

## **APSA EMPREENDIMENTOS LTDA**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2025**

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

---

#### **1. Contexto operacional**

A APSA Empreendimentos LTDA, é uma Sociedade Limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, em 16 de junho de 2025, que tem por objeto social as atividades Gestão e Administração de Propriedades Imobiliárias e Corretagem no Aluguel de Imóveis.

#### **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.

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.

## **APSA EMPREENDIMENTOS LTDA**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2025**

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

---

### **3. Principais práticas contábeis**

#### **3.1. Instrumentos financeiros**

A Companhia opera com instrumentos financeiros, 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.

#### **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

## **APSA EMPREENDIMENTOS LTDA**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2025**

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

---

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.

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

## **APSA EMPREENDIMENTOS LTDA**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2025**

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

---

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.

#### **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.

## APSA EMPREENDIMENTOS LTDA

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025

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

O Imposto de Renda e a Contribuição Social do exercício corrente são calculados com base no lucro presumido na presunção de 32%, 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) 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>
Banco conta movimento	3.292.084
	<u>0</u>
	<u><u>3.292.084</u></u>

#### 5. Contas a receber funcionários

	<u>2025</u>
Vale transporte	1.806
Assistência Odontológica	167
Ticket Alimentação/Refeição	1.947
	<u>3.920</u>

A Companhia não constituiu provisão para devedores duvidosos nas demonstrações financeiras encerradas em 31/12/2025, uma vez que, não possui valores a receber de clientes.

#### 6. Imobilizado

A empresa não possui nenhum item imobilizado

#### 7. Intangível

	<u>Saldo</u> <u>31/12/2024</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>Amortização</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2025</u>
Projeto JMC	0	2.350.000	-	-195.833	2.154.167
Projeto Imovil	0	5.260.452	-590.084	-263.023	4.407.345
	<u>0</u>	<u>7.610.452</u>	<u>-590.084</u>	<u>-458.856</u>	<u>6.561.512</u>

## APSA EMPREENDIMENTOS LTDA

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025

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

---

As amortizações referem-se as carteiras dos segmentos de condomínio. No exercício de 2025 tivemos a aquisição da carteira da JMC e da Imovil, ambas no Rio de Janeiro.

#### 8. Obrigações com clientes

	<u>2025</u>
Cientes Condomínio Rio de Janeiro	<u>8.958.188</u>
	<u><u>8.958.188</u></u>

Os saldos apresentados representam recursos dos clientes referente ao segmento de Condomínio que estão em poder da Companhia, tais recursos são originários das operações conforme descrito abaixo:

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

#### 9. Obrigações fiscais

	<u>2025</u>
Impostos diretos	<u>22.847</u>
Imposto de Renda	<u>87.121</u>
Contribuição Social	<u>25.815</u>
	<u><u>135.782</u></u>

#### 10. Obrigações trabalhistas

	<u>2025</u>
INSS	<u>8.085</u>
FGTS	<u>2.077</u>
IRRF	<u>1.458</u>
Seguro	<u>121</u>
Assistência Médica	<u>1.874</u>
Participação Funcionários	<u>760</u>
Provisão Férias e encargos	<u>17.364</u>
	<u><u>31.740</u></u>

#### 11. Provisão para contingências

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

## APSA EMPREENDIMENTOS LTDA

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025

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

---

## 12. Patrimônio líquido

### 12.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 o capital da Companhia é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve alteração no capital social.

Sua composição é de 10.000 COTAS nominativas e com valor de R\$ 1,00 cada, subscritas e integralizadas. Abaixo, demonstramos a composição do quadro acionário da Companhia:

Sócios	Cotas	Valor nominal da cota (R\$)	Valor cotas (R\$)	%
Neider Participações S/A	10.000	1,00	10.000	100,0000
	<u>10.000</u>		<u>10.000</u>	<u>100%</u>

## 13. Receita operacional líquida

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

	2025
Receita Bruta de Vendas/Serviços	
Venda/serviços - Mercado interno	1.670.196
	<u>1.670.196</u>
Deduções de vendas/Serviços	
Impostos sobre vendas/serviços	(146.417)
	<u>(146.417)</u>
Receita líquida	<u>1.523.779</u>

## 14. Custo dos serviços prestados

	2025
Pessoal	138.943
	<u>138.943</u>

## APSA EMPREENDIMENTOS LTDA

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025

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

#### 15. Despesas gerais e administrativas

	<u>2025</u>
Assistência Médica	1.068
Assistências Sociais	176
Seguro de Vida	466
Alimentação/Refeição	13.042
Transportes	5.318
Participação Lucros	760
Assistência Odontológica	106
Encargos Sociais	50.080
	<u>71.016</u>

#### 16. Resultado financeiro, líquido

	<u>2025</u>
<b>Receitas financeiras</b>	
Rendimentos de aplicações financeiras	53.691
Receita juros	21.380
	<u>75.071</u>
<b>Despesas financeiras</b>	
Juros/tarifas bancárias	(8.316)
	<u>(8.316)</u>
	<u>66.754</u>

#### 17. 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:

	<u>2025</u>
Receita Prestação Serviços	1.692.734
Presunção 32%	541.675
(+) Adições	53.701
(-) Exclusões	0
<b>Base de cálculo</b>	<b>595.376</b>
Imposto de Renda alíquota de 15%	89.307
Imp. Renda adicional alíquota 10%	47.537
<b>Imposto de Renda devido</b>	<b>136.844</b>
Contribuição Social	595.376
Contribuição Social alíquota 9%	53.584
	<u>648.960</u>
<b>Total Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>190.428</b>

#### 20. Seguros

A Administração da Empresa optou, nesta data, pela não contratação de seguros para seus ativos. A política da empresa consiste em assumir os riscos de eventuais sinistros, avaliando periodicamente a relação custo-benefício da contratação de apólices, com base na gestão de riscos.

## **21. 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.

## **22. Gerenciamento de riscos**

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

## **APSA EMPREENDIMENTOS LTDA**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Em 31 de dezembro de 2025**

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

---

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.

#### **23. Eventos subsequentes**

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