

Novo Self Storage S.A.

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

Conteúdo

Relatório da administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	4
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações dos resultados abrangentes	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

Relatório da Administração

Prezados acionistas,

Atendendo às disposições legais e estatutárias, submetemos a V.Sas. as demonstrações financeiras relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do relatório dos auditores independentes. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia concentrou seus esforços no acompanhamento do investimento em empresas offshore, prática que a Administração pretende manter nos próximos exercícios.

A Diretoria.



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 Diretores e à Administração da
Novo Self Storage S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Novo Self Storage 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 Novo Self Storage 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.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se 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 agosto de 2023

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



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

Novo Self Storage S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	31/12/2022	31/12/2021	Passivo	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	-	19	Fornecedores		16	5
Total do ativo circulante		<u>-</u>	<u>19</u>	Obrigações tributárias		1	1
				Outras contas a pagar		<u>1</u>	<u>1</u>
				Total do passivo circulante		<u>18</u>	<u>7</u>
Não circulante				Patrimônio líquido	6		
Investimentos	5	<u>15.295</u>	<u>16.884</u>	Capital social		5.236	5.023
Total do ativo não circulante		<u>15.295</u>	<u>16.884</u>	Reserva de capital		12.072	12.072
				Ajustes de avaliação patrimonial		11.100	12.201
				Prejuízos acumulados		<u>(13.131)</u>	<u>(12.400)</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>15.277</u>	<u>16.896</u>
Total do ativo		<u>15.295</u>	<u>16.903</u>	Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>15.295</u>	<u>16.903</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Novo Self Storage S.A.

Demonstrações dos resultados

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$, exceto o prejuízo por ação)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	8	(243)	(294)
Resultado de equivalência patrimonial	5	(488)	(1.746)
Resultado antes do resultado financeiro		<u>(731)</u>	<u>(2.040)</u>
Resultado financeiro			
Despesas financeiras		-	(2)
Prejuízo do exercício		<u>(731)</u>	<u>(2.042)</u>
Média ponderada de ações integralizadas	7	5.135.750	4.945.000
Resultado por ação - R\$		(0,1423)	(0,4129)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Novo Self Storage S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	<u><u>(731)</u></u>	<u><u>(2.042)</u></u>
Outros resultados abrangentes	<u>(1.101)</u>	<u>1.213</u>
Resultado abrangente total dos exercícios	<u><u>(1.832)</u></u>	<u><u>(829)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Novo Self Storage S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Capital Social</u>			<u>Outros resultados abrangentes</u>			
	<u>Nota</u>	<u>Subscrito</u>	<u>A integralizar</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Ajustes de avaliação patrimonial</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020		7.802	(3.089)	12.072	(10.358)	10.988	17.415
Aumento de capital	6	1.000	(1.000)	-	-	-	-
Integralização de capital	6	-	310	-	-	-	310
Variação cambial de investimentos no exterior	6	-	-	-	-	1.213	1.213
Prejuízo do exercício		-	-	-	(2.042)	-	(2.042)
Saldo em 31 de dezembro de 2021		8.802	(3.779)	12.072	(12.400)	12.201	16.896
Integralização de capital	6	-	213	-	-	-	213
Variação cambial de investimentos no exterior	6	-	-	-	-	(1.101)	(1.101)
Prejuízo do exercício		-	-	-	(731)	-	(731)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		8.802	(3.566)	12.072	(13.131)	11.100	15.277

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Novo Self Storage S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido (prejuízo) antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	(731)	(2.042)
Ajustes para:		
Resultado com equivalência patrimonial	488	1.746
Variações em:		
Fornecedores	11	2
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(232)</u>	<u>(294)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital	213	310
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	<u>213</u>	<u>310</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>(19)</u>	<u>16</u>
No início dos exercícios	19	3
No fim dos exercícios	-	19
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>(19)</u>	<u>16</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

1 Contexto operacional

A Novo Self Storage S.A. (“Companhia”) foi constituída em 08 de dezembro de 2016 e possui sede na Cidade e estado de São Paulo, entretanto, iniciou suas operações em 07 de junho de 2017. Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 08 de dezembro de 2016, foi deliberado sobre a alteração da denominação social da Companhia de CMN Solutions A038 Participações S.A para Novo Self Storage S.A.

A Companhia tem como objeto social a participação no capital de quaisquer outras sociedades, empresárias ou não, ou fundos de investimento, na qualidade de sócia, acionista ou quotista, no Brasil e/ou no exterior, especialmente naquelas voltadas ao setor imobiliário; (ii) a realização de investimentos no setor imobiliário, em quaisquer das suas modalidades; e (iii) a administração de bens próprios.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta capital circulante negativo, uma vez que trata-se de um veículo de investimento e apesar de não apresentar o fluxo operacional positivo, recebe aportes financeiros de seus acionistas para garantir a continuidade das operações e também para fazer frente ao pagamento de suas despesas ordinárias, por isso no exercício corrente os acionistas aportaram a quantia de R\$ 213 (R\$ 310 em 2021), conforme o saldo do caixa líquido proveniente das atividades de financiamento contido nas demonstrações dos fluxos de caixa e comprometeram-se a continuar aportando, sempre que necessário. Desta forma, as demonstrações financeiras foram preparadas com base no princípio da continuidade operacional.

2 Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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

A autorização para a emissão dessas demonstrações financeiras foi dada pela Diretoria da Companhia em 15 de agosto de 2023.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras são preparadas com base no custo histórico.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c. Uso de estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das práticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

- **Nota explicativa nº 9** - reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos;

Mensuração do valor justo

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).

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

3 Resumo das principais práticas contábeis

As práticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

a. Apuração do resultado do exercício

As receitas e despesas são apresentadas seguindo o regime da competência.

b. Caixa e equivalente de caixa

Disponibilidades (que compreendem o caixa e as contas correntes de bancos), aplicações de curto prazo (igual ou inferior a 90 dias), com alta liquidez e com risco de mudança de valor insignificante.

c. Investimentos em entidades contabilizados pelo método da equivalência patrimonial

O investimento da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*).

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha

influência significativa, mas não controle ou controle conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. Para ser classificada como uma entidade controlada em conjunto, deve existir um acordo contratual que permite a Companhia o controle compartilhado da entidade e dá a Companhia direito aos ativos líquidos da entidade controlada em conjunto, e não direito aos seus ativos e passivos específicos.

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

A Companhia possui investimento nas seguintes empresas:

Investida	Localização	Participação %	
		31/12/2022	31/12/2021
Guarde Aqui Fund I LP	Cayman	8,24	8,24
GA Fund I GP Ltd (a)	Cayman	56,24	56,24

- (a) A administração entende que não deve consolidar as investidas, pois não detém o controle sobre elas já que não possui o poder de decisão sobre as ações de suas investidas.

Para determinar se controla a investida, o investidor deve avaliar se possui todos os requisitos a seguir:

- **Poder sobre a investida** - exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e a capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor de seus retornos.
 - **Poder** - Para ter poder sobre a investida, o investidor deve ter direitos existentes que lhe deem a capacidade atual de dirigir as atividades relevantes. Para o fim de avaliar o poder, devem ser considerados somente direitos substantivos e direitos que não sejam de proteção
- d. Demais ativos circulantes e não circulantes**

Os ativos circulantes e não circulantes são registrados pelos seus valores de aquisição e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização.

A provisão para créditos de liquidação duvidosas, quando necessária, é constituída no montante considerado suficiente pela administração, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

e. Instrumentos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: (i) mensurados ao valor justo por meio do resultado; e (ii) custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

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; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA -instrumento patrimonial; ou ao VJR.

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

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

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

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

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR.

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

A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

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

Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

Passivos financeiros

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

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

(iv) **Compensação**

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

f. Redução ao valor recuperável

(i) **Ativos financeiros não derivativos**

Instrumentos financeiros

Mensuração das perdas de crédito esperadas

A Companhia avalia periodicamente se há evidência de que a qualidade do crédito de um ativo ou grupo de ativos está deteriorada e reconhece perdas sobre créditos estimadas com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos à Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber).

Esta análise é realizada considerando os históricos de recebimento dos clientes com títulos em aberto no contas a receber e eventuais provisões para perdas são deduzidas dos valores contábeis brutos dos ativos.

Baixa

A Companhia avalia a expectativa de recebimento de seus ativos financeiros e considera como perda efetiva os títulos vencidos acima de 180 dias, para os quais não há mais expectativa de recebimento pela Administração.

(ii) **Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar “*impairment*” ou perda de seu valor recuperável e quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2022 a Administração não identificou casos de redução aos valores recuperáveis destes ativos, desta forma, nenhuma provisão foi constituída.

g. Imposto de renda e contribuição social

Em 2022 e 2021 a Companhia optou pelo regime de tributação o lucro real. O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

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

h. Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercício iniciado em 1º de janeiro de 2022. A Companhia adotou essas normas na preparação destas demonstrações financeiras, porém não identificou nenhum impacto.

(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 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, arrendamentos e passivos de custos de desmontagem. As alterações aplicam-se aos períodos anuais com início em ou após 1º 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 componentes 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.

(iii) Outras Normas

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

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Bancos conta movimento	-	19
Total	-	19

5 Investimentos

a. Movimentação do investimento

Descrição	31/12/2020	Ajuste de variação cambial	Equivalência patrimonial	31/12/2021	Ajuste de variação cambial	Equivalência patrimonial	31/12/2022
Guarde Aqui Fund I LP (i)	17.417	1.213	(1.746)	16.884	(1.101)	(488)	15.295
GA Fund I GP Ltd (ii) (iii)	-	-	-	-	-	-	-
Total	17.417	1.213	(1.746)	16.884	(1.101)	(488)	15.295

- (i) Refere-se a investimento em cotas do Guarde Aqui Fund I L.P. (“empresa investida”), que em 31 de dezembro de 2022 e 2021 representa 8,24% do total do capital do Fundo Investido.
- (ii) Refere-se a investimento em ações da Guarde Aqui Fund I GP, Ltd. (“empresa investida”), que em 31 de dezembro de 2022 e 2021 representam 56,24% do total do capital da empresa investida.
- (iii) A avaliação se deu pelo método de equivalência patrimonial até a redução a zero do saldo do investimento, não tendo sido reconhecidas eventuais perdas futuras decorrentes da participação societária da Companhia, tendo em vista que a responsabilidade do acionista é limitada ao preço de emissão das ações adquiridas, não respondendo, portanto, o acionista por débitos exclusivos da sociedade, tendo em vista que a Companhia não incorreu em obrigações legais ou construtivas tampouco fez pagamentos em nome da empresa investida.

b. Saldo das investidas

Investida	% de participação	Ativo em R\$ Mil	Passivo em R\$ mil	Patrimônio líquido em R\$ mil	Resultado do exercício em R\$
Guarde Aqui Fund I, LP (a)	8,24%	187.302	(803)	186.499	(6.008)
GA Fund I GP Ltd.	56,24%	-	-	-	-

- (a) As informações financeiras deste investimento foram emitidas em dólar americano e para conversão para o Real, foi utilizado uma PTAX de R\$ 5,24 por dólar.

6 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 o capital social subscrito é de R\$ 8.802 (R\$ 8.802 em 2021) representado por 8.801.500 (8.801.500 em 2021) ações ordinárias. Até 31 de dezembro de 2022 o valor integralizado é de R\$ 5.236, o saldo de capital a integralizar em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 3.566 (R\$ 3.779 em 2021).

Acionista	Participação	Ações	Valor
Pátria Real Estate III – Fundo de Investimento em Participações	100%	8.801.500	8.802
Total	100%	8.801.500	8.802

b. Reserva legal

É constituída, quando aplicável, à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/1976, até o limite de 20% do capital social. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia apresentou prejuízo, por essa razão não constituiu a reserva legal.

c. Reserva de retenção de lucros

É destinada à aplicação em investimentos previstos no orçamento de capital para a condução dos negócios, conforme proposta em orçamento previamente aprovado na assembleia geral. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia apresentou prejuízo, por essa razão não constituiu

a reserva de retenção de lucros.

d. Reserva de capital

Tendo em vista a celebração do acordo entre o Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações e a Storage Answers, em 8 de março de 2017 a GA Fund I LLC vendeu e transferiu a Companhia pelo valor total de R\$ 0,5 (quinhentos reais), cotas do Guarde Aqui Fund I, L.P., que representava naquela data 7,50% do capital social do Guarde Aqui Fund I, L.P. A diferença entre o valor de mercado das cotas do Guarde Aqui Fund I, L.P. e o seu respectivo valor de venda na data da operação, no montante total de R\$ 12.072, foram registrados na rubrica “Reserva de capital”, destacada no patrimônio líquido da Companhia.

e. Ajustes de avaliação patrimonial

O saldo em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 11.100 (2021 – R\$ 12.201) representa as diferenças resultantes da conversão das taxas de câmbio das demonstrações financeiras de operações das entidades coligadas no exterior.

Os valores registrados em ajustes de avaliação patrimonial são reclassificados para o resultado do exercício integral ou parcialmente, quando da alienação desses investimentos (vide nota explicativa nº 5).

7 Resultado por ação

O prejuízo por ação é calculado mediante a divisão do prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia pela quantidade de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal do exercício:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido (prejuízo) atribuível aos acionistas	(731)	(2.042)
Número de ações ordinárias ponderado	<u>5.135.750</u>	<u>4.945.000</u>
Lucro líquido (prejuízo) por ação	<u>(0,1423)</u>	<u>(0,4129)</u>

8 Despesas classificadas por natureza

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Advogados	(128)	(134)
Publicidade	(18)	(75)
Contabilidade	(46)	(42)
Auditoria e consultoria	(41)	(42)
Outras despesas	<u>(10)</u>	<u>(1)</u>
Total	<u>(243)</u>	<u>(294)</u>
Classificados como:		
Despesas gerais e administrativas	<u>(243)</u>	<u>(294)</u>
Total	<u>(243)</u>	<u>(294)</u>

9 Provisão para contingências

Atualmente a Companhia não tem conhecimento de ser parte em nenhuma ação judicial, tributária, trabalhista e nenhum outro processo administrativo.

10 Instrumentos financeiros

a. Classificação dos instrumentos financeiros

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

Em 31 de dezembro de 2022

Descrição	Nota	Valor contábil			Valor justo			
		Ativos e passivos financeiros ao custo amortizado	Outros ativos e passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Caixa e equivalentes de caixa	5	-	-	-	-	-	-	-
Fornecedores	N/A	16	-	16	-	-	-	-
Outras contas a pagar	N/A	1	-	1	-	-	-	-

Em 31 de dezembro de 2021

Descrição	Nota	Valor contábil			Valor justo			
		Ativos e passivos financeiros ao custo amortizado	Outros ativos e passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Caixa e equivalentes de caixa	5	19	-	19	-	-	-	-
Fornecedores	N/A	5	-	5	-	-	-	-
Outras contas a pagar	N/A	1	-	1	-	-	-	-

b. Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgação sobre o valor justo.

Especificamente quanto a divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- **Nível 1**- Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

- **Nível 2-** Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- **Nível 3-** Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A Companhia não possui em 31 de dezembro de 2022, ativos financeiros à classificar de instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

c. Risco de crédito

É o risco da Companhia incorrer em perdas decorrentes de um cliente ou de uma contraparte em um instrumento financeiro, decorrentes da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais. O risco é basicamente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros.

A Companhia efetua operações com instituições financeiras de baixo risco avaliado por agências de *rating*.

d. Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

e. 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.

Risco de taxas de juros

Esse risco advém da possibilidade da Companhia vir a incorrer em perdas por conta de flutuações nas taxas de juros de captação bem como pela exposição a oscilações de câmbio que aumentem as suas despesas financeiras relativas a empréstimos obtidos junto a instituições financeiras ou partes relacionadas. A Companhia monitora continuamente a volatilidade das taxas de mercado.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

Ativos financeiros	31/12/2022	31/12/2021
Bancos conta movimento	-	19

A Companhia preparou uma sensibilidade para demonstrar o impacto das variações nas taxas de juros das aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos bancários.

A Administração efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foram considerados acréscimos passivos e decréscimos ativos de 25% e 50%, apresentados como abaixo, respectivamente. A análise assume que todas as outras variáveis permaneceriam

constantes.”

A tabela a seguir demonstra eventuais impactos no resultado na hipótese dos respectivos cenários apresentados considerando a taxa CDI de 9,15% em 31 de dezembro de 2021 obtida através do *website* Portal de Finanças. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia não possuía ativos financeiros.

Exposição patrimonial	Exposição (R\$)	Risco	Data-base	Cenários de variações nas taxas de juros					
				Taxa de juros efetiva	Provável	Redução de índice em 25%	Redução de índice em 50%	Elevação de índice em 25%	Elevação de índice em 50%
Bancos conta movimento	-	CDI	31/12/2022	13,65%	-	-	-	-	-
Bancos conta movimento	19	CDI	31/12/2021	9,15%	1,74	1,30	0,87	2,17	2,61

f. Derivativos

A Companhia não apresenta contratos em aberto de derivativos na data base de 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

11 Partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas as Empresas do Grupo Pátria, seus controladores, diretores, administradores e familiares.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 não há saldos com parte relacionadas e não houve remuneração para a Administração.

12 Eventos subsequentes

Até a data de emissão das demonstrações financeiras, não temos conhecimento de quaisquer eventos subsequentes relevantes que, em nosso entendimento, requer divulgação.