

APE11 TECNOLOGIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A

	Balanco Patrimonial 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em reais)		Passivo	
	2022	2021	2022	2021
Ativo	(não auditado)			
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	32.139.465	39.244.015	149.113	42.837
Contas a receber de clientes (Nota 5)	17.131	1.521	565.131	66.038
Tributos a recuperar (Nota 6)	157.731	7.926	46.649	11.054
Outros ativos (Nota 7)	6.066	19.814	1.580.502	-
Total do ativo circulante	32.320.393	39.273.276	2.341.395	119.299
Imobilizado (Nota 8)	437.880	58.707	41.813.514	41.813.514
Intangível (Nota 9)	710	710	486.486	486.486
Total do ativo não circulante	438.590	59.417	30.417.588	39.212.764
Total do ativo	32.758.983	39.332.693	32.758.983	39.332.693

	Demonstrações dos resultados Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em reais)		Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em reais)	
	2022	2021	2022	2021
Receita líquida (Nota 15)	817.397	454.819	817.397	454.819
Custos (Nota 16)	(327.353)	-	(327.353)	-
Lucro bruto	490.044	454.819	490.044	454.819
Despesas gerais e administrativas (Nota 16)	(13.289.717)	(1.780.837)	(13.289.717)	(1.780.837)
Outras receitas (despesas) op. (Nota 17)	(37.615)	(6.220)	(37.615)	(6.220)
Prejuízo operacional	(12.837.288)	(1.332.238)	(12.837.288)	(1.332.238)
Receitas financeiras (Nota 18)	4.330.231	178.674	4.330.231	178.674
Despesas Tributárias (Nota 18)	(239.320)	(13.485)	(239.320)	(13.485)
Despesas financeiras (Nota 18)	(48.799)	(59.416)	(48.799)	(59.416)
Resultado financeiro	4.042.112	105.773	4.042.112	105.773
Prejuízo antes do IRPJ e CSLL	(8.795.176)	(1.226.465)	(8.795.176)	(1.226.465)
Prejuízo líquido do exercício	(8.795.176)	(1.226.465)	(8.795.176)	(1.226.465)
Prejuízo por ações próprias	-	(0,29)	-	(0,29)

	Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em reais)		Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em reais)	
	2022	2021	2022	2021
Capital social	1.400.000	1.400.000	1.400.000	1.400.000
Reserva capital	-	(1.860.771)	-	(460.771)
Prejuízos acumulados	-	(1.226.465)	-	(1.226.465)
Patrimônio líquido	41.813.514	486.486	41.813.514	486.486
Reserva de capital	-	(3.087.236)	-	(3.087.236)
Prejuízos acumulados	-	(8.795.176)	-	(8.795.176)
Total do patrimônio líquido	41.813.514	486.486	41.813.514	486.486

1. Contexto operacional A Ape11 Tecnologia e Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "APE11"), é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede no município de São Paulo - SP, constituída em 23/10/2018. A Ape11 Tecnologia e Negócios Imobiliários S.A. teve 90% das suas cotas adquiridas pela Santander Holding Imobiliária S.A. em setembro de 2021, com a finalização regulatória da transação em dezembro de 2021. Ao longo de 2022, aplicou parte do capital investido na estruturação da operação, passando pela composição do C-Level, áreas estratégicas de negócios (comercial e marketing) e estrutura física (ex.: novo escritório) visando o crescimento e desenvolvimento no plano de aquisição. A Companhia possui, como atividades principais, corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis, desenvolvimento e licenciamento de programas de computador não-custo-miáveis, portais, provedores de conteúdo e outros serviços de informação na internet, correspondentes de instituições financeiras, atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários, atividades de cobranças e informações cadastrais. A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia, em 20 de abril de 2023. **2. Resumo das principais políticas contábeis** As principais práticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas práticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados. a) Base de preparação As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas, definidas no Pronunciamento Técnico CPC PME – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, e emitidas em todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e, somente elas, as quais estão consistentes com as práticas de preparação adotadas na sua gestão. Elas foram preparadas com base no custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir a mensuração de propriedade para investimento, ativos biológicos e instrumentos financeiros derivativos ao seu valor justo. A preparação de demonstrações financeiras em conformidade com o CPC PME requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, também, o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, são detalhadas na Nota 3. b) Conversão de moeda estrangeira (i) Moeda funcional e moeda de apresentação Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua (a "moeda funcional"). As demonstrações financeiras individuais estão apresentadas em R\$, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a sua moeda de apresentação. ii) Transações e saldos As operações com moedas estrangeiras são convertidas para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou nas datas da avaliação, quando os itens são mensurados. c) Caixa e equivalentes de caixa Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses (com risco insignificante de mudança de valor). d) Contas a receber de clientes As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor da transação e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a provisão para créditos de realização duvidosa. A provisão para créditos de realização duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber. e) Imobilizado Os itens do imobilizado são demonstrados ao custo histórico de aquisição menos o valor da depreciação acumulada e de qualquer provisão para perda por valor não recuperável de ativo. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis necessários para preparar o ativo para o uso pretendido pela administração, excluindo custos de financiamentos. A Companhia inclui no valor contábil de um item do imobilizado o custo de peças de reposição somente quando for provável que esse custo proporcione aumento dos benefícios econômicos futuros sendo incorrido. f) Caixa e equivalentes de caixa Todos os outros reparos e manutenções são contabilizados como despesas do exercício, quando realizados. A depreciação é calculada pelo método linear tendo como referência o valor do custo menos o valor residual e a vida útil remanescente. As estimativas de vidas úteis estão demonstradas conforme segue: Computadores e Periféricos 5 anos Equipamento de Comunicação 10 anos Móveis e Utensílios 10 anos Os valores residuais, a vida útil e os métodos de depreciação dos ativos são revisados e ajustados quando existir uma indicação de mudança significativa desde a última data de balanço. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil for maior que o valor recuperável estimado. Os ganhos e as perdas em alienações são determinados pela comparação do valor de venda com o valor contábil e são reconhecidos em "Outros resultados operacionais" na demonstração do resultado (Nota 17). f) Redução ao valor recuperável de ativos (Impairment) Ativos financeiros (incluindo recebíveis) A provisão para redução ao valor recuperável destes créditos é constituída em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas em sua realização. A prática contábil para estabelecer a provisão requer a análise individual das faturas de clientes inadimplentes em relação às médias de cobrança adotadas por departamento de responsável, e de acordo com o estágio de cobrança, estimado um montante de provisão a ser constituída, que pode representar um percentual do título de acordo com o histórico ou sua totalidade. g) Redução ao valor recuperável de ativos (Impairment) Ativos não financeiros Os ativos não financeiros são revisados anualmente para verificação do valor recuperável. Quando houver indicio de perda do valor recuperável (impairment), o valor contábil do ativo (ou a Unidade Geradora de Caixa (UGC) à qual o ativo tenha sido alocado) será testado. A perda é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Valor recuperável é o maior valor entre o valor justo de um ativo (ou de uma UGC), menos as despesas de venda, e o valor em uso comparado com o valor contábil residual. Para fins de avaliação de perda, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (UGCs). Os ativos não financeiros que tenham sido reduzidos ao valor recuperável, com exceção do ágio, são revisados para identificar uma possível reversão da provisão para perdas por impairment na data do balanço. h) Provisões As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. i) Benefícios a empregados Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado. j) Imposto de renda e contribuição social O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido da Companhia são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 9% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e considerando a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada à 30% do lucro real do exercício. O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizadas quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estejam disponíveis e contra os quais serão utilizados. Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são reconhecidos a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável. A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende o imposto de renda corrente. Os impostos correntes são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a combinação de negócios, ou itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes. O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. O imposto de renda e a contribuição social diferidos, ativos e passivos são compensados se houver o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral quando relacionado com a mesma entidade legal e a mesma autoridade fiscal. k) Receita A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida de impostos, devoluções, abatimentos e descontos. Geralmente, o montante de receitas brutas é equivalente ao valor das notas fiscais emitidas. A Companhia reconhece a receita quando: (i) o valor da receita possa ser mensurado com segurança; (ii) é provável que benefícios econômicos fluam para a entidade e (iii) critérios específicos tenham sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia. A receita de prestação de serviços é, em geral, reconhecida tendo como referência os serviços contratados os quais são reconhecidos no resultado após terem sido prestados. As receitas estão relacionadas a plataforma digital de negócios de Intermediação Imobiliária de Compra e Venda de Imóveis, intermediada por equipe interna ou Parceiros, receita por disponibilização e manutenção de portais e outros serviços de formação à terceiros e receitas relacionadas a atuação como correspondente bancário junto às Instituições Financeiras e/ou Parceiros. Assim sendo, após a formalização contratual dos negócios o documento fiscal é emitido para que a receita seja devidamente reconhecida. Receitas e despesas financeiras As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, liquidas do desconto a valor presente das provisões. 3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos A Companhia faz estimativas e estabelece premissas com relação ao futuro, baseada na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros. Por definição, as estimativas contábeis resultam raramente serem iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício estão divulgadas na nota abaixo. • **Nota 2 - Imobilizado:** determinação da vida útil estimada.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Caixa e bancos	424	(não auditado)
Aplicações financeiras de liquidez imediata	32.139.041	39.133.951
Total	32.139.465	39.244.015

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalente de caixa são consideradas ativos financeiros com possibilidade de resgate imediato e sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. As aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário (CDB) são denominadas em Reais e remuneradas por taxas variáveis baseadas no Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (não auditado). A taxa média de remuneração das aplicações financeiras em 2022 foi de 100,2% ao ano do CDI.

5. Contas a receber de clientes

	2022	2021
Clientes	17.131	(não auditado)
Total	17.131	7.521

a) Análise de vencimentos de contas a receber

	2022	2021
Clientes	17.131	(não auditado)
Total	17.131	7.521

6. Outros tributos a recuperar

	2022	2021
Outros tributos a recuperar	157.731	(não auditado)
Total	157.731	1.926

Saldo referente a IRRF retido na fonte de aplicações e clientes para compensação nos períodos subsequentes. **7. Outros créditos**

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo Negativo IRPJ a Recuperar	157.731	1.926
Total	157.731	1.926

8. Imobilizado

	Saldo em 31 de dezembro de 2020	Saldo em 31 de dezembro de 2021	Saldo em 31 de dezembro de 2022
Custo	10.853	4.598	15.451
Computadores e Periféricos	46.773	-	46.773
Instalações Comerciais	24.408	-	24.408
Móveis e Utensílios	86.234	4.598	86.632
Depreciação acumulada	(4.078)	(2.344)	(6.402)
Computadores e Periféricos	(9.368)	(4.677)	(14.045)
Instalações Comerciais	(5.037)	(2.441)	(7.478)
Móveis e Utensílios	(18.483)	(9.442)	(27.925)
Total	63.551	(4.844)	80.227

9. Intangível

	Saldo em 31 de dezembro de 2021	Adições	Baixas	Saldo em 31 de dezembro de 2022
Custo Marcas e Patentes	710	-	-	710
Total	710	-	-	710

Custo Marcas e Patentes

	Saldo em 31 de dezembro de 2020	Adições	Baixas	Saldo em 31 de dezembro de 2021
Custo Marcas e Patentes	710	-	-	710
Total	710	-	-	710

10. Fornecedores

	31/12/2022	31/12/2021
Fornecedores	149.113	42.837
Total	149.113	42.837

11. Encargos e provisões trabalhistas

	31/12/2022	31/12/2021
Encargos e provisões trabalhistas	296.983	27.356
Provisões de férias e encargos s/ férias	15.451	240.518
INSS e FGTS a recolher	177.590	26.318
IR s/ salários a recolher	90.558	12.364
Contribuição sindical a recolher	565.131	66.038

12. Outros tributos a pagar

	31/12/2022	31/12/2021
Outros tributos a pagar	157.731	(não auditado)
Programas de Integração Social (PIS) a recolher	4.250	1.435
Contribuição p/ Financiamento da Seguridade Social (COFINS) a recolher	24.294	8.224
Imposto sobre Serviço (ISS) a recolher	3.703	1.180
Impostos sobre serviços tomados a recolher	14.402	215
Total	46.649	11.054

13. Provisões para Remuneração Variável

	31/12/2022	31/12/2021
Provisões Contingenciais	1.580.502	(não auditado)
Provisões para remuneração variável	1.580.502	-
Total	1.580.502	-

A provisão do Passivo de Remuneração Variável no valor de 1.580.502 (um milhão e quinhentos e oitenta mil e quinhentos e dois reais), está vinculada a contratação de cargos estratégicos, negociado como garantia o pagamento da remuneração para o exercício de 2022, conforme firmado nas propostas de contratações.

14. Patrimônio líquido a) Capital social

	2022	2021
Acionistas	(não auditado)	(não auditado)
Santander Holding Imobiliária S.A. 90%	37.632.164	90%
Leonardo Vierlhes Azevedo	5%	2.090.675
Marcelo Perez Rosenberg	5%	2.090.675
Total	41.813.514	41.813.514

No último trimestre de 2021 (não auditado), houve o aumento de R\$40.413.514 no Capital Social da Companhia, bem como a reformulação do seu Estatuto Social. O capital da Companhia foi dividido em 4.231.478 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal. b) Reservas de Capital

Descrição

	2022	2021
Reserva de Capital	486.486	486.486

Conforme AGE de 16/11/2021, aprovado pela JUCESP, foi deliberada a destinação de R\$486.486 à reserva de capital, em razão de aumento de capital, nos termos do artigo 14, parágrafo único, da Lei das S.A. c) Dividendos De acordo com o estatuto da Companhia é assegurado aos acionistas o dividendo mínimo obrigatório de 25% sobre o lucro líquido apurado no final do exercício social, ajustado na forma do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações. Dado o prejuízo acumulado em 2021 e 2022, não houve a destinação de dividendos.

15. Receita de contratos com clientes

	2022	2021
Receita de serviços	333.794	505.086
Receita de Corretagem por Inter Imobiliária	352.487	-
Receita de Comissão Venda de Crédito	78.410	-
Receita de Manutenção de Página/Sistema	180.510	-
Deduções das Receitas	(127.804)	(50.267)
Total	817.397	454.819

O aumento da receita se deu a partir do início da estruturação da operação pós aquisição do Banco Santander. Nesta nova fase da empresa, a partir de janeiro de 2022 iniciou-se a estruturação das novas áreas comerciais, expansão de parcerias (mobiliárias, construtoras, incorporadoras, correspondentes bancários) envolvendo transações imobiliárias e crédito.

16. Custos e despesas por natureza Os custos e despesas são demonstrados no resultado por função. A reconciliação do resultado por natureza para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (não auditado) estão detalhadas como segue:

a) Custos e despesas por natureza

	2022	2021
Custo Serviços Técnicos Prestados	(327.353)	(não auditado)
Depreciação/amortização	(36.901)	(9.442)
Gastos com pessoal (1)	(8.068.391)	(677.171)
Comunicação	(27.534)	(11.229)
Assessoria e consultoria	(1.471.303)	(589.988)
Aluguéis	(337.927)	(90.564)
Implantação de novo escritório	(843.177)	-
Despesas Comerciais (2)	(2.392.345)	(373.361)
Despesas Materiais consumo	(35.331)	(4.376)
Outras despesas	(276.808)	(24.708)
Total	(13.617.070)	(1.780.837)

b) Classificadas como:

	2022	2021
Custo dos serviços prestados	(327.353)	(não auditado)
Despesas gerais e administrativas	(10.897.372)	(1.407.478)
Despesas comerciais	(2.392.345)	(373.361)
Total	(13.617.070)	(1.780.837)

(1) O Head Count teve aumento expressivo, devido aos ajustes de quadro de colaboradores para início da estruturação e expansão da Companhia, após a aquisição pela SHL, além disso, no mês de 12/2022 foi realizado a provisão do Passivo de Remuneração Variável no valor de 1.580.502 (um milhão e quinhentos e oitenta mil e quinhentos e dois reais), conforme acordado e formalizado na contratação de alguns Cargos Estratégicos, os gastos com pessoal incorridos no exercício de 2022 compreende despesas não relacionadas a atividade fim da Companhia e por isso não foram classificadas como custo. (2) Iniciou-se a estruturação da área comercial e Marketing, que são consideradas nas contas de despesas comerciais nos demonstrativos contábeis, como lançamentos estão divulgações em marketing e publicações, portais e redes sociais, investimento de marca, relacionados ao business plan (Planejamento Estratégico) da empresa e Budget (Orçamento) aprovado.

17. Outros resultados operacionais

	2022	2021
Perdas na Alienação/ Baixa de Imobilizado	(32.716)	(não auditado)
Despesas Indutíveis	(4.899)	(6.220)
Total	(37.615)	(6.220)

18. Resultado financeiro

	2022	2021
Despesas Tributárias	(11.527)	(não auditado)
IR s/ Operações de Câmbio	(11.527)	

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/21D1-618F-1F97-F557> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 21D1-618F-1F97-F557



Hash do Documento

88F623C260F01559FC43A905037CAFF02D0DF7DBC5C07B10C0CC9A9FD9E72403

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/05/2023 é(são) :

- Angelo Augusto Dell Agnolo Oliveira (Signatário - AZ EDITORES DE JORNAIS LIVROS REVISTAS EIRELI) - 091.260.448-46 em 09/05/2023 08:11 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital - AZ EDITORES DE JORNAIS, LIVROS, REVISTAS LTDA - 64.186.877/0001-00



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/2F5D-F4A0-080D-533D> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 2F5D-F4A0-080D-533D



Hash do Documento

A62568217A897C0ED8F992D3FBA7B79D8552F6415A403C3E2572C03D87F502AB

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/05/2023 é(são) :

- Angelo Augusto Dell Agnolo Oliveira (Signatário - AZ EDITORES DE JORNAIS LIVROS REVISTAS EIRELI) - 091.260.448-46 em 09/05/2023 08:11 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital - AZ EDITORES DE JORNAIS, LIVROS, REVISTAS LTDA - 64.186.877/0001-00

