

APSA SERVIÇOS LTDA

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 Serviços LTDA, é uma Sociedade Limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, em 19 de janeiro de 2022, 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.

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), 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.

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.

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.

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 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.

APSA SERVIÇOS LTDA

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)

3.16. 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> | <u>2024</u> |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Banco conta movimento | 489.118 | 1.104.266 |
| Aplicações financeiras | 11.828.176 | 14.432.068 |
| | <u>12.317.295</u> | <u>15.536.334</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 | 11.828.176 | 14.432.068 |
| Renda Variável | 0 | 0 |
| | <u>11.828.176</u> | <u>14.432.068</u> |

5. Contas a receber de clientes/Mútuo

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Condomínio | 643.728 | 588.901 |
| Mútuo Neider Participações II | 409.100 | 0 |
| Mútuo NB Gestão de Propriedades | 160.000 | 0 |
| Mútuo NA Gestão de Propriedades | 115.500 | 0 |
| | <u>1.328.328</u> | <u>588.901</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 SERVIÇOS LTDA

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. Imobilizado

A empresa não possui nenhum item imobilizado

7. Intangível

A empresa não possui intangível.

8. Empréstimos e financiamentos

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

9. Fornecedores

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fornecedores nacionais | 605 | 709 |
| | <u>605</u> | <u>709</u> |
| | | |
| | | |

10. Obrigações fiscais

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|---------------------|----------------|----------------|
| Impostos diretos | 34.505 | 34.866 |
| Imposto de Renda | 184.926 | 196.078 |
| Contribuição Social | 103.260 | 85.849 |
| | <u>322.691</u> | <u>316.793</u> |

11. Obrigações trabalhistas

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|------|---------------|-------------|
| INSS | 13.353 | - |
| IRRF | 4.298 | - |
| | <u>17.651</u> | <u>-</u> |

12. Outras obrigações

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|------------------------------|--------------|-------------|
| Crédito em cota corrente Rio | 5.778 | 0 |
| | <u>5.778</u> | <u>0</u> |

Referem-se a depósitos efetuados na conta bancária da empresa não há identificação de cliente, de imediato.

APSA SERVIÇOS LTDA

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)

13. Provisão para contingências

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

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, 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\$) | % |
|---------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|-------------|
| Vati Participações Ltda | 4.200 | 1,00 | 4.200 | 42,0000 |
| Hesch Participações Ltda | 3.000 | 1,00 | 3.000 | 30,0000 |
| Hestia Participações Ltda | 1.300 | 1,00 | 1.300 | 13,0000 |
| Vivian Participações Ltda | 750 | 1,00 | 750 | 7,5000 |
| Kopke Participações Ltda | 750 | 1,00 | 750 | 7,5000 |
| | <u>10.000</u> | | <u>10.000</u> | <u>100%</u> |

15. 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 | 12.693.356 | 12.199.126 |
| | <u>12.693.356</u> | <u>12.199.126</u> |
| Deduções de vendas/Serviços | | |
| Impostos sobre vendas/serviços | (1.111.407) | (913.350) |
| | <u>(1.111.407)</u> | <u>(913.350)</u> |
| Receita líquida | <u><u>11.581.949</u></u> | <u><u>11.285.777</u></u> |

APSA SERVIÇOS LTDA

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)

16. Custo dos serviços prestados

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|----------------|----------|
| Serviços de terceiros | 163.827 | 0 |
| | 163.827 | 0 |

17. Despesas gerais e administrativas

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|----------|
| Assistência Médica | 222.284 | 0 |
| Assistência Odontológica | 544 | 0 |
| Honorários Conselho | 292.134 | 0 |
| Honorários Diretoria | 146.067 | 0 |
| Encargos Sociais | 87.640 | 0 |
| | 748.669 | 0 |

18. Resultado financeiro, líquido

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Receitas financeiras | | |
| Rendimentos de aplicações financeiras | 1.914.078 | 1.079.113 |
| Receita juros | 125 | 367 |
| | 1.914.203 | 1.079.480 |
| Despesas financeiras | | |
| Juros/tarifas bancárias | (3.250) | (2.724) |
| | (3.250) | (2.724) |
| | 1.910.953 | 1.076.756 |

19. 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 |
|---|------------------|------------------|
| Receita Prestação Serviços | 12.849.904 | 12.286.824 |
| Presunção 32% | 4.111.969 | 3.931.784 |
| (+) Adições | 1.914.203 | 1.079.480 |
| (-) Exclusões | 0 | 0 |
| Base de cálculo | 6.026.172 | 5.011.264 |
| Imposto de Renda alíquota de 15% | 903.926 | 751.690 |
| Imp. Renda adicional alíquota 10% | 578.617 | 477.126 |
| Imposto de Renda devido | 1.482.543 | 1.228.816 |
| Contribuição Social | 6.026.172 | 5.011.264 |
| Contribuição Social alíquota 9% | 542.356 | 451.013 |
| Total Imposto de Renda e Contribuição Social | 2.024.899 | 1.679.829 |

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.

APSA SERVIÇOS LTDA

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)

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.

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.