

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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. Base de preparação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em observância às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76) e incorporam as alterações introduzidas pelas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09, complementadas por resoluções do Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

Com o Advento da Lei nº 11.638/07, que atualizou a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade, novas normas e pronunciamentos técnicos contábeis vêm sendo expedidos em consonância com os padrões internacionais de contabilidade pelo CPC.

As demonstrações contábeis APSA Administração Predial e Negócios Imobiliários S.A., foram autorizadas para a emissão pela Administração da Companhia em 17 de janeiro de 2023.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações contábeis são apresentadas em Real, sendo esta a moeda funcional de apresentação da Companhia.

3.2. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros incluem caixa e equivalente de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes e outros recebíveis, fornecedores e outras contas a pagar.

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Os instrumentos financeiros foram reconhecidos de acordo com a NBC TG 48 (IFRS 09) - Instrumentos financeiros, adotados pela Companhia em 01 de janeiro de 2018, conforme deliberação CVM 763/16.

O reconhecimento inicial desses ativos e passivos financeiros são efetuados quando a Companhia se torna parte de disposições contratuais dos instrumentos e são reconhecidos a valor justo acrescidos, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado, por quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Após o reconhecimento inicial, a Companhia classifica os ativos financeiros como subsequentemente mensurados ao:

- **Custo amortizado:** quando os ativos financeiros são mantidos com o objetivo de receber os fluxos de caixa contratuais e os termos contratuais desses ativos devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamento de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;
- **Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA):** quando os ativos financeiros são mantidos tanto com o objetivo de receber fluxos de caixa contratuais, quanto pela venda desses ativos financeiros. Além disto, os termos contratuais devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamento de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;
- **Valor Justo por meio do Resultado (VJR):** quando os ativos financeiros não são mensurados pelo custo amortizado, valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou quando são designados como tal no reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados a mensuração pelo valor justo por meio do resultado quando a Companhia gerencia e toma as decisões de compra e venda de tais investimentos, com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Companhia. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos no resultado quando incorridos, bem com os resultados de suas flutuações no valor justo.

Os passivos financeiros não derivativos são mensurados ao:

- **Valor justo por meio de resultado:** quando classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado são mensurados ao valor justo e mudanças no valor justo desses passivos, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício;
- **Custo amortizado:** passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo acrescido, desde que não seja um item mensurado

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

ao valor justo por meio de resultado, dos custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

3.3. Reconhecimento de receita

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

A receita de vendas 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.

3.4. 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

3.5. 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.

3.6. 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.

3.7. Impostos a recuperar

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

3.8. 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.

3.9. Intangível

De acordo com o CPC 04 (R1) - Ativo Intangível, 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.

3.10. 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.

3.11. Fornecedores

Os saldos a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivos circulantes.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. Provisões

As provisões são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada (constructive obligation), 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.

3.15. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

a) Julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações contábeis. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

b) Estimativas e premissas

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso.

Vida útil do ativo imobilizado

A depreciação do ativo imobilizado considera a melhor estimativa da Administração sobre a utilização destes ativos ao longo de suas operações. Mudanças no cenário econômico e/ou no mercado consumidor podem requerer a revisão dessas estimativas de vida útil.

3.16. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 R2 Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

4. Novas normas e interpretações

Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2020

a) Definição de um negócio (alterações a IFRS 3)

As alterações a IFRS 3 são obrigatórias para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2020. A Empresa deve aplicar a definição revisada de um negócio para as aquisições que ocorreram em ou após 1º de janeiro de 2020 para

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

determinar se deveriam ser contabilizadas de acordo com a IFRS 3. Não é permitido reavaliar aquisições ocorridas antes da data de vigência da referida revisão.

Novas normas, revisões e interpretações emitidas que entraram em vigor a partir de 01 de janeiro de 2022

a) Contratos onerosos - Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37);

Aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez.

A alteração determina de forma específica quais custos devem ser considerados ao calcular o custo de cumprimento de um contrato.

A Administração da Empresa não espera impactos significativos quando da adoção desta norma.

b) Outras normas

□ Alteração na norma IAS 16 Imobilizado - Classificação do resultado gerado antes do imobilizado estar em condições projetadas de uso. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições projetadas de uso. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2022;

□ Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020 efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2022. Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; IFRS 9, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; IFRS 16, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil e IAS 41, abordando aspectos de mensuração a valor justo. Estas alterações de norma são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2022;

□ Alteração na norma IFRS 3 - inclui alinhamentos conceituais desta norma com a estrutura conceitual das IFRS. As alterações à IFRS 3 são efetivas para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2022;

□ Alteração na norma IFRS 17 - inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros. Alteração à IFRS 17 efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023;

□ Alteração na norma IAS 1 - Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

classificação de passivos como circulante e não-circulante. Alteração à IAS 1 efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023;

□ Alteração na norma IFRS 4 - Extensão das isenções temporárias da aplicação da IFRS 9 para seguradoras. Esclarece aspectos referentes a contratos de seguro e a isenção temporária de aplicação da norma IFRS 9 para seguradoras. Alteração à IFRS 4 efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023; e

A Administração da Empresa está avaliando os impactos das novas normas e alterações listadas acima e entende que sua adoção não provocará impactos relevantes nas demonstrações contábeis.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Banco conta movimento	6.013.648	3.590.030
Aplicações financeiras	80.498.909	97.347.930
	86.512.557	100.937.960

As aplicações financeiras estão registradas pelo principal acrescidos dos rendimentos auferidos, onde os fundos de renda fixa estão aplicados em banco do varejo, possuem disponibilidade imediata e correspondem a 78% do valor aplicado. Os outros 22% estão aplicados em fundos de multimercado onde a liquidez varia de 0 a 90 dias.

	2022	2021
Renda Fixa	62.789.149	75.931.385
Renda Variável	17.709.760	21.416.545
	80.498.909	97.347.930

6. Contas a receber de clientes

	2022	2021
Locações de bens imóveis	376.956	505.039
Condomínio	3.345.662	708.059
Imóveis	20.000	20.000
Revista Síndico	425.806	0
	4.168.424	1.233.098

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

7. Adiantamentos/antecipações

	2022	2021
Produto segmento condomínio	1.525.821	1.732.638
Produto segmento locações	1.112.441	1.125.581
Kale Empreendimentos	855.581	855.581
Paulo Cesar Ximenes	75.323	75.323
Schneider Advogados	159.442	81.182
Antecipação a fornecedores	334.318	4.104
Diversos	306.908	0
Impostos a recuperar	1.238.081	0
Fundo fixo	43.709	46.323
Funcionário	392.904	415.822
	6.044.528	4.336.554

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.

8. Imobilizado

	Taxa de depreciação a.a. (%)	Saldo 31/12/2021	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo 31/12/2022
Móveis, utensílios e equipamentos	10% e 20%	1.634.414	468.089	-24.837	-477.293	1.600.373
Instalações	10%	1.050.717	852.384	0	-335.226	1.567.875
Benfeitorias						
imóveis	-	984.989	334.720	-854.608	-	465.101
		3.670.120	1.655.193	-879.445	-812.517	3.633.349

	Taxa de depreciação a.a. (%)	Saldo 31/12/2020	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo 31/12/2021
Móveis, utensílios e equipamentos	10% e 20%	1.663.809	484.749	-14.791	-499.353	1.634.414
Instalações	10%	1.428.000	0	0	-377.283	1.050.717
Benfeitorias						
imóveis	-	624.176	375.785	-14.972	-	984.989
		3.715.985	860.534	-29.762	-876.636	3.670.120

9. Intangível

	Saldo 31/12/2021	Adições	Baixas	Amortização	Saldo 31/12/2022
Projeto JP Gestão	5.242	0	-	-2.840	2.402
Projeto Tendência	866.427	101.138	-	-200.591	766.974
Sistema Software	4.624.476	1.703.897	-	-1.725.557	4.602.816
	5.496.145	1.805.035	-	1.928.988	5.372.192

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis****Em 31 de dezembro de 2022 e 2021****(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

	Saldo 31/12/2020	Adições	Baixas	Amortização	Saldo 31/12/2021
Projeto JP Gestão	8.082	-	-	-2.840	5.242
Projeto Tendência	0	910.244	-	-43.817	866.427
Sistema Software	4.124.031	2.154.963	-	-1.654.517	4.624.476
	<u>4.132.113</u>	<u>3.065.207</u>	<u>-</u>	<u>-1.701.174</u>	<u>5.496.145</u>

As amortizações referem-se a sistemas de software e as aquisições de carteiras dos segmentos de condomínio e locações. As aquisições de software têm por objetivo dar mais segurança e agilidade nas operações.

10. Obrigações com clientes

	2022	2021
Clientes Condomínio Rio de Janeiro	73.172.627	80.257.068
Clientes Condomínio Salvador	177.515	697.616
Clientes Condomínio Recife	-	(204.015)
Clientes Locações Rio de Janeiro	1.678.929	1.621.200
Clientes Locações Salvador	88.807	105.148
Clientes Locações Fortaleza	115.485	11.964
Clientes Locações Recife	24.389	4.465
Clientes Locações Maceio	126.086	36.996
	<u>75.383.838</u>	<u>82.530.442</u>

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. Adicionalmente, todos os pagamentos efetuados são previamente autorizados pelo síndico.

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.

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis****Em 31 de dezembro de 2022 e 2021****(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)****11. Fornecedores**

	2022	2022
Fornecedores nacionais	1.438.037	961.146
	1.438.037	961.146

12. Obrigações fiscais

	2022	2021
Impostos diretos	1.057.058	1.024.205
Impostos indiretos	0	135.392
Impostos retidos de terceiros	58.337	63.635
	1.115.395	1.223.232

13. Obrigações trabalhistas

	2022	2021
INSS	810.387	988.091
FGTS	247.840	318.788
IRRF	426.115	331.638
Encargos s/ férias	1.091.562	1.068.160
Benefícios/Provisão de férias	2.655.821	2.650.239
	5.231.725	5.356.918

14. Outras obrigações

	2022	2021
Obrigações com Clientes	256.472	294.679
Cheques não compensados	214.614	23.327
Cobrança SMK RJ	13.456	19.774
Cobrança SMK Pituba	1.081	4.151
Créditos consignados	483.326	487.591
Cobrança SMK Fortaleza	0	0
Cobrança Salvador Schneider	1.032	1.032
Cobrança Não Identificada MXM	68.280	38.461
Crédito em Conta Corrente Rio	860.045	2.561.942
Apsa Serviços	597.542	0
Crédito em Conta Corrente Salvador	12.421	43.218
Crédito em Conta Corrente Recife	55.939	35.075
Crédito em Conta Corrente Fortaleza	66.611	94.827
Crédito em Conta Corrente Maceió	1.761	15.811
Cartões - outros	-38.874	836
	2.593.706	3.620.724

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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. As operações envolvendo cobrança, onde não é identificado de imediato e assim que a identificação é repassada o recurso ao cliente.

15. Provisão para contingências

A Companhia é parte envolvida em ações de natureza cível, trabalhistas e tributárias, entretanto, a Administração entende que possui montantes suficientes em caixa e equivalentes de caixa para honrar com eventuais perdas e por isso tem contabilizado o montante de R\$ 410.000 para estas contingências.

16. 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:

	2022	2021
Lucro antes do Imposto de Renda	569.136	5.712.412
(+) Adições	919.345	657.601
(-) Exclusões	-477.529	-
Base de cálculo	1.010.952	6.370.012
Imposto de Renda alíquota de 15%	389.974	955.502
Imp. Renda adicional alíquota 10%	247.983	613.001
(-) PAT	-15.599	-38.220
(-) Incentivo fiscal	-	-32.000
Imposto de Renda devido	622.358	1.498.283
Contribuição Social	1.010.952	6.370.012
Contribuição Social alíquota 9%	233.984	573.301
Total Imposto de Renda e Contribuição Social	856.342	2.071.584

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital da Companhia é de R\$ 1.771.000,00.

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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:

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
	1.771		1.771.000	100%

17.2. Dividendos e juros sobre o capital próprio

	2022	2021
(=) Lucro líquido do exercício	- 287.205	3.602.827
(+) Dividendos adicionais propostos	-	-
obrigatório	- 287.205	3.602.827
Dividendos propostos	-	900.707
Juros sobre o capital próprio	591.593	621.422
IRRF sobre os juros sobre o capital próprio	(88.739)	(93.213)
Total de dividendos e juros sobre o capital próprio, líquidos de IRRF	502.854	1.428.915
Quantidade de ações	1.771	1.771
Dividendo por ação - R\$	-	509
Juros sobre o capital próprio por ação, líquidos - R\$	284	298
Remuneração total por ação, líquida - R\$	284	807

17.3. Reserva legal

Não houve a constituição da reserva legal, pois a mesma já se encontra no limite máximo permitido pela legislação que é de 20% do Capital Social.

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis****Em 31 de dezembro de 2022 e 2021****(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)****18. Receita operacional líquida**

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

	2022	2021
Receita Bruta de Vendas/Serviços		
Venda/serviços - Mercado interno	81.302.749	82.675.961
	81.302.749	82.675.961
Deduções de vendas/Serviços		
Impostos sobre vendas/serviços	(8.847.502)	(8.725.496)
	(8.847.502)	(8.725.496)
Receita líquida	72.455.247	73.950.465

19. Custo dos serviços prestados

	2022	2021
Salários	26.363.454	24.559.493
Férias	3.512.633	3.069.479
13º salário	2.455.631	2.192.157
Alimentação	3.201.154	2.859.566
Assistência médica	2.788.923	2.398.593
Transportes	1.381.413	1.180.849
INSS	8.577.872	7.922.694
FGTS	2.636.488	2.403.395
Pró-labore	1.977.834	1.806.241
Rescisões/Benefícios a funcionários	2.985.799	834.421
	55.881.201	49.226.888

20. Despesas gerais e administrativas

	2022	2021
Despesas administrativas	3.495.547	2.722.039
Despesas diversas	603.234	716.631
Entregas deslocamentos	2.604.967	2.346.792
Despesas não dedutíveis	919.342	665.601
Aluguel	350.821	303.157
Perdas judiciais	562.937	506.595
Outros	730.492	797.234
	9.267.340	8.058.049

21. Outras despesas operacionais

	2022	2021
Manutenção/aluguéis	8.859.259	7.981.433
Publicidade/comunicação	2.153.458	2.135.166
Consultoria	1.920.698	2.514.108
	12.933.415	12.630.707

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Tendo como objetivo a manutenção e acompanhamento do propósito empresarial, na geração de valor, no crescimento sustentável e na perenização da companhia, a APSA investiu de forma relevante durante o exercício de 2022 no aperfeiçoamento do seu sistema de governança corporativa e na execução do seu Planejamento Estratégico Empresarial.

22. Resultado financeiro, líquido

	2022	2021
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicações financeiras	9.600.325	4.584.286
Receita juros	2.743.669	1.714.807
	<u>12.343.994</u>	<u>6.299.093</u>
Despesas financeiras		
Juros/tarifas bancárias	(3.005.414)	(1.608.142)
Juros sobre capital próprio	(591.494)	(621.422)
	<u>(3.596.908)</u>	<u>(2.229.564)</u>
	<u>8.747.086</u>	<u>4.069.529</u>

23. 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.

24. 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.

25. Fatores de riscos financeiros

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

APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 2022 e 2021, 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 2022 e 2021

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

26. Eventos subsequentes

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