

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A APSA Administração Predial e Negócios Imobiliários S.A., é uma Sociedade anônima de capital fechado devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, em 21 de setembro de 1983, que tem por objeto social as atividades de administração de imóveis, compra e venda, construção e incorporação de imóveis, administração de condomínios, representações societárias, serviços de comunicação, publicidade e propaganda, elaboração e distribuição gratuita House-Organs.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade com as práticas contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a pequenas e médias empresas (NBC TG 1000 (R1) - Contabilidade para pequenas e médias empresas), emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Administração declara que revisou e concorda com essas demonstrações financeiras, autorizando sua conclusão em 26/02/2026, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data.

2.2 Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia é a moeda do principal ambiente econômico no qual a entidade opera. As principais fontes geradoras de caixa e despesas são originadas em R\$ (reais), desta forma considera-se como moeda funcional e de apresentação a moeda local (reais).

2.3 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas adotadas no Brasil exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras, devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente, num período não superior a um ano. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Instrumentos financeiros

A Companhia opera com instrumentos financeiros, com destaque para disponibilidades, incluindo aplicações financeiras (Nota 4), duplicatas a receber de clientes (Nota 5), empréstimo e financiamentos (Nota 9) e fornecedores (Nota 10), todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender as suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição de riscos de créditos, de taxa de juros e de moeda, quando possível e aplicável. Os instrumentos financeiros estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Os valores registrados no ativo no passivo circulante têm liquidez imediata o vencimento, em sua maioria, em prazos inferiores a 12 meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos.

3.2. Apuração do resultado e reconhecimento de receita

O resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.

A receita de prestação de serviços é apresentada líquida dos impostos incidentes, descontos e abatimentos concedidos, sendo reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e fluirão para a Companhia, quando da transferência dos riscos e benefícios dos serviços e quando possa ser medida de forma confiável, com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre serviços.

As receitas (despesas) financeiras representam juros e variações monetárias decorrentes de aplicações financeiras que geram ativos e passivos monetários e outras operações financeiras. São reconhecidas pelo regime de competência quando ganhas ou incorridas pela Companhia.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos ou outros fins.

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa estando sujeita um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data de contratação.

3.4. Contas a receber

As contas a receber de clientes são registradas pelo valor dos serviços prestados incluindo os respectivos impostos diretos de responsabilidade tributária da Companhia, menos os impostos retidos na fonte, os quais são considerados créditos tributários.

3.5. Redução do valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia avalia nas datas do balanço se há alguma evidência objetiva que determine se o ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, não é recuperável. Uma perda só existe se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos e tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado do ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, que possa ser razoavelmente estimado.

3.6. Impostos a recuperar

Os impostos a recuperar são compostos de créditos apurados nas operações mercantis, podendo ser compensados com tributos da mesma natureza.

3.7. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, deduzido das respectivas depreciações acumuladas calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração a vida útil econômica desses bens.

Um item de imobilizado é baixado quando apresenta defeito sem que seja vantajoso para Companhia o conserto ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O valor residual e vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva, quando aplicável.

3.8. Intangível

Os ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável.

O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição.

3.9. Outros ativos circulantes e não circulantes

Compreendem os bens e direitos realizáveis e deveres e obrigações vencíveis após doze meses subsequentes a data-base das referidas demonstrações contábeis, acrescidos dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas, se aplicável, até a data do balanço.

3.10. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

3.11. Fornecedor e outras contas a pagar

As contas a pagar aos fornecedores e as outras contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.12. Obrigações trabalhistas e encargos sociais

Obrigações com pessoas são valores devidos por conta de serviços prestados por pessoal interno, inclusive diretores e/ou administradores, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano.

Os encargos trabalhistas são montantes devidos por conta de pagamentos a prestadores e/ou a pessoal interno, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano.

3.13. Outros passivos circulantes e não circulantes

Os demais passivos circulantes e não circulantes são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

3.14. Ajustes a valor presente

A Companhia analisou suas contas a ativos e passivos de curto de longo prazo, com relação a valores realizáveis no futuro, prazos de liquidação, vencimento e possíveis taxas de desconto e verificou que qualquer ajuste a valor presente seria irrelevante. Portanto, não houve impacto dessa natureza nas demonstrações financeiras.

3.15. imposto de Renda e Contribuição Social

Os encargos de Imposto de Renda e Contribuição Social corrente são calculados com base nas leis tributárias promulgadas ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações.

O Imposto de Renda e a Contribuição Social do exercício corrente são calculados com base no lucro real nas alíquotas de 15% acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240.000 para Imposto de Renda e 9% sobre o lucro tributável para Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

3.16. Provisão para contingências

As provisões são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos já ocorrido; (ii)

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Banco conta movimento	10.124.629	13.516.848
Aplicações financeiras	45.468.869	40.902.644
	<u><u>55.593.499</u></u>	<u><u>54.419.492</u></u>

As aplicações financeiras são realizadas em fundos de renda fixa em bancos de varejos e estão registradas pelo principal acrescidos dos rendimentos auferidos.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Renda Fixa	45.468.869	40.902.644
Renda Variável	0	0
	<u><u>45.468.869</u></u>	<u><u>40.902.644</u></u>

5. Contas a receber de clientes

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Condomínio	3.550.860	483.789
Revista Síndico	0	23.586
Locação de bens imóveis	249.166	105.198
Imóveis	20.000	20.000
	<u><u>3.820.026</u></u>	<u><u>632.573</u></u>

A Companhia não constituiu provisão para devedores duvidosos nas demonstrações financeiras encerradas em 31/12/2025 e 31/12/2024, uma vez que:

- Os créditos registrados referem-se a clientes com histórico de adimplência e baixo risco de inadimplência;
- Não existem valores relevantes em aberto que indiquem necessidade de provisionamento;
- A administração realiza acompanhamento periódico da carteira de recebíveis, adotando medidas de cobrança e monitoramento que reduzem significativamente o risco de perdas; e

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Eventuais perdas por inadimplência são reconhecidas diretamente no resultado do exercício quando identificadas, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com o CPC 48 (Instrumentos Financeiros).

Assim, a Companhia entende que não há necessidade de constituição de provisão para devedores duvidosos no período reportado.

6. Adiantamentos a receber de clientes

	2025	2024
Produto segmento condomínio	1.759.075	1.694.907
Produto segmento locações	870.175	785.147
Kale Empreendimentos	855.581	855.581
Funcionário	1.097.773	891.984
Antecipação a fornecedores	56.595	166.576
Diversos	60.000	60.000
Schneider Advogados	63.317	154.014
Paulo Cesar Ximenes	75.323	75.323
Fundo fixo	29.251	6.668
	4.867.090	4.690.200

Os saldos apresentados referem-se a operações de condomínios referente a prestação de serviço para recebimento futuro, operações de imóveis relacionados a adiantamentos feitos do produto aluguel garantido, onde é assegurado ao proprietário o recebimento dos valores mensais independente do pagamento ser ou não realizado pelo locatário e adiantamentos diversos relacionados a parceiros e colaboradores.

7. Imobilizado

	Taxa de depreciação a.a. (%)	Saldo 31/12/2024	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo 31/12/2025
Móveis, utensílios e equipamentos	10% e 20%	1.870.283	543.970	-5.239	-553.603	1.855.411
Instalações	10%	2.315.467	-	-	-400.019	1.915.448
Benfeitorias imóveis	-	143.890	153.955	-	-	297.845
		4.329.640	697.926	-5.239	-953.622	4.068.704

	Taxa de depreciação a.a. (%)	Saldo 31/12/2023	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo 31/12/2024
Móveis, utensílios e equipamentos	10% e 20%	1.834.044	600.254	-23.330	-540.685	1.870.283
Instalações	10%	1.790.809	917.446	-	-392.788	2.315.467
Benfeitorias imóveis	-	466.801	595.734	-919.646	-	143.890
		4.091.654	1.788.849	-941.976	-933.473	4.329.640

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Intangível

	Saldo 31/12/2024	Adições	Baixas	Amortização	Saldo 31/12/2025
Projeto Tendência	362.421	-	-	-202.277	160.144
Projeto Confiança	863.334	-	-	-240.000	623.333
Projeto Imovil	-	640.385	-	-32.019	608.366
Sistema Software	5.225.677	1.841.476	-28.906	-1.963.079	5.075.169
	<u>6.451.432</u>	<u>2.481.861</u>	<u>-28.906</u>	<u>-2.437.375</u>	<u>6.467.012</u>

	Saldo 31/12/2023	Adições	Baixas	Amortização	Saldo 31/12/2024
Projeto Tendência	564.698	-	-	-202.277	362.421
Projeto Confiança	1.103.334	-	-	-240.000	863.334
Sistema Software	5.113.444	2.045.752	-	-1.933.519	5.225.677
	<u>6.781.476</u>	<u>2.045.752</u>	<u>-</u>	<u>-2.375.796</u>	<u>6.451.432</u>

As amortizações referem-se a sistemas de software e as aquisições de carteiras dos segmentos de condomínio e locações. No exercício de 2025 tivemos a aquisição da carteira da Imovil do segmento locações. As aquisições de software têm por objetivo dar mais segurança e agilidade nas operações.

9. Empréstimos e financiamentos

A empresa não necessitou pegar recursos com terceiros no encerramento do exercício de 2025.

10. Fornecedores

	2025	2024
Fornecedores nacionais	604.099	748.949
	<u>604.099</u>	<u>748.949</u>

11. Obrigações com clientes

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Clientes Condomínio Rio de Janeiro	63.672.105	60.344.062
Clientes Condomínio Salvador	592.756	434.586
Clientes Condomínio Recife	-	63.719
Clientes Locações Rio de Janeiro	2.451.096	1.488.281
Clientes Locações Salvador	332.620	177.301
Clientes Locações Fortaleza	227.726	199.913
Clientes Locações Recife	79.928	25.661
Clientes Locações Maceio	43.645	7.641
Clientes Locações Belo Horizonte	18.470	4.568
	67.418.345	62.745.732

Os saldos apresentados representam os recursos dos clientes referentes aos segmentos de Condomínio e Locações que estão em poder da Companhia, tais recursos são originários das operações conforme descrito abaixo:

1 - Condomínio - Recebimento de cotas condominiais com a finalidade da Companhia efetuar os pagamentos de todas as obrigações envolvendo os condomínios, que são: Folha de pagamento, encargos incidentes sobre a folha, pró-labore, tributos, pagamentos a fornecedores e outros pagamentos sobre a obrigação do condomínio.

2 - Locações - São efetuadas cobranças dos aluguéis em nome dos proprietários, os pagamentos de despesas e taxas autorizadas pelos mesmos e o envio da diferença para conta do cliente.

12. Obrigações fiscais

	2025	2024
Impostos diretos	1.128.909	1.036.621
Impostos indiretos	-	-
Impostos retidos de terceiros	1.532	727
	1.130.341	1.037.548

13. Obrigações trabalhistas

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	2025	2024
INSS	793.902	781.337
FGTS	351.278	343.041
IRRF	461.956	440.198
Encargos s/ férias	1.263.010	1.224.846
Benefícios/Provisão de férias	4.212.958	3.550.892
	7.083.104	6.340.315

14. Outras obrigações

	2025	2024
Crédito em cota corrente Rio	3.682.573	1.930.132
Apsa Serviços	542.472	544.577
Créditos Consignados	93.530	410.812
Obrigações com clientes	370.288	362.033
Cheques não compensados	14.070	14.070
Cobrança não identificada	182.336	143.668
Crédito em conta corrente Fortaleza	237.578	41.086
Schatz Corretora de Seguros	326.636	0
Outras obrigações a pagar	85.533	121.065
	5.535.016	3.567.443

Referem-se as operações envolvendo a carteira de clientes de condomínios e locações da Companhia. Dentre essas operações destaca-se a contratação de seguros onde é pago o prêmio e a Companhia é ressarcida posteriormente. Refere-se também as operações de empréstimos a funcionários de condomínio onde é descontado em folha do colaborador e é repassado a Instituição financeira competente. E por fim, operações envolvendo cobrança onde não há identificação de cliente, de imediato.

15. Provisão para contingências

A Companhia entende que possui montantes suficientes em caixa e equivalentes de caixa para honrar com eventuais perdas.

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o capital da Companhia é de R\$ 1.771.000,00. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve alteração no capital social.

Sua composição é de 1.771 ações nominativas, subscritas e integralizadas. Abaixo, demonstramos a composição do quadro acionário da Companhia:

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Sócios	Ações	Valor nominal da ação (R\$)	Valor ações (R\$)	%
Neider Participações	1.768	1.000,00	1.768.000	0,9983
Márcio Roberto Schneider	1	1.000,00	1.000	0,0006
Frances Vivian Correa	1	1.000,00	1.000	0,0006
Christian Kopke	1	1.000,00	1.000	0,0006
	<u>1.771</u>		<u>1.771.000</u>	<u>100%</u>

16.2 Reserva Legal

Constituída nos termos da legislação societária na base de 5% do lucro líquido, observando-se o limite de 20% do capital social ou 30% do capital social, somadas as reservas de capital. Após esses limites, as apropriações a essa reserva não são obrigatórias. A reserva legal somente pode ser utilizada para aumento de capital social ou para absorção de prejuízos.

Em 31 de dezembro de 2025, não houve a constituição da reserva legal, uma vez que a Companhia já se encontra no limite máximo permitido pela legislação que é de 20% do Capital Social.

16.3 Reserva de retenção de lucros

A Companhia, em conformidade com seu estatuto social, mantém reserva de lucros que terão por fim assegurar recursos para financiar seus investimentos, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios e são formadas com o saldo remanescente do exercício após as deduções legais e estatutárias, não podendo ultrapassar o valor do capital social.

17. Receita operacional líquida

A reconciliação das receitas brutas para a receita líquida dos Serviços Prestados é como segue:

	2025	2024
Receita Bruta de Vendas/Serviços		
Venda/serviços - Mercado interno	86.203.027	84.420.539
	<u>86.203.027</u>	<u>84.420.539</u>
Deduções de vendas/Serviços		
Impostos sobre vendas/serviços	(12.961.279)	(11.998.007)
	<u>(12.961.279)</u>	<u>(11.998.007)</u>
Receita líquida	<u>73.241.748</u>	<u>72.422.533</u>

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Custo dos serviços prestados

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Salários	29.027.759	27.266.751
Férias	3.795.847	3.395.652
13º salário	2.622.277	2.423.540
Alimentação	3.629.333	3.362.639
Assistência médica	1.664.058	1.731.725
Transportes	1.382.371	1.372.204
INSS	9.058.275	9.064.479
FGTS	2.865.311	2.714.030
Pró-labore	296.406	2.246.127
Rescisões/Benefícios a funcionários	3.580.815	2.223.582
	<u>57.922.452</u>	<u>55.800.729</u>

19. Despesas gerais e administrativas

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Manutenção/alugueis	10.435.538	10.791.502
Entregas e deslocamentos	2.442.592	2.377.032
Publicidade/comunicação	1.607.181	1.682.702
Consultoria	2.775.441	2.969.431
Despesas não dedutíveis	847.174	944.815
Honorários advocatícios	543.405	426.242
Reprodução	704.667	816.539
Iluminação	573.369	660.886
Despesas Diversas	475.871	644.019
Comunicação	482.500	567.739
Perdas judiciais	521.100	422.419
Alugueis equipamentos	302.446	329.949
Aquisição carteira	474.296	442.277
Veículos	277.986	256.413
Bens natureza permanente	303.242	249.979
Material de escritório	258.511	237.410
Cartório e repartições	143.153	146.716
Associação e sindicatos	197.958	186.268
Serviço de arquivo	121.240	115.586
Taxa água e esgoto	118.122	105.608
Recepcionista	105.484	74.743
Seguros em geral	97.659	66.989
Serviço pessoa física	145.042	61.342
Despachante	400	3.862
Outras Despesas	8.466	15.557
Gás	1.499	1.575
Corretagem Vendas	86.057	5.713
	<u>24.050.399</u>	<u>24.603.313</u>

20. Resultado financeiro, líquido

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicações financeiras	7.984.007	6.595.998
Receita juros	4.800.305	2.730.619
	<u>12.784.312</u>	<u>9.326.617</u>

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Despesas financeiras		
Juros/tarifas bancárias	(2.407.992)	(2.354.788)
Juros sobre capital próprio	-	(224.673)
	<u>(2.407.992)</u>	<u>(2.579.461)</u>
	<u>10.376.320</u>	<u>6.747.156</u>

21. Imposto de Renda e Contribuição Social

Os saldos de provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) encontram-se resumidos a seguir:

	2025	2024
Lucro antes do Imposto de Renda	-960.744	-3.857.384
(+) Adições	847.174	944.815
(-) Exclusões	(658.663)	(343.154)
Base de cálculo	-772.233	-3.255.723
Imposto de Renda alíquota de 15%	230.532	120.104
Imp. Renda adicional alíquota 10%	147.688	74.069
(-) PAT	-9.221	-4.805
Imposto de Renda devido	368.999	189.369
Contribuição Social	-772.233	-3.255.723
Contribuição Social alíquota 9%	138.319	72.062
Total Imposto de Renda e Contribuição Social	507.318	261.431

22. Seguros

A Companhia mantém seguros segundo a cobertura contratada, considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades, temos os seguintes ramos de seguros contratados: Acidentes Pessoais, Incêndio Comercial, Incêndio Residencial e Vida em Grupo, Seguro D&O.

23. Operações com partes relacionadas

As transações que a Companhia efetua com partes relacionadas têm bases semelhantes às realizadas com terceiros, considerando-se os volumes, prazos e riscos envolvidos.

Não existem transações com partes relacionadas na pessoa física e pagamentos com base em ações da Companhia.

24. Gerenciamento de riscos

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As transações financeiras existentes envolvem ativos e passivos usuais e pertinentes à atividade econômica da Companhia, particularmente aplicações financeiras com vencimentos de curto prazo, contas a receber e contas a pagar. Essas transações são apresentadas no balanço pelos valores de custo, acrescidas das respectivas apropriações de receitas e despesas que, tendo em vista a natureza das transações e os seus períodos de vencimento, se aproximam dos valores de mercado. Durante os exercícios de 2025 e 2024, a Companhia não efetuou transações envolvendo instrumentos financeiros na forma de derivativos. A entidade apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

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

Estrutura do gerenciamento de risco

A Companhia avalia os riscos nos seus instrumentos financeiros e define quais são os limites apropriados e aceitáveis considerando as suas operações e objetivos.

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de déficit financeiro da Companhia caso uma contraparte em qualquer dos instrumentos contratuais falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos seus recebíveis. Historicamente a entidade não tem sofrido perdas relevantes decorrentes da falta de cumprimento de obrigações financeiras com os seus financiadores.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de a Companhia encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

Risco de mercado

A Companhia está exposta a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de flutuações na taxa de câmbio e mudanças nas taxas de juros.

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Eventos subsequentes

Não ocorreram até a presente data, eventos que pudessem alterar a forma significativa as demonstrações contábeis, bem como as operações da Companhia.