

GA Alphaville
Locação de
Espaço S.A.

CNPJ: 10.753.386/0001-66

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

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos 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 Alphaville Locação de Espaço S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da GA Alphaville Locação de Espaço S.A. (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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 Alphaville 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, 15 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 Alphaville Locação de Espaço S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Saldo em R\$ Mil)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	2.161	1.066
Contas a receber de clientes	4	256	187
Tributos a recuperar	5	119	49
Outros ativos circulantes	6	<u>78</u>	<u>63</u>
Total do ativo circulante		<u>2.614</u>	<u>1.365</u>
Ativo não circulante			
Propriedades para investimentos	7	12.969	10.788
Imobilizado	8	51	68
Ativo fiscal diferido	9	<u>-</u>	<u>519</u>
Total do ativo não circulante		<u>13.020</u>	<u>11.375</u>
Total do ativo		<u>15.634</u>	<u>12.740</u>

GA Alphaville Locação de Espaço S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Saldo em R\$ Mil)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Passivo circulante			
Fornecedores	10	87	76
Obrigações trabalhistas	11	90	71
Obrigações tributárias	12	891	797
Arrendamento mercantil	13	1.759	1.799
Outros passivos	14	99	113
Provisões para contingências	15	90	107
Partes relacionadas	16	57	43
Total do passivo circulante		3.073	3.006
Passivo não circulante			
Passivo fiscal diferido	9	3.579	-
Arrendamento mercantil	13	8.514	9.103
Total do passivo não circulante		12.093	9.103
Patrimônio líquido			
Capital social	17	11.348	11.348
Prejuízos acumulados		(10.880)	(10.717)
Patrimônio líquido		468	631
Passivo e patrimônio líquido		15.634	12.740

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA Alphaville Locação de Espaço S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Saldo em R\$ Mil)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida	18	4.532	3.796
Custos operacionais	19	<u>(1.010)</u>	<u>(682)</u>
Lucro bruto		<u>3.522</u>	<u>3.114</u>
Despesas operacionais	20	(461)	(380)
Resultado de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	7	885	1.552
Depreciação e amortização	8	(20)	(16)
Outras receitas / (despesas) diversas	21	<u>201</u>	<u>(210)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro		<u>4.127</u>	<u>4.060</u>
Receitas financeiras	22	174	30
Despesas financeiras	22	<u>(4)</u>	<u>(1)</u>
Resultado financeiro líquido		<u>170</u>	<u>29</u>
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>4.297</u>	<u>4.089</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	9	(362)	(215)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	9	<u>(4.098)</u>	<u>(1.049)</u>
(Prejuízo) / Lucro líquido dos exercícios		<u>(163)</u>	<u>2.825</u>
(Prejuízo) / Lucro por ação		<u>(0,0144)</u>	<u>0,2489</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA Alphaville Locação de Espaço S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Saldo em R\$ Mil)

	31/12/2022	31/12/2021
Prejuízo / Lucro líquidos dos exercícios	(163)	2.825
Outros componentes dos resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos resultados abrangente dos exercícios	<u>(163)</u>	<u>2.825</u>

GA Alphaville Locação de Espaço S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Saldo em R\$ Mil)

	Capital social	Prejuízos acumulados	Lucro dos exercícios	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2020	11.348	(13.542)	-	(2.194)
Lucro do exercício	-	-	2.825	2.825
Absorção de prejuízos acumulados	-	2.825	(2.825)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	11.348	(10.717)	-	631
Prejuízo do exercício	-	-	(163)	(163)
Constituição de prejuízos acumulados	-	(163)	163	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	11.348	(10.880)	-	468

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GA Alphaville Locação de Espaço S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Saldo em R\$ Mil)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Prejuízo / Lucro líquidos dos exercícios	(163)	2.825
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas		
Depreciação e amortização	20	16
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(885)	(1.552)
Provisão para perdas esperadas	(3)	(4)
Provisões para contingências	8	88
Juros provisionados sobre arrendamentos	160	134
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	4.460	1.264
	<u>3.597</u>	<u>2.771</u>
Variações nos ativos e passivos		
Decréscimo/ (acrécimo) em ativos:		
Contas a receber de clientes	(66)	34
Tributos a recuperar	(70)	(33)
Outros ativos circulantes	(15)	9
(Decréscimo)/ acréscimo em passivos:		
Fornecedores	11	10
Obrigações trabalhistas	19	22
Obrigações tributárias	114	38
Outros passivos circulantes	(14)	64
Pagamento de acordos judiciais	(25)	-
Caixa gerado pelas atividades operacionais	<u>3.551</u>	<u>2.915</u>
Juros pagos sobre arrendamento	(160)	(134)
Impostos pagos sobre o lucro	(382)	(143)
Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>3.009</u>	<u>2.638</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Adições a propriedades de investimento	(236)	(103)
Adições ao imobilizado e intangível	(3)	(35)
Fluxo de caixa líquido utilizado em atividades de investimento	<u>(239)</u>	<u>(138)</u>
Fluxos de caixa de atividades de financiamento:		
Pagamento de principal sobre arrendamento	(1.689)	(1.623)
Mútuos de partes relacionadas	14	(211)
Fluxos de caixa líquido utilizado pelas atividades de financiamento	<u>(1.675)</u>	<u>(1.834)</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.095</u>	<u>666</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do caixa e equivalentes de caixa	1.066	400
Saldo final do caixa e equivalentes de caixa	<u>2.161</u>	<u>1.066</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.095</u>	<u>666</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1 Contexto operacional

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

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

Em 31 de dezembro de 2022 muito embora a Companhia apresente Capital Circulante Líquido (“CCL”) negativo em R\$ 459 (negativo em R\$ 1.641 em 2021) e prejuízo de R\$ 163, a Companhia vem apresentando ao longo do tempo, inclusive no exercício em questão um fluxo de caixa operacional positivo decorrente de suas atividades operacionais. A Companhia 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 a administração entende que adota o pressuposto de continuidade operacional.

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 (“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 do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram concluídas e aprovadas pela diretoria em 15 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 financeiras e despesas financeiras*

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

2.2.3 *Caixa e equivalentes de caixa*

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

2.2.4 *Propriedade para investimento*

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

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

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

2.2.5 *Imobilizado*

(i) *Reconhecimento e mensuração*

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

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

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

(ii) **Custos subsequentes**

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

(iii) **Depreciação**

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

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

Bens	Taxas depreciação
Móveis e utensílios	10,00%
Máquinas e equipamentos	10,00%
Computadores e periféricos	20,00%
Equipamentos de comunicação	10,00%

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	20,00%

2.2.7 Arrendamentos

Como arrendatário

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

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

O ativo de direito de uso é subsequentemente mensurado pelo seu respectivo valor justo, uma vez que a Companhia figura como arrendatário e aplica o método de valor justo as suas Propriedades para Investimentos (“PPIs”) (CPC 28) e 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 mensurado utilizando o índice ou taxa na data de início; e
- Valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual.
- O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se a Companhia alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero. A Companhia apresenta os ativos de direito de uso na rubrica “Propriedades para investimento” e os passivos em “Passivo de arrendamento”, curto e longo prazo.

2.2.8 Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Companhia e se seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado,

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

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

2.2.9 *Imposto de renda e contribuição social*

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.

2.2.10 Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

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

- (i) ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis e possíveis são divulgados em nota explicativa;
- (ii) passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem 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.

2.2.11 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.

2.2.12 Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

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

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

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

(ii) Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros

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

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios. Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo:

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

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

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

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

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia não reconhece um ativo financeiro quando:

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

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

Passivos financeiros

A Companhia não reconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também não reconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente

diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

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

(iv) **Compensação**

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

2.2.13 Ajuste a valor presente

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

2.2.14 Demonstrações dos fluxos de caixa

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

2.2.15 Capital social

(i) **Ações ordinárias**

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

2.3 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** - 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 15** - Reconhecimento e mensuração de provisões e provisão para contingências: 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 15.

(ii) **Mensuração do valor justo**

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

A empresa 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 empresa 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 empresa 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, 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 está sujeita à desenvolvimentos futuros, a empresa não pode determinar o impacto dessas alterações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas no período de aplicação inicial.

A empresa 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.

A empresa 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	555	250
Aplicações financeiras (a)	1.606	816
	2.161	1.066

- (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	71	73
Outras Contas a receber	189	121
(-) Provisão para perdas esperadas	(4)	(7)
	256	187

- (i) O valor de R\$ 189, refere-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 por prazo de vencimento:

	2022	2021
Valores a vencer	-	8
Valores vencidos		
De 01 a 30 dias	51	27
De 31 a 60 dias	10	18
De 61 a 120 dias	6	13
Acima de 121 dias	4	7
Total	<u>71</u>	<u>73</u>

b. Movimentação das provisões para perdas esperadas:

	2022	2021
Saldo inicial	(7)	(11)
Adições	(22)	(10)
Baixas	25	14
Saldo final	<u>(4)</u>	<u>(7)</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 e são basicamente recuperados e compensados no mês a mês, os saldos acumulados nos anos de 2021 e de 2022 são os que seguem:

	2022	2021
IRRF a recuperar	-	1
IR s/aplicação financeira	1	1
COFINS a recuperar	-	11
PIS a recuperar	2	2
IRRF retido a compensar	-	1
ICMS a recuperar	-	3
CSLL a recuperar	30	8
IRPJ a recuperar	86	22
	<u>119</u>	<u>49</u>

6 Outros ativos

	2022	2021
Outros créditos	61	38
Adiantamento de fornecedores	17	25
	<u>78</u>	<u>63</u>

7 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento são representadas por imóveis que são padronizados e utilizados para locação a pessoas físicas ou jurídicas para a guarda de bens na modalidade auto-serviço. 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.

c. Mensuração do valor Justo

O Companhia adotou método do valor justo conforme pronunciamento técnico CPC 28 (Propriedade para investimento), que para esta Companhia, trata-se de Benfeitoria Imóveis de Terceiros.

O valor justo das propriedades para investimento foi determinado por avaliador interno, com qualificação profissional adequada e reconhecida, e experiência da companhia.

O avaliador fornece o valor justo da carteira das propriedades para investimento do Companhia 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.

Abaixo a composição e movimentação das propriedades para investimento.

	2022	2021
Saldo inicial	10.788	6.830
Aquisições/Benfeitoria	236	103
Ajuste a valor justo em propriedades para investimento	885	1.552
Remensuração direito de uso CPC 06(R2)	1.060	2.303
	<hr/>	<hr/>
Saldo final	12.969	10.788

d. 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	Total
31 de dezembro de 2021	45	77	76	40	1	26	265
Adições	-	-	-	-	3	-	3
31 de dezembro de 2022	45	77	76	40	4	26	268
Depreciação							
31 de dezembro de 2021	(35)	(65)	(31)	(40)	-	(26)	(197)
Depreciação do exercício	(4)	(7)	(7)	(1)	-	(1)	(20)
31 de dezembro de 2022	(39)	(72)	(38)	(41)	-	(27)	(217)
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2022	6	5	38	(1)	4	(1)	51
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2021	10	12	45	-	1	-	68

9 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

a. Valores reconhecidos no resultado do exercício

	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social corrente		
Despesas do ano corrente	(362)	(215)
	(362)	(215)
Imposto de renda e contribuição social diferido		
Diferenças temporárias	(4.098)	(1.049)
	(4.098)	(1.049)
Total de imposto de renda das operações	(4.460)	(1.264)

b. Reconciliação de despesas fiscais e alíquota de imposto efetiva

	31/12/2022	31/12/2021
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	4.297	4.089
Alíquota nominal -	34%	34%
Impostos normais	(1.461)	(1.390)
Efeitos tributários sobre:		
Reconciliação adicional de 10 sobre o imposto de renda	(89)	(46)
Compensação prejuízo fiscal do exercício para qual não foi constituído ativo fiscal diferido	487	102
Diferença temporária	(259)	(42)
Reconhecimento de despesas temporárias dedutíveis anteriormente não reconhecidas	(4.126)	(10)
Constituição do imposto diferido ativo sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias	988	122
Ajuste de anos anteriores	-	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	(362)	(215)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(4.098)	(1.049)
Taxa efetiva	(103,79%)	(30,91%)

c. Ativos e passivos fiscais diferidos

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

Os tributos diferidos ativos e passivos	2022	2021
Ativo		
Provisão de Bônus	10	10
Provisão para perdas esperadas	1	2
Provisão para perdas com causas judiciais	38	30
Ajuste ao valor justo de PPI (*)	-	5.665
Juros sobre arrendamento	449	-
Tributos diferidos ativos	498	5.707
Passivo		
Ajuste ao valor justo de PPI (*)	(1.812)	-
Passivo diferido sobre arrendamento pago	(2.265)	(5.188)
Tributos diferidos passivos	(4.077)	(5.188)
Tributo diferido líquido (ativo)	(3.579)	519

(*) O valor diferido ativo decorrente de ajuste a valor justo de PPI é reconhecido quando o resultado com ajuste a valor justo no exercício da propriedade é negativo e que representa que a Companhia pagou mais imposto fiscalmente, quando o resultado é positivo é constituído um passivo diferido, o que representa que fiscalmente a Companhia pagou menos imposto. Essa movimentação alimenta as bases de passivo e ativo fiscal diferido.

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

	Saldo em 31 de dezembro de 2021	Reconhecido no resultado	Saldo em 31 de dezembro de 2022
Provisão de bônus	10	-	10
Provisão para perdas esperadas	2	(1)	1
Provisão para perdas com causas judiciais	30	8	38
Juros sobre arrendamento	-	449	449
Ajuste ao valor justo de PPI	5.665	(7.477)	(1.812)
Passivo diferido sobre arrendamento pago	(5.188)	2.923	(2.265)
Imposto passivo diferido líquido	519	(4.098)	(3.579)

	Saldo em 31 de dezembro de 2020	Reconhecido no resultado	Saldo em 31 de dezembro de 2021
Provisão de Bônus	8	2	10
Provisão para perdas esperadas	4	(2)	2
Provisão para perdas com causas judiciais	-	30	30
Ajuste ao valor justo de PPI	5.607	58	5.665
Passivo diferido sobre arrendamento pago	(4.051)	(1.137)	(5.188)
Imposto ativo diferido líquido	1.568	(1.049)	519

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	2.665	3.164

10 Fornecedores

	2022	2021
Fornecedores nacionais	-	23
Fornecedores nacionais - Seguros	87	53
	87	76

11 Obrigações trabalhistas

	2022	2021
Encargos sociais	21	16
Contribuições sociais	18	9
Provisão de férias e 13º salário	22	16
Provisão de bônus	29	30
	90	71

12 Obrigações tributárias

	2022	2021
ICMS a recolher	-	2
IRRF a recolher – 1708	2	1
Pis a recolher	76	71
Cofins a recolher	353	326
INSS retido a recolher	1	-
CSLL/PIS/COFINS - 4.65	6	7
IR a recolher	325	286
CS a recolher	126	105
ISS retido a recolher	2	-
	891	797

13 Arrendamento Mercantil

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

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
ARMC Empresarial LTDA	Leasing financeiro	IGP/M	60 meses		
Total arrendamento a pagar				10.273	10.902
Passivo circulante				1.759	1.799
Passivo não circulante				8.514	9.103

Movimentação do passivo de arrendamento nos exercícios

Saldo em 01 de janeiro de 2021	10.222
Remensuração do passivo de passivo de arrendamento – CPC 06(R2).39	2.303
Principal pago no período	(1.623)
Juros provisionados no período	134
Juros pagos no período	(134)
Saldo em 01 de janeiro de 2022	10.902
Remensuração do passivo de passivo de arrendamento – CPC 06(R2).39	1.060
Principal pago no período	(1.689)
Juros provisionados no período	160
Juros pagos no período	(160)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	10.273
Arrendamento Mercantil circulante	1.759
Arrendamento Mercantil não circulante	8.514

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

2024	1.730
2025	1.543
2026	1.332
2027 em diante	<u>3.909</u>
Total	8.514

14 Outros passivos

	2022	2021
Adiantamento de clientes	25	22
Devolução de Cliente	48	42
Provisões Publicidade / propaganda	22	48
Outras contas a pagar	4	1
Total	99	113

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

- (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 trabalhistas e cíveis que estão sob os cuidados de advogados externos contratados, cujo maiores detalhes estão abaixo relacionados.

	2022	2021
Reclamações trabalhistas	90	85
Reclamações cível	-	22
Total	90	107

As movimentações das provisões para demandas judiciais estão demonstradas abaixo:

	2022	2021
Saldo inicial	107	19
Constituição	92	88
Baixa	(84)	-
Pagamento	(25)	-
Saldo final	90	107

16 Partes relacionadas

a. Pessoal chave da administração

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

- (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\$ 43, cujo valor não possuía vencimento ou correção monetária e foi decorrente de rateio de contas entre as empresas.

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possuía a pagar para parte relacionada GA BR Matriz, o valor de R\$ 16, e para parte relacionada GA SP Limão, o valor de R\$ 41, cujo valor não possuía vencimento ou correção monetária e foi decorrente de rateio de contas entre as empresas.

17 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 11.348 (R\$ 11.348 em 31 de dezembro de 2021), composto por 11.348 ações ordinárias (11.348 ações em 2021).

Em novembro de 2021 na 15ª alteração contratual a companhia foi transformada de sociedade empresária limitada, para sociedade por ações de capital fechado. Em 31 dezembro de 2022 a composição acionária é a seguinte:

Acionistas	Quantidade de ações	%	Valor
Guardaqui I Fundo de Invest. em Part. Multiestratégia.	11.348	99,999	11.348
GA BH Pampulha Locação de Espaço S.A.	-	0,000	-
Total	11.348	100,00	11.348

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 e 2021, não houve constituição de reserva legal, em função ao prejuízo acumulado.

(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 para retenção de lucros porque possui prejuízos acumulados.

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 e 2021 não houve a constituição de dividendos obrigatórios em função dos prejuízos acumulados.

18 Receita operacional líquida

	2022	2021
Vendas de mercadorias	15	9
Receitas com locações	4.982	4.176
Total	4.997	4.185
Deduções da Receita		
(-) ICMS	(3)	(2)
(-) COFINS	(380)	(318)
(-) PIS	(82)	(69)
Total	(465)	(389)
Total Receita líquida	4.532	3.796

19 Custos operacionais

	2022	2021
Revenda mercadoria	(7)	(3)
Despesa com pessoal	(294)	(267)
Juros sobre arrendamentos	(160)	(134)
Outros custos	(549)	(278)
	(1.010)	(682)

20 Despesas operacionais

	2022	2021
Despesas Gerais	(301)	(273)
Impostos, Taxas e contribuições	(90)	(80)
Outras despesas	(70)	(27)
	(461)	(380)

21 Outras receitas (despesas) diversas

	2022	2021
Despesas indedutíveis	(39)	(67)
Resultados não operacionais	1	1
Outras despesas operacionais (Perda)	245	(57)
Provisão contingências/Trab. Civil	(9)	(88)
Outras receitas	3	1
	201	(210)

22 Resultado financeiro líquido

	2022	2021
Receita Financeira		
Juros de aplicação	152	15
Juros ativos	22	14
Descontos obtidos	-	1
Outras receitas financeiras		-
	174	30
Despesas Financeiras		
Outras despesas financeiras	(4)	(1)
	(4)	(1)
Resultado financeiro Líquido	170	29

23 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, fornecedores entre outros, conforme abaixo:

31 de dezembro de 2022	Custo amortizado	Passivo ao custo amortizado	Total 2022	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total 2022
Ativos, conforme o balanço patrimonial							
Caixa e equivalentes de caixa	2.161	-	2.161	-	2.161	-	2.161
Contas a receber	256	-	256	-	256	-	256
Passivo, conforme balanço patrimonial							
Fornecedores	-	87	87	-	-	-	87
Partes relacionadas	-	57	57	-	-	-	57
Passivo de arrendamento	-	10.273	10.273	-	-	-	10.273
31 de dezembro de 2021							
	Custo amortizado	Passivo ao custo amortizado	Total 2021				Total 2021
Ativos, conforme o balanço patrimonial							
Caixa e equivalentes de caixa	1.066	-	1.066	-	1.066	-	1.066
Contas a receber	187	-	187	-	187	-	187
Passivo, conforme balanço patrimonial							
Fornecedores	-	76	76	-	-	-	76
Partes relacionadas	-	43	43	-	-	-	43
Passivo de arrendamento	-	10.902	10.902	-	-	-	10.902

24 Gestão de riscos e instrumentos financeiros

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

Em 31 de dezembro de 2022, essa análise 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 Companhia efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses.

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

