



APSA Administração Predial e Negócios imobiliários S.A.
Relatório de Procedimentos Previamente Acordados
Outubro/2025

Para: **APSA Administração Predial e Negócios imobiliários S.A.**

Ref. Relatório de Procedimentos Previamente Acordados – Proposta nº 349/2025

Relatório de Procedimentos Previamente Acordados

Nosso relatório tem como único objetivo executar procedimentos para **APSA Administração Predial e Negócios imobiliários S.A.** referente à conferência da elaboração dos balanços patrimoniais e demonstração do resultado dos exercícios combinados relativos ao período findo em 30 de junho de 2025 e ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, considerando a intenção da administração da Companhia em apresentar o seu balanço patrimonial e demonstração do resultado do exercício de forma conjunta com outras empresas do grupo para possíveis prospects (condomínios) na captação de novos negócios, e pode não ser adequado para outro propósito.

Responsabilidades da parte contratante e da parte responsável

A APSA Administração Predial e Negócios imobiliários S.A. reconheceu que os procedimentos previamente acordados são adequados para fins do trabalho.

Responsabilidades do auditor

Conduzimos o trabalho de procedimentos previamente acordados de acordo com a NBC TSC 4400 – Trabalhos de Procedimentos Previamente Acordados. O trabalho de procedimentos previamente acordados envolve a realização por nós dos procedimentos acordados com a **APSA Administração Predial e Negócios imobiliários S.A.** e a comunicação das constatações, que são os resultados factuais dos procedimentos previamente acordados realizados. Não fazemos nenhuma representação sobre a adequação dos procedimentos previamente acordados.

Esse trabalho de procedimentos previamente acordados não é trabalho de asseguarção. Dessa forma, não expressamos uma opinião ou uma conclusão de asseguarção. Se tivéssemos realizado procedimentos adicionais, outros assuntos poderiam ter chamado a nossa atenção que teriam sido relatados.

Ética profissional e gestão de qualidade

Cumprimos com os requisitos éticos previstos nas normas profissionais (NBC PGs e NBC PAs).

Nossa firma aplica a NBC PA 01 – Gestão de Qualidade para Firms (Pessoas Jurídicas e Físicas) de Auditores Independentes, e, conseqüentemente, mantém um sistema de gestão de qualidade abrangente, incluindo políticas e procedimentos documentados relacionados com o cumprimento dos requisitos éticos, padrões profissionais e requisitos legais e regulatórios aplicáveis.

Restrição no uso

O nosso relatório destina-se exclusivamente à finalidade descrita no primeiro parágrafo deste relatório e a informar V.Sas., não devendo ser utilizado para qualquer outro fim. Este relatório está relacionado exclusivamente com os itens acima especificados.

Procedimentos e constatações

Aplicamos os procedimentos previamente acordados com V.Sas., descritos no Anexo I desse relatório. Os procedimentos foram aplicados tendo como data base 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024. As constatações referentes a aplicação desses procedimentos estão demonstradas no Anexo I.

Rio de Janeiro, 10 de outubro de 2025.

Crowe Macro Auditores Independentes

CRC 2SP033508/O-1

**Rogério Guimarães**

Contador – CRC1SP 336932/O-3

**Diego Del Mastro Monteiro**

Contador – CRC-1SP302957/O-3

ANEXO I - PROCEDIMENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS E CONSTATAÇÕES

- 1) Receber os quadros elaborados pela administração dos balanços patrimoniais (BP) e demonstrações dos resultados dos exercícios (DRE) em conjunto das empresas APSA Administração, APSA Serviços, Schatz Corretora de Serviços, Schneider Advogados Associados, APSA Empreendimentos e Apta Participações nos períodos de 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024.**

Obtivemos os balanços patrimoniais e demonstrações dos resultados combinados, relativos ao período de seis meses findos em 30 de junho de 2025 e ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

- 2) Receber os balancetes individuais das empresas APSA Administração, APSA Serviços, Schatz Corretora de Serviços, Schneider Advogados Associados, APSA Empreendimentos e Apta Participações nos períodos de 30 de junho de 2025 e de 31 de dezembro de 2024.**

Obtivemos todos os balancetes individuais das empresas APSA Administração, APSA Serviços, Schatz Corretora de Serviços, Schneider Advogados Associados, APSA Empreendimentos e Apta Participações.

- 3) Conferir a devida elaboração dos quadros em conjunto dos balanços patrimoniais (BP) e demonstrações dos resultados dos exercícios (DRE), de acordo com as informações individuais das empresas (balancetes).**

Conferimos os balanços patrimoniais e demonstrações do resultado do exercício combinados e verificamos que os saldos apresentados estão de acordo com os balancetes individuais das respectivas empresas.

- 4) Conferir a correta classificação contábil dos grupos apresentados no BP e na DRE, de acordo com o CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis.**

Conferimos a adequada classificação contábil dos valores apresentados nos balanços patrimoniais e demonstrações de resultado dos exercícios conforme determina o pronunciamento técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis, apresentados no Anexo II – Balanços patrimoniais combinados em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2024 e no Anexo III – Demonstrações de resultado dos exercícios em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

Anexo II – Balanços patrimoniais combinados em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024

Ativo	30/06/2025	31/12/2024	Passivo e patrimônio líquido	30/06/2025	31/12/2024
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	82.039.836	74.125.548	Fornecedores	1.042.377	770.068
Contas a receber	1.127.233	632.573	Obrigações tributárias	1.420.715	1.774.466
Conta corrente transitória	4.627.966	4.409.451	Obrigações trabalhistas	7.676.530	6.701.058
Impostos a recuperar	6.845.889	5.985.605	Conta corrente transitória	1.146.292	1.313.446
Adiantamentos	1.076.238	970.962	Obrigações com clientes	76.949.755	65.390.839
	95.717.162	86.124.139		88.235.669	75.949.877
Não circulante					
Investimento	20.107	20.107	Patrimônio líquido		
Imobilizado	5.860.459	6.062.161	Capital social	2.906.363	2.896.363
Intangível	6.297.409	6.646.996	Reserva legal	376.200	376.200
	12.177.975	12.729.264	Reserva de lucros	16.376.905	19.630.963
				19.659.468	22.903.526
Total do ativo	107.895.137	98.853.403	Total do passivo e patrimônio líquido	107.895.137	98.853.403

Anexo III – Demonstrações dos resultados combinados em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024

	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita operacional líquida	50.716.849	100.989.433
Lucro bruto	50.716.849	100.989.433
Despesas e outras receitas		
Gerais e administrativas	(14.412.737)	(66.100.061)
Com pessoal	(29.675.957)	(21.489.951)
Depreciação e amortização	(1.383.257)	(2.759.667)
Outras receitas operacionais	92.671	36.410
	<u>(45.379.280)</u>	<u>(90.313.269)</u>
Lucro antes do resultado financeiro	5.337.569	10.676.164
Resultado financeiro líquido	3.134.928	5.248.458
Lucro líquido	<u>8.472.497</u>	<u>15.924.622</u>

* * * * *