do pagamento feito por clientes usando cartão de crédito.

a. Composição dos saldos e por prazo de vencimento

	2022	2021
Valores a vencer	-	8
Valores vencidos		
De 01 a 30 dias	26	48
De 31 a 60 dias	8	13
De 61 a 120 dias	4	8
Acima de 121 dias	5	8
Total	<u>43</u>	<u>85</u>

b. Movimentação das provisões para perdas esperadas:

	2022	2021
Saldo inicial	(8)	-
Adições	(8)	(11)
Baixas	11	3
Total	<u>(5)</u>	<u>(8)</u>

A Companhia reconhece a provisão para perdas 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.

5 Tributos a recuperar

Os saldos a recuperar e compensar de impostos deriva da operação da Companhia (nota explicativa nº 1), e são basicamente recuperados e compensados no mês a mês, os saldos acumulados nos anos de 2022 e de 2021 são os que seguem:

	2022	2021
IR s/aplicação financeira	1	1
ICMS a recuperar	-	3
COFINS a recuperar	21	-
PIS a recuperar	5	-
IRPJ pago a maior	128	-
CSLL pago a maior	52	-
	<u>207</u>	<u>4</u>

6 Outros ativos circulantes

	2022	2021
Outros créditos	38	16
Despesas antecipadas	15	2
Adiantamento a empregados	24	18
Adiantamento de fornecedores	14	57
	91	93

7 Propriedade para investimentos

As propriedades para investimento são representadas por imóveis que são padronizados e utilizados para locação a pessoas físicas ou jurídicas para a guarda de bens na modalidade autosserviço. Cada contrato tem um período inicial não revogável de 1 mês com o valor mensal do aluguel fixado por meio de contrato entre as partes. Renovações subsequentes são negociadas com os clientes ou são realizadas de forma automática, de acordo com a característica de cada contrato.

a. Mensuração do valor Justo

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

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

O avaliador calcula o valor justo da propriedade para investimento a cada três meses. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento foi classificada como nível 3 na hierarquia de valor justo, cujo as premissas gerais estão detalhadas na nota explicativa n° 7.b. Abaixo a composição e movimentação das propriedades para investimento.

	2022	2021
Saldo inicial	35.672	46.040
Aquisições/Benfeitorias	1.001	1.355
Ajuste a valor justo em propriedades para investimento	(9.578)	(11.724)
	27.095	35.672

b. Principais premissas utilizadas

Em 31 de dezembro de 2022, a estimativa do valor justo utiliza o Método de Fluxo de Caixa Descontado (“FCD”), cujo a projeção contempla os fluxos de caixa de 7 anos de operação e um valor terminal ao final do sétimo ano, utilizando uma taxa de capitalização de 13,6% (9,6% em 2021).

8 Imobilizado e Intangível

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

Custo	Moveis e Utensílios	Instalações	Máquinas e Equipamentos	Computadores e periféricos	Equipamentos de Comunicação	Software	Ferramentas	Total
31 de dezembro de 2021	41	8	32	5	70	9	1	166
Adições	-	-	-	-	-	-	-	-
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
31 de dezembro de 2022	41	8	32	5	70	9	1	166
31 de dezembro de 2021	(6)	(3)	(8)	(3)	(25)	(6)	-	(51)
Depreciação do exercício	(4)	(1)	(3)	(1)	(7)	(2)	-	(18)
31 de dezembro de 2022	(10)	(4)	(11)	(4)	(32)	(8)	-	(69)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2022	31	4	21	1	38	1	1	97
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2021	35	5	24	2	45	3	1	115

9 Fornecedores

	2022	2021
Fornecedores nacionais	49	74
Fornecedores nacionais - Seguros	68	40
	<u>117</u>	<u>114</u>

10 Obrigações trabalhistas

	2022	2021
Encargos sociais	23	20
Contribuições sociais	2	4
Provisão de férias e 13º salário	12	11
Provisão de bônus	25	27
	<u>62</u>	<u>62</u>

11 Obrigações tributárias

	2022	2021
ICMS a recolher	-	2
IRRF a recolher	2	-
COFINS a recolher	31	30
INSS retido a recolher	13	5
CSLL/PIS/COFINS - 4.65	3	2
ISS retido a recolher	5	2
IR a recolher	15	17
CS a recolher	14	7
Contribuição sindical	-	0
	<u>83</u>	<u>65</u>

12 Outros passivos

	2022	2021
Adiantamento de clientes	6	4
Devolução de cliente	17	15
Provisões diversas	15	42
Total	<u>38</u>	<u>61</u>

13 Provisões para perdas com causas judiciais

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

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

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

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

	2022	2021
Reclamações Cível	11	583
Total	11	583

A movimentação das provisões para demandas judiciais está demonstrada abaixo:

	2022	2021
Saldo inicial	583	480
Reversão (i)	(572)	103
Total	11	583

- (i) Trata-se da finalização de um processo judicial na esfera cível, que foi conduzido de forma remota devido à rejeição dos embargos. Como resultado, foi necessário realizar o estorno do valor de R\$ 572 referente ao processo em questão.

14 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

a. Valores reconhecidos no resultado dos exercícios

	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social corrente		
Despesas do ano corrente	(82)	(149)
	(82)	(149)
Imposto de renda e contribuição social diferido		
Diferenças temporárias	4.304	3.790
	4.304	3.790
Total de imposto de renda das operações	4.222	3.641

b. Reconciliação de despesas fiscais e alíquota de imposto efetiva

	31/12/2022	31/12/2021
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(8.038)	(10.459)
Alíquota nominal -	34%	34%
Impostos normais	2.733	3.556
Efeitos tributários sobre:		
Reconciliação adicional de 10 sobre o imposto de renda	1	(24)
Compensação prejuízo fiscal do exercício para qual não foi constituído ativo fiscal diferido	38	70
Diferença temporária	24	(47)
Reconhecimento de despesas temporárias dedutíveis anteriormente não reconhecidas	1.006	(157)
Constituição do imposto diferido ativo sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias	420	242
Ajuste de anos anteriores	-	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	(82)	(149)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.304	3.790
Taxa efetiva	52,53%	34,81%

c. Ativos e passivos fiscais diferidos

(i) Saldo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

	2022	2021
Os tributos diferidos ativos e passivos		
Ativo		
Provisão de Bônus	13	9
Provisão para perdas esperadas	2	3
Provisão para perdas com causas judiciais	4	35
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento (i)	1.868	-
Tributos diferidos ativos	1.887	47
Passivos		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento (i)	-	(2.464)
Tributos diferidos passivos	-	(2.464)
Total do diferido líquido	1.887	(2.417)

- (i) Os tributos diferidos referem-se à contabilização dos efeitos fiscais decorrentes da variação do valor justo da propriedade para investimento (“PPI”) detida pela empresa. A empresa revisa anualmente o valor justo da propriedade, controlando em contas contábeis os créditos ou passivos a recolher.

Em 2021, a empresa registrou um passivo diferido de R\$ 2.464 relacionado a essa variação, que reflete o eventual recolhimento de tributos decorrentes de ganho de capital pelas eventuais alienações da propriedade. Já em 2022, o montante de R\$ 1.868 representa o ativo diferido referente a desvalorização da PPI frente ao seu custo de aquisição/construção. Esse será utilizado como benefício fiscal após a realização da PPI.

(ii) Movimentação do ativo e passivo fiscal diferido

	Saldo líquido em 1º de janeiro de 2022	Reconhecido no resultado	Saldo em 31 de dezembro de 2022
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(2.464)	4.332	1.868
Imposto (passivo) / ativo diferido	(2.464)	4.332	1.868
Provisão de Bônus	9	4	13
Provisão para perdas esperadas	3	(1)	2
Provisão para perdas com causas judiciais	35	(31)	4
Imposto ativo diferido	47	(28)	19
Imposto diferido líquido	(2.417)	4.304	1.887

	Saldo líquido em 1º de janeiro de 2021	Reconhecido no resultado	Saldo em 31 de dezembro de 2021
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(6.216)	3.752	(2.464)
Imposto passivo diferido	(6.216)	3.752	(2.464)
(-) Provisão de Bônus	8	1	9
(-) Provisão para perdas esperadas	-	3	3
(-) Provisão para perdas com causas judiciais	1	34	35
Imposto ativo diferido	9	38	47
Imposto diferido líquido	(6.207)	3.790	(2.417)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia possui ativos fiscais diferidos não constituídos, advindos do registro de prejuízos fiscais e créditos fiscais não utilizados. Abaixo a composição dos valores:

	2022	2021
Prejuízo fiscal / Base negativa	1.045	1.157

15 Patrimônio líquido

a. Capital Social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 31.036 (R\$ 31.036 em 31 de dezembro de 2021), composto por 31.036 ações ordinárias (31.036 ações em 2021).

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

Acionistas	Quantidades de ações	%	Valor
Guardaqui I fundo de Invest. em Part. Multiestratégia.	31.035	99,999	31.035
GA BH Pampulha Locação de Espaço S.A.	1	0,001	1
	31.036	100,00	31.036

b. Reserva de lucros

(i) Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício nos termos do art. 193 da Lei 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Em 31 de dezembro de 2022 não houve constituição de reserva legal em decorrência do prejuízo do exercício. Em 2021 a Companhia também não constituiu reserva legal devido o prejuízo do exercício.

(ii) Reserva de retenção de lucros

É destinada à aplicação em investimentos previstos no orçamento de capital da Companhia, conforme proposta no orçamento previamente aprovado na assembleia geral.

Em 31 de dezembro de 2022 a companhia não possui saldo de reserva de retenção de lucros, pois o saldo tido anteriormente foi utilizado para absorção de prejuízo do exercício (R\$ 2.380 de 31 de dezembro de 2021).

c. Dividendos

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

Em 31 de dezembro de 2022 não houve a constituição de dividendos obrigatórios em função do prejuízo do exercício.

16 Receita operacional líquida

	2022	2021
Vendas de mercadorias	14	12
Receitas com locações	3.360	2.628
Total	3.374	2.640
Deduções da Receita		
(-) ICMS	(2)	(2)
(-) COFINS	(257)	(200)
(-) PIS	(56)	(44)
Total	-	-
	(315)	(246)
Total Receita líquida	3.059	2.394

17 Custos operacionais

	2022	2021
Revenda de materiais	(2)	(3)
Despesa com pessoal	(240)	(239)
Auditoria	(160)	(57)
Publicidade e Propagando	(182)	(68)
Outros custos	(375)	(264)
	(959)	(631)

18 Despesas operacionais

	2022	2021
Despesas gerais	(204)	(151)
Impostos, Taxas e contribuições	(349)	(187)
Outras despesas	(834)	(17)
	<u>(1.387)</u>	<u>(355)</u>

19 Outras receitas / (despesas)

	2022	2021
Despesas indedutíveis	37	(38)
Resultados não operacionais	3	8
Outras despesas operacionais	(35)	(17)
Outras receitas (i)	184	1
Provisões	572	(103)
Total	<u>761</u>	<u>(149)</u>

- (i) A administração contratou a consultoria Sterling Corp. para fazer o levantamento dos tributos a recuperar/compensar, aos quais a Companhia tem o direito de ressarcimento, como benefício de tributos já recolhidos quando dos pagamentos das despesas e custos oriundos das atividades. Desta forma, o valor de R\$ 184 foi registrado a título de outras receitas para fazer frente este ressarcimento.

20 Resultado financeiro líquido

	2022	2021
Receita Financeira		
Juros de aplicação	73	10
Juros ativo	14	13
	87	23
Despesas Financeiras		
Outras despesas financeiras	(4)	(1)
	<u>(4)</u>	<u>(1)</u>
Resultado financeiro Líquido	<u>83</u>	<u>22</u>

21 Partes relacionadas

a. Pessoal chave da administração

Parte relacionada é a pessoa ou a entidade que está relacionada com a entidade que está elaborando suas demonstrações contábeis, uma pessoa, ou um membro próximo de sua família está relacionada com a entidade que reporta a informação se: (i) tiver o controle pleno ou compartilhado da entidade que reporta a informação; (ii) tiver influência significativa sobre a entidade que reporta a informação; e (iii) for membro do pessoal chave da administração da entidade que reporta a informação ou da controladora da entidade que reporta a informação.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia não realizou operações com o pessoal chave da administração.

b. Outras partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possuía a pagar para parte relacionada GA BR Matriz, o valor de R\$ 35, cujo valor não possuía vencimento ou correção monetária e foi decorrente de rateio de contas entre as empresas, e que foi pago no dia 25/07/2022.

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possuía a pagar para parte relacionada GA BR Matriz, o valor de R\$ 21, cujo valor não possuía vencimento ou correção monetária e foi decorrente de rateio de contas entre as empresas.

22 Instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia possuía instrumentos financeiros quais sejam contas correntes e aplicações financeiras feitas com instituições devidamente reguladas pelo Banco Central do Brasil, contas a receber de clientes e fornecedores.

31 de dezembro de 2022	Custo amortizado	Passivo ao custo amortizado	Nível 2	Total 2022
Ativos, conforme o balanço patrimonial				
Caixa e equivalentes de caixa	341	-	341	341
Contas a receber	213	-	213	213
Passivo, conforme balanço patrimonial				
Fornecedores	-	117	-	117
Partes relacionadas	-	21	-	21
31 de dezembro de 2021	Custo amortizado	Passivo ao custo amortizado		Total 2021
Ativos, conforme o balanço patrimonial				
Caixa e equivalentes de caixa	662	-	662	662
Contas a receber	207	-	207	207
Passivo, conforme balanço patrimonial				
Fornecedores	-	114	-	114
Partes relacionadas	-	35	-	35

23 Gestão de risco

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado.

A Administração da Companhia tem a responsabilidade de estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco. A Administração é responsável pelo acompanhamento de gerenciamento de risco.

A Companhia através de suas normas e procedimentos de treinamento e gerenciamento, busca manter um ambiente de disciplina e controle no qual todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações.

a. Risco de crédito

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de aplicações financeiras da Companhia.

As aplicações financeiras são representadas substancialmente por ativos emitidos por grandes bancos, tais como Itaú. Desta forma, a Companhia entende que para esses, não há risco de crédito, dado o rating que tais instituições possuem no mercado nacional.

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

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

b. Risco de liquidez

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

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

c. Risco de mercado

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

(i) Risco de taxa de juros

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

A Companhia não possui saldo de instrumentos financeiros indexados a uma taxa pós-fixada, por isso não preparou uma análise de sensibilidade para demonstrar os impactos das variações nas taxas de juros.

24 Outras informações

Cobertura de seguros

A Companhia mantém seguros, segundo a cobertura contratada, considerados suficientes pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ ou responsabilidades.

As premissas adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações financeiras e, conseqüentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

25 Eventos subsequentes

A administração não identificou eventos subsequentes ocorridos após 31 de dezembro de 2022 a serem divulgados nessas demonstrações financeiras.