

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	10
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	13
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	15
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	16
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	20
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	21
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

Notas Explicativas	25
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	90
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	92
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	93
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	94
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	2.644
Preferenciais	0
Total	2.644
Em Tesouraria	
Ordinárias	12
Preferenciais	0
Total	12

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	189.920	184.861
1.01	Ativo Circulante	22.134	24.345
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	300	1.587
1.01.03	Contas a Receber	95	183
1.01.03.01	Clientes	95	183
1.01.06	Tributos a Recuperar	910	1.948
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	910	1.948
1.01.07	Despesas Antecipadas	473	249
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	20.356	20.378
1.01.08.03	Outros	20.356	20.378
1.01.08.03.01	Outros Créditos	628	653
1.01.08.03.02	Adiantamentos a Fornecedor	347	344
1.01.08.03.03	Operações com Derivativos	17.458	17.458
1.01.08.03.04	Dividendos a Receber e JCP a receber	1.923	1.923
1.02	Ativo Não Circulante	167.786	160.516
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	150.560	139.494
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	109.602	98.552
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	109.602	98.552
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	40.958	40.942
1.02.01.10.03	Outros Créditos	5.701	5.685
1.02.01.10.04	Operações com Derivativos	34.917	34.917
1.02.01.10.07	Terrenos Disponíveis para Venda	340	340
1.02.02	Investimentos	11.727	7.827
1.02.02.01	Participações Societárias	11.727	7.827
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	11.727	7.827
1.02.03	Imobilizado	1.257	1.909
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	934	1.365
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	323	544
1.02.04	Intangível	4.242	11.286
1.02.04.01	Intangíveis	4.242	11.286
1.02.04.01.02	Vida útil indefinida	1.052	4.052
1.02.04.01.03	Vida útil definida	3.190	7.234

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	189.920	184.861
2.01	Passivo Circulante	90.085	64.219
2.01.02	Fornecedores	332	783
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	332	783
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.457	2.091
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.457	2.091
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.457	2.091
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	61.896	37.118
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	61.896	37.118
2.01.05	Outras Obrigações	24.035	22.506
2.01.05.02	Outros	24.035	22.506
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	7	7
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	4.781	3.413
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	123	0
2.01.05.02.07	Operações com Derivativos	17.458	17.458
2.01.05.02.08	Provisão para riscos processuais	1.155	1.276
2.01.05.02.09	Parcelamentos Judiciais	174	30
2.01.05.02.10	Arrendamento Custo Amortizado	337	322
2.01.06	Provisões	1.365	1.721
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.365	1.721
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.365	1.721
2.02	Passivo Não Circulante	268.893	258.393
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	5.751	24.068
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	4.952	23.285
2.02.01.02	Debêntures	799	783
2.02.01.02.01	Fornecedores	799	708
2.02.01.02.02	Parcelamentos judiciais	0	75
2.02.02	Outras Obrigações	82.783	61.193
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	81.337	59.299
2.02.02.02	Outros	1.446	1.894
2.02.02.02.03	Arrendamento Custo Amortizado	495	724
2.02.02.02.05	Impostos, Taxas e Contribuições	951	1.170
2.02.04	Provisões	180.359	173.132
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.066	4.574
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.333	2.659
2.02.04.01.05	Provisão para riscos processuais	1.733	1.915
2.02.04.02	Outras Provisões	176.293	168.558
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas em Investimentos	140.436	132.784
2.02.04.02.05	Outras Contas a Pagar	940	857
2.02.04.02.07	Operações com Derivativos	34.917	34.917
2.03	Patrimônio Líquido	-169.058	-137.751
2.03.01	Capital Social Realizado	815.460	815.460
2.03.02	Reservas de Capital	25.196	25.196
2.03.02.04	Opções Outorgadas	5.325	5.325
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-17.562	-17.562

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.02.07	Reserva de Capital	37.433	37.433
2.03.04	Reservas de Lucros	-79.591	-79.591
2.03.04.10	Transações com não-controladores	-79.591	-79.591
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-930.123	-898.816

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	42	272	242	823
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1	-11	0	-2
3.03	Resultado Bruto	41	261	242	821
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-4.906	-22.781	7.369	-51.735
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.183	-14.878	180	-16.095
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-2.851	-8.118	164	-11.340
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-122	-354	0	-350
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-3.210	-6.406	16	-4.405
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	12	-800	1.510	465
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.265	-7.103	5.679	-36.105
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-4.865	-22.520	7.611	-50.914
3.06	Resultado Financeiro	-2.869	-8.787	-1.758	-5.154
3.06.01	Receitas Financeiras	1.904	5.672	298	6.775
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.773	-14.459	-2.056	-11.929
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-7.734	-31.307	5.853	-56.068
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-7.734	-31.307	5.853	-56.068
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-7.734	-31.307	5.853	-56.068
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	8,92042	36,12291	1,01491	64,69285

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-7.734	-31.307	5.853	-56.068
4.03	Resultado Abrangente do Período	-7.734	-31.307	5.853	-56.068

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-11.161	-8.220
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-12.420	-6.597
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	-31.307	-56.068
6.01.01.02	Depreciação	264	3.859
6.01.01.03	Amortização	3.825	256
6.01.01.04	Perdas estimadas para Crédito de Liquidação Duvidosa	112	208
6.01.01.05	Amortizações de Arrendamento Mercantil	221	290
6.01.01.06	Equivalência Patrimonial	7.103	36.105
6.01.01.07	Baixa Imobilizado e Intangível	3.392	1.968
6.01.01.08	Despesa com Juros sobre arrendamentos	47	125
6.01.01.09	Receita com juros sobre mútuos, controladas e acionistas	7.737	6.727
6.01.01.16	Resultado com Opção de Compras em Ações	-3.750	0
6.01.01.17	Provisão para Riscos Processuais	-303	-67
6.01.01.18	Juros sobre os parcelamentos de impostos e contribuições	239	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.259	-1.623
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-24	-238
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	1.038	397
6.01.02.06	Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo	0	246
6.01.02.07	Fornecedores	-360	333
6.01.02.08	Salários e Encargos a Pagar	-682	-1.079
6.01.02.09	Impostos e Contribuições a Recolher	-92	-866
6.01.02.10	Adiantamento a Clientes	123	-66
6.01.02.11	Pagamento juros sobre arrendamento	-47	-78
6.01.02.12	Adiantamento de Fornecedores	-3	0
6.01.02.13	Riscos Processuais	0	-238
6.01.02.14	Outros Passivos Circulantes	1.452	354
6.01.02.15	Despesas Antecipadas	-224	-82
6.01.02.17	Arrendamento Custo Amortizado	0	-436
6.01.02.18	Outros Créditos	15	-70
6.01.02.19	Outros Exigíveis	69	181
6.01.02.20	Depósitos Judiciais	-6	19
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-15.123	-34.849
6.02.01	Contas a Receber Partes Relacionadas	-11.050	-31.649
6.02.05	Ativo Imobilizado	-6	-42
6.02.06	Ativo Intangível	0	-3.288
6.02.09	Ativo mantido para venda	-3.853	0
6.02.12	Investimentos	0	-408
6.02.13	Direito de Uso em Arrendamentos	-214	538
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	24.997	41.290
6.03.01	Parcelamentos Judiciais	0	117
6.03.02	Arrendamento Custo Amortizado	0	-380
6.03.03	Dividendos recebidos	502	0
6.03.05	Empréstimos e Financiamentos	-1.293	5.879
6.03.07	Empréstimos com Partes Relacionadas	25.788	35.674

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.287	-1.779
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.587	3.373
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	300	1.594

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	815.460	25.196	0	-898.816	-79.591	-137.751
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	815.460	25.196	0	-898.816	-79.591	-137.751
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-31.307	0	-31.307
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-31.307	0	-31.307
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	815.460	25.196	0	-930.123	-79.591	-169.058

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	815.460	25.196	0	-848.248	-79.591	-87.183
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	815.460	25.196	0	-848.248	-79.591	-87.183
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-56.068	0	-56.068
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-56.068	0	-56.068
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	815.460	25.196	0	-904.316	-79.591	-143.251

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	210	932
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	316	959
7.01.02	Outras Receitas	6	181
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-112	-208
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.456	-1.757
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.456	-1.757
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.246	-825
7.04	Retenções	-6.406	-4.405
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.406	-4.405
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-9.652	-5.230
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-1.933	-29.330
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.103	-36.105
7.06.02	Receitas Financeiras	5.672	6.775
7.06.03	Outros	-502	0
7.06.03.01	Provisão para perdas em investimentos	-502	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-11.585	-34.560
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-11.585	-34.560
7.08.01	Pessoal	4.323	8.059
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.985	5.716
7.08.01.02	Benefícios	838	1.577
7.08.01.03	F.G.T.S.	145	416
7.08.01.04	Outros	355	350
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	658	2.115
7.08.02.01	Federais	675	1.707
7.08.02.02	Estaduais	-76	239
7.08.02.03	Municipais	59	169
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	14.741	11.334
7.08.03.01	Juros	14.487	11.590
7.08.03.02	Aluguéis	-121	1
7.08.03.03	Outras	375	-257
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-31.307	-56.068
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-31.307	-56.068

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	108.531	120.033
1.01	Ativo Circulante	42.693	43.962
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	8.999	7.925
1.01.02	Aplicações Financeiras	5	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	5	0
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	5	0
1.01.03	Contas a Receber	1.162	3.595
1.01.03.01	Clientes	1.162	3.595
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.961	9.115
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.961	9.115
1.01.07	Despesas Antecipadas	941	1.117
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	22.625	22.210
1.01.08.03	Outros	22.625	22.210
1.01.08.03.01	Outros Créditos	4.539	4.260
1.01.08.03.02	Adiantamento a Fornecedores	628	492
1.01.08.03.03	Operações com Derivativos	17.458	17.458
1.02	Ativo Não Circulante	65.838	76.071
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	51.426	46.866
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	736	0
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	736	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	50.690	46.866
1.02.01.10.03	Outros Créditos	10.757	11.214
1.02.01.10.04	Operações com Derivativos	34.917	34.917
1.02.01.10.06	Bens Disponíveis para Venda	735	735
1.02.01.10.07	Títulos e Valores Mobiliários	4.281	0
1.02.03	Imobilizado	1.755	7.425
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.364	3.159
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	391	4.266
1.02.04	Intangível	12.657	21.780
1.02.04.01	Intangíveis	12.657	21.780
1.02.04.01.02	Vida útil indefinida	3.819	6.287
1.02.04.01.03	Vida útil definida	8.838	15.493

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	108.531	120.033
2.01	Passivo Circulante	126.624	96.355
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	13.436	11.888
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	13.436	11.888
2.01.02	Fornecedores	1.449	2.592
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.449	2.592
2.01.03	Obrigações Fiscais	15.738	11.791
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	15.738	11.791
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	15.738	11.791
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	61.896	37.118
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	61.896	37.118
2.01.05	Outras Obrigações	34.105	32.966
2.01.05.02	Outros	34.105	32.966
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	70	472
2.01.05.02.05	Outros Contas a Pagar	8.511	5.996
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	257	115
2.01.05.02.07	Operações com Derivados	17.458	17.458
2.01.05.02.08	Provisão para riscos processuais	5.885	5.959
2.01.05.02.09	Valores a repassar de Operação de Locação	19	62
2.01.05.02.10	Parcelamentos Judiciais	1.531	1.216
2.01.05.02.11	Arrendamento Custo Amortizado	374	1.688
2.02	Passivo Não Circulante	150.669	161.176
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	5.094	23.841
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	4.952	23.285
2.02.01.02	Debêntures	142	556
2.02.01.02.01	Fornecedores	142	556
2.02.02	Outras Obrigações	133.259	124.807
2.02.02.02	Outros	133.259	124.807
2.02.02.02.03	Arrendamento Custo Amortizado	532	3.906
2.02.02.02.05	Salários, Provisões e Contribuições Sociais	16.796	17.256
2.02.02.02.06	Impostos e Contribuições a Recolher	16.329	16.233
2.02.02.02.07	Operação com Derivativos	34.917	34.917
2.02.02.02.08	Empréstimos com Partes Relacionadas	64.685	52.495
2.02.04	Provisões	12.316	12.528
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.829	8.939
2.02.04.01.05	Provisão para Riscos Processuais	8.829	8.939
2.02.04.02	Outras Provisões	3.487	3.589
2.02.04.02.05	Outras Contas a Pagar	0	102
2.02.04.02.06	Parcelamentos Judiciais	3.487	3.487
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-168.762	-137.498
2.03.01	Capital Social Realizado	815.460	815.460
2.03.02	Reservas de Capital	25.196	25.196
2.03.02.04	Opções Outorgadas	5.325	5.325
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-17.562	-17.562
2.03.02.07	Reserva de Capital	37.433	37.433

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04	Reservas de Lucros	-79.591	-79.591
2.03.04.10	Transações com não-controladores	-79.591	-79.591
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-930.123	-898.816
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	296	253

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	33.185	90.339	-2.473	85.904
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-19.673	-48.411	951	-41.725
3.03	Resultado Bruto	13.512	41.928	-1.522	44.179
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-14.839	-53.397	6.172	-83.790
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.022	-52.882	2.987	-71.313
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-12.816	-42.692	3.567	-61.494
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-211	-625	2	-623
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-3.995	-9.565	-582	-9.196
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	2.183	-324	3.185	-12.477
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	-191	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.327	-11.469	4.650	-39.611
3.06	Resultado Financeiro	-5.695	-18.441	-452	-14.232
3.06.01	Receitas Financeiras	6.232	6.243	579	878
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.927	-24.684	-1.031	-15.110
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-7.022	-29.910	4.198	-53.843
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-528	-1.354	213	15
3.08.01	Corrente	-141	-363	213	15
3.08.02	Diferido	-387	-991	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-7.550	-31.264	4.411	-53.828
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-7.550	-31.264	4.411	-53.828
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-7.734	-31.307	5.853	-56.068

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-7.471	-31.264	5.853	-53.828
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-7.471	-31.264	5.853	-53.828
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-7.471	-31.264	5.853	-56.068
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	0	0	2.240

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.498	-24.956
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-6.391	-29.972
6.01.01.01	Lucro do Período antes dos Impostos	-29.910	-53.843
6.01.01.02	Depreciação	551	824
6.01.01.03	Amortização	4.219	6.390
6.01.01.04	Perdas estimadas para Crédito de Liquidação Duvidosa	462	1.153
6.01.01.05	Amortizações de Arrendamento Mercantil	1.075	1.982
6.01.01.06	Ajuste a Valor de Mercado Contas a Receber	0	-344
6.01.01.07	Baixa do contrato de arrendamento	-1.620	0
6.01.01.08	Baixa Imobilizado e Intangível	8.781	2.594
6.01.01.09	Provisão para Riscos Processuais	-184	11.070
6.01.01.10	Despesa com Juros sobre arrendamentos	180	202
6.01.01.11	Provisão de IR e CSLL	1.354	0
6.01.01.12	Juros empréstimos e financiamentos	7.737	0
6.01.01.13	Juros sobre os parcelamentos de impostos e contribuições	964	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	4.893	5.016
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	1.971	831
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	154	-2.068
6.01.02.04	Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo	0	239
6.01.02.05	Fornecedores	-1.557	3.801
6.01.02.06	Salários e Encargos a Pagar	1.088	4.565
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Recolher	371	1.218
6.01.02.08	Adiantamento de Clientes	142	18
6.01.02.09	Despesas Antecipadas	176	-135
6.01.02.10	Outros Passivos Circulantes	2.413	3.893
6.01.02.11	Outros Exigíveis a Longo Prazo	273	121
6.01.02.12	Riscos Processuais	0	-6.063
6.01.02.13	Adiantamento a Fornecedor	-136	-148
6.01.02.16	Outros Créditos	-253	913
6.01.02.17	Arrendamento Custo Amortizado	0	-1.544
6.01.02.19	Depósitos Judiciais	431	-136
6.01.02.20	Pagamentos juros sobre arrendamento	-180	-489
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-8.331	-1.446
6.02.01	Partes relacionadas	-741	0
6.02.03	Ativo Imobilizado	-572	-129
6.02.04	Ativo Intangível	-2.062	-5.177
6.02.06	Terrenos Disponíveis para a Venda	-4.683	0
6.02.08	Direito de uso em arrendamentos	-268	3.860
6.02.09	Títulos e Valores Mobiliários	-5	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	10.903	23.939
6.03.01	Dos Acionistas Minoritários	0	-2.254
6.03.02	Parcelamentos Judiciais	0	-5.771
6.03.03	Arrendamento Custo Amortizado	0	-4.806
6.03.07	Empréstimos e Financiamentos	-1.293	5.879

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.03.09	Empréstimos com Partes Relacionadas	12.196	30.891
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.074	-2.463
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7.925	10.364
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	8.999	7.901

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	815.460	25.196	0	-898.816	-79.591	-137.751	253	-137.498
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	815.460	25.196	0	-898.816	-79.591	-137.751	253	-137.498
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-31.307	0	-31.307	43	-31.264
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-31.307	0	-31.307	43	-31.264
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	815.460	25.196	0	-930.123	-79.591	-169.058	296	-168.762

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	815.460	25.196	0	-848.248	-79.591	-87.183	351	-86.832
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	815.460	25.196	0	-848.248	-79.591	-87.183	351	-86.832
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-56.068	0	-56.068	-15	-56.083
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-56.068	0	-56.068	-15	-56.083
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	815.460	25.196	0	-904.316	-79.591	-143.251	336	-142.915

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	104.739	96.916
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	101.874	97.455
7.01.02	Outras Receitas	3.327	614
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-462	-1.153
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-59.830	-61.734
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-59.830	-61.734
7.03	Valor Adicionado Bruto	44.909	35.182
7.04	Retenções	-9.755	-9.196
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.755	-9.196
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	35.154	25.986
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.550	-1.377
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-191	-2.255
7.06.02	Receitas Financeiras	6.243	878
7.06.03	Outros	-502	0
7.06.03.01	Provisão para perdas em investimentos	-502	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	40.704	24.609
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	40.704	24.609
7.08.01	Pessoal	25.287	33.654
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.021	26.086
7.08.01.02	Benefícios	4.322	5.234
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.319	1.711
7.08.01.04	Outros	625	623
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	20.432	22.338
7.08.02.01	Federais	6.378	6.653
7.08.02.02	Estaduais	2.432	3.669
7.08.02.03	Municipais	11.622	12.016
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	26.439	24.700
7.08.03.01	Juros	21.159	11.934
7.08.03.02	Aluguéis	1.003	834
7.08.03.03	Outras	4.277	11.932
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-31.454	-56.083
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-31.454	-56.068
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	0	-15

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da Nexpe Participações S.A. – Em Recuperação Judicial – (“Nexpe” ou “Companhia”) submete à apreciação de V.Sas. o seu Relatório da Administração e as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente, referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024.

Mensagem da Administração

A Nexpe Participações S.A. – em Recuperação Judicial (“Nexpe” ou “Companhia”) tem conduzido, nos últimos dois anos, um processo de recuperação judicial sob a supervisão da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo. Após o deferimento inicial do pedido e a designação de uma administradora judicial, o processo avançou com a aprovação, em dezembro de 2023, do plano de recuperação judicial (“PRJ”), elaborado em colaboração com os credores. O PRJ definiu as diretrizes para a reestruturação financeira e operacional do Grupo, contemplando renegociações de dívidas, a continuidade das unidades de negócios essenciais e um plano de alienação de ativos, incluindo Unidades Produtivas Isoladas (“UPIs”), para geração de caixa.

Com a homologação judicial em abril de 2024, a Companhia iniciou os pagamentos aos credores de acordo com as condições do PRJ e deu sequência à alienação das UPIs como parte de sua estratégia de recuperação. No terceiro trimestre de 2024, o processo de venda da UPI NewCo Credimorar registrou progresso significativo, com uma proposta de aquisição de R\$ 72,7 milhões, apresentada pelo Promontoria 276 Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, controlado pela Promontoria Holding 276 B.V. A proposta inclui a utilização de créditos da Promontoria no valor de R\$ 64,7 milhões para abatimento do preço de aquisição, além da transferência de uma dívida de R\$ 68,4 milhões junto ao Banco Bradesco (saldo em 30 de setembro de 2024 incluindo o saldo remanescente de SWAP). Essas operações visam assegurar a continuidade dos negócios e restabelecer a viabilidade financeira do Grupo.

Em setembro de 2024, a Companhia também realizou a transferência dos ativos e passivos operacionais das UPIs MFCI, BMBRG e ABBR, reclassificando-os da conta patrimonial de “Investimentos” para “Ativos Disponíveis para Venda”. Esta movimentação está em conformidade com a normativa CPC 31, uma vez que a Companhia possui a intenção e a expectativa de alienar essas unidades em curto prazo, sujeita à homologação judicial. Este procedimento exclui os resultados operacionais dessas UPIs do consolidado da Companhia, refletindo com maior transparência a nova estrutura de ativos e destacando as expectativas de liquidez futura.

Atualmente, a Companhia concentra-se em concluir as alienações das UPIs (sujeitas à homologação judicial e à assinatura de documentos definitivos), renegociar dívidas fiscais com as autoridades, cumprir os compromissos financeiros assumidos e buscar novas fontes de capital. A estratégia operacional inclui ajustes estruturais essenciais para garantir estabilidade e sustentabilidade financeira a longo prazo.

No que tange ao desempenho operacional, destacamos a receita líquida da Companhia, que alcançou R\$ 33,9 milhões no terceiro trimestre de 2024, representando um aumento de 11% em relação ao trimestre anterior. Esse crescimento reflete o comprometimento e o esforço das nossas equipes, que têm trabalhado de forma colaborativa e eficaz para superar desafios e atingir metas ambiciosas.

A receita bruta foi de R\$ 38,2 milhões no terceiro trimestre de 2024, um aumento de 10% em comparação com o segundo trimestre, quando totalizou R\$ 34,7 milhões. A margem bruta do período foi de 37,2%, uma redução de 4,9 p.p. em relação aos 42,1% registrados no segundo trimestre de 2024, e uma queda de 6,7 p.p. em relação ao ano anterior.

Comentário do Desempenho

As Despesas Gerais e Administrativas, excluindo passivos judiciais, continuaram em trajetória de redução, totalizando R\$ 10,9 milhões no terceiro trimestre de 2024, um recuo de 21% em comparação ao trimestre anterior. Com essa redução, conseguimos diminuir a proporção das despesas administrativas em relação à receita bruta, que passou a representar 34%, uma queda de 4.3 p.p. em relação ao segundo trimestre de 2024.

No encerramento do terceiro trimestre, o EBITDA Ajustado das operações continuadas foi de R\$ 3,3 milhões. Excluindo passivos judiciais, o EBITDA Ajustado se manteve R\$ 3,3 milhões, melhora de R\$ 2,6 milhões em comparação aos R\$ 0,7 milhão do segundo trimestre de 2024.

No quadro a seguir, apresentamos a composição do EBITDA¹ e do EBITDA Ajustado¹ das operações continuadas do Grupo, partindo do prejuízo apurado nos períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 30 de setembro de 2023, conforme conciliado com as informações contábeis intermediárias consolidadas da Companhia, em linha com a Resolução CVM 156/22.

(em R\$ mil, exceto %) ¹	Períodos encerrados em			
	30 de setembro de 2024 e 2023			
Medições não contábeis	2024	AH%	2023	AH%
Prejuízo atribuído aos acionistas controladores	-31.307	-44,16%	-56.068	-27,49%
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores	43	-98,08%	2.240	22500%
Prejuízo do período	-31.264	-41,92%	-53.828	-22,36%
(-) Resultado financeiro	18.441	29,57%	14.232	188,10%
(-) Imposto de renda e contribuição social	1.354	-9126,67%	-15	-101,35%
(-) Depreciação e amortização	9.565	4,01%	9.196	-4,94%
EBITDA (1)	-1.904	-93,74%	-30.415	-7,61%
(-) Ajuste ao valor recuperável de ativos	0	-	0	-
EBITDA Ajustado das operações continuadas (1)	-1.904	-93,74%	-30.415	-7,61%

Por fim, agradecemos novamente o comprometimento e a parceria de nossas equipes, que têm demonstrado competência e resiliência excepcionais, superando as expectativas diariamente.

1 O EBITDA e o EBITDA Ajustado das operações continuadas não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards ("IFRS"), não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras Companhias. O Grupo utiliza o EBITDA e o EBITDA Ajustado das operações continuadas como indicadores adicionais de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares.

Comentário do Desempenho

- **Relacionamento com os auditores independentes**

A Companhia contratou a BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. (“BDO”) para a prestação de serviços de revisão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024.

As políticas da Nexpe na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos seus auditores independentes visam a assegurar que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade, e se substanciam nos princípios que preservam a independência do auditor.

A BDO não foi contratada para prestar qualquer outro serviço que não o relacionado a revisão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, no trimestre findo em 30 de setembro de 2024.

Daniel Guerbatin

CEO, CFO & IRO do Grupo

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

1. Contexto operacional

Após enfrentar desafios financeiros significativos nos anos anteriores, a Nexpe Participações S.A. ("Nexpe" ou "Companhia") tem conduzido, nos últimos dois anos, um processo de recuperação judicial. Sob a supervisão da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo, o processo avançou com o deferimento do pedido inicial e a designação de uma administradora judicial para acompanhar as etapas subsequentes.

Em dezembro de 2023, foi aprovado o plano de recuperação judicial ("PRJ"), elaborado em colaboração com os credores, que definiu as diretrizes para a reestruturação financeira e operacional do Grupo Nexpe. O PRJ contemplou a renegociação de dívidas, a criação de Unidades Produtivas Isoladas ("UPIs") e um plano de alienação desses ativos para geração de caixa.

Após a homologação judicial em abril de 2024, a Companhia deu início aos pagamentos aos credores conforme as condições estabelecidas no PRJ e avançou na execução do plano, com foco na alienação das UPIs. No terceiro trimestre de 2024, o processo de venda da UPI NewCo Credimorar registrou progresso significativo, com o recebimento de uma proposta de aquisição, no âmbito de um processo competitivo, no valor de R\$ 72,7 milhões e a transferência da dívida de R\$ 68,4 milhões junto ao credor financeiro (saldo em 30 de setembro), incluindo o saldo do remanescente de Swap. O proponente vencedor foi o Promontoria 276 Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, controlado pela Promontoria Holding 276 B.V.. A proposta prevê a utilização de créditos da Promontoria no montante de R\$ 64,7 milhões para abatimento do preço de aquisição.

Atualmente a Companhia se concentra em concluir as vendas das UPIs (que dependem de homologação judicial e assinatura de documentos definitivos), renegociar as dívidas fiscais com as autoridades, cumprir os compromissos financeiros assumidos e buscar novas fontes de capital. A estratégia operacional inclui ainda ajustes estruturais essenciais para garantir estabilidade e sustentabilidade financeira a longo prazo.

1.1 Processo de Recuperação Judicial

Não obstante os esforços assumidos pela Administração da Companhia nos últimos meses, em conjunto com assessores financeiros e legais, a fim de diminuir os impactos negativos causados pelas contingências trabalhistas do Grupo Nexpe e pela queda de faturamento que o mercado imobiliário sofreu durante os anos da pandemia da COVID-19, os membros do Conselho de Administração da Companhia aprovaram, por unanimidade, a apresentação de pedido de recuperação judicial, Ad Referendum da Assembleia Geral de acionistas da Companhia, conforme disposto pela Lei 6.404/1976 ("LSA") e demais disposições legais aplicáveis. A Companhia, em conjunto com seus assessores legais e financeiros emvidou e continuará emvidando seus melhores esforços para a condução da recuperação judicial a fim de que a transitória crise financeira enfrentada pela Companhia e pelas demais empresas do Grupo Nexpe seja superada o mais rápido possível.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Em 13 de fevereiro de 2023, a Companhia, em conjunto com 7 de suas controladas (Abyara, Basimóvel, Bamberg, Global, MF Consultoria, Tropical e Niterói), nos termos da Lei nº 11.101/05 ("LRF") e da LSA, requereu recuperação judicial, em caráter de urgência, conforme aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, pelo seu acionista controlador e pelos sócios quotistas das demais empresas do Grupo Nexpe.

O pedido, distribuído sob o nº 1016636-15.2023.8.26.0100, tramita perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP (respectivamente, a "Recuperação Judicial" e o "Juízo da Recuperação Judicial").

Em 15 de fevereiro de 2023, o Juízo da Recuperação Judicial deferiu o processamento da Recuperação Judicial determinando, entre outras providências:

- (i) a nomeação da ACFB – ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL, para atuar como administradora judicial na Recuperação Judicial;
- (ii) suspensão de todas as ações e execuções atualmente em curso contra o Grupo Nexpe, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do artigo 6º da LRF;
- (iii) expedição de edital, nos termos do artigo 52, § 1º da LRF, com prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data da sua publicação, para apresentação de habilitações e/ou divergências de créditos no âmbito do processo de Recuperação Judicial; e
- (iv) apresentação do plano de recuperação judicial do Grupo Nexpe no prazo de 60 (sessenta) dias corridos a contar da publicação da decisão judicial de deferimento, nos termos do artigo 53 da LRF ("Plano de Recuperação Judicial" ou "Plano").

Em 24 de abril de 2023, o Plano de Recuperação Judicial ("PRJ") foi tempestivamente apresentado. O Plano refletiu as discussões mantidas até aquele momento, entre o Grupo Nexpe, sua assessoria financeira e jurídica, seu acionista controlador e seus principais credores, estabelecendo os termos e condições propostos para as principais medidas a serem adotadas com vistas à superação da atual situação econômico-financeira do Grupo Nexpe e à manutenção das suas atividades.

Em 2 de outubro de 2023, foi publicado o Edital de Convocação da Assembleia Geral de Credores ("Assembleia"), para realização presencial em primeira convocação, no dia 26 de outubro de 2023, ocasião em que a Assembleia seria instalada com a presença de credores titulares de mais da metade dos créditos de cada classe, computados pelo valor. Entretanto, não houve quórum nessa data para a instalação, portanto, a Assembleia foi instalada, em sua segunda convocação, no dia 13 de novembro de 2023. Após sua instalação, os credores deliberaram por unanimidade a sua suspensão com retomada no dia 7 de dezembro de 2023.

Previamente à retomada da assembleia, em 6 de dezembro de 2023, o Grupo Nexpe apresentou nova versão de seu PRJ, refletindo as negociações mantidas junto aos seus principais credores até aquele momento.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Essa versão do PRJ foi devidamente aprovada por ampla maioria dos credores na Assembleia Geral de Credores ("AGC") realizada no dia 7 de dezembro de 2023, na qual os votos foram computados em dois cenários, sendo que em ambos houve maciça aprovação dos credores.

Em um primeiro cenário, em que o Banco Bradesco S.A votou com a integralidade de seu crédito, o Plano foi aprovado por (i) 97,84% dos credores trabalhistas; (ii) 95% dos credores quirografários e 99,21% dos créditos quirografários; e (iii) 100% dos credores ME/EPP.

No segundo cenário, em que o Banco Bradesco S.A votou apenas com o crédito R\$ 1.573.132,14, e o plano foi aprovado por (i) 97,84% dos credores trabalhistas; (ii) 95% dos credores quirografários e 99,22% dos créditos quirografários; e (iii) 100% dos credores ME/EPP.

A Administradora Judicial, empresa que conduziu a AGC, supervisiona a recuperação judicial e auxilia o Juízo, reconheceu que o Plano foi devidamente aprovado. Também o Juízo da Recuperação Judicial reconheceu que o Plano foi aprovado de acordo com o quórum legal (decisão proferida em 15/01/2024 e constante às fls. 7445/7447 dos autos do processo).

Em virtude da aprovação do PRJ pelos credores, a Companhia, consubstanciada pelos seus assessores jurídicos externos procedeu com o registro dos deságios previstos em cada Classe correspondente (Fornecedores, Salários, provisões e contribuições sociais e Provisão para riscos processuais). Adicionalmente, a partir da aprovação do PRJ em 7 de dezembro de 2023, os deságios estipulados no PRJ foram aplicados aos valores das contingências provisionadas, vide Nota Explicativa nº 22. Isso se deu considerando que todas as contingências discutidas em processos em andamento, com a probabilidade de perda considerada como provável, consubstanciada pelos assessores jurídicos externos da Companhia, cuja origem remonta a antes do requerimento de Recuperação Judicial em 13 de fevereiro de 2023, caso se concretizem, devem ser incluídas no processo de Recuperação Judicial e, portanto, estarão sujeitas às condições aprovadas no PRJ.

1.2 Concessão da Recuperação Judicial

Após a aprovação do PRJ pela assembleia geral de credores, a Nexpe e suas subsidiárias em recuperação apresentaram suas respectivas certidões negativas de débitos tributários – requisito necessário para a concessão da recuperação judicial, nos termos do artigo 57 da Lei 11.101/05 – com exceção da Global Consultoria Imobiliária Ltda. – Em Recuperação Judicial ("Global Consultoria"), que em razão da existência de obrigações fiscais acessórias, teve dificuldades de emitir sua CND junto à receita federal.

Amparado pelos pareceres favoráveis do Ministério Público e do Administrador Judicial, em 23 de abril de 2024 o Juízo competente pela recuperação judicial da Nexpe e suas subsidiárias proferiu decisão confirmando os termos do PRJ (com ressalvas quanto à previsão no plano de extinção de protestos e de extensão dos efeitos da recuperação judicial a coobrigados das recuperandas) e concedendo a recuperação judicial, outorgando prazo de um ano para que seja apresentada a CND da Global Consultoria. Em 25 de abril de 2024, a Companhia obteve a CND da Global, a qual foi apresentada ao Juízo competente de forma cumprir a ressalva indicada no processo.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

A decisão de concessão da recuperação judicial foi publicada em 26 de abril de 2024, de certo que todos os prazos previstos no plano passaram a ser contados a partir de 29 de abril de 2024, primeiro dia útil após a publicação.

Em 24 de maio de 2024 o Grupo Nexpe deu início ao cumprimento do seu PRJ por meio do pagamento das seguintes classes e subclasses de credores, conforme definido: (i) credores classe I de natureza estritamente salarial, nos termos da cláusula 8.3.1 do plano; (ii) credores quirografários e ME/EPP opção A, nos termos da cláusula 8.5.3 do plano; (iii) credores quirografários e ME/EPP colaboradores, nos termos da cláusula 8.7.3 do plano; e (iv) credores ME/EPP opção A, nos termos da cláusula 8.6.3 do plano.

Até 30 de setembro de 2024 foram realizados os seguintes pagamentos, segregados por classe:

Descrição	Consolidado	
	Set/24	Set/23
Classe I	452	-
Classe III	158	-
Classe IV	188	-
Total	799	

Em 28 de maio de 2024, seguindo os termos do PRJ, o Grupo Nexpe apresentou manifestação requerendo autorização para alienação das UPIs NewCo Credimorar, Bamberg, MF e Abyara.

No terceiro trimestre de 2024, Nexpe Participações S.A. – em Recuperação Judicial, implementou ações relevantes dentro do seu Plano de Recuperação Judicial, incluindo a condução de processos competitivos para alienação de Unidades Produtivas Isoladas (UPIs). Destaca-se o processo para venda da UPI NewCo Credimorar, no qual a proposta vencedora, apresentada pelo Promontoria 276 Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, no valor de R\$ 72,5 milhões, composta da seguinte forma: (i) Credit Bid no valor de R\$ 64,6 milhões e (ii) R\$ 8,0 milhões em moeda corrente nacional, além da assunção da dívida junto ao Banco Bradesco, cujo saldo em 30 de setembro era de R\$ 68,4 milhões. No momento, a concretização da venda ainda depende de homologação judicial para celebração do contrato de compra e venda.

1.3 Continuidade das operações

O direcionamento estratégico que vem sendo implantado tem como driver a rentabilidade dos negócios. Além disso, de forma melhorar a rentabilidade das unidades de negócios, ao longo do ano se fizeram necessários ajustes em nossa estrutura operacional, que trouxeram consigo a percepção da criticidade da sobrevivência para que fosse possível o êxito e equilíbrio financeiro.

Através desse direcionamento, foram tomadas as decisões de descontinuar a Basimóvel em dezembro de 2022, em fevereiro de 2023 a Abyara foi licenciada deixando de ser operacional e em julho de 2023, a carteira de locação e loteamento da Tropical foi cedida, passando a ser uma controlada não operacional. Adicionalmente, em março de 2024, de forma semelhante, a carteira de locação da subsidiária Niterói foi cedida, também passando a ser uma unidade não operacional.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Como estabelecido no PRJ aprovado pelos credores, as proposições estabelecidas como solução mais eficiente para a equalização e liquidação de parte substancial do passivo das Recuperandas, são: (a) a reestruturação do passivo das Recuperandas, mediante a aplicação de descontos, novos prazos para pagamento e novos índices de correção monetária; (b) a alienação de bens, organizados ou não em unidades produtivas isoladas; (c) distribuição aos Credores de parte dos resultados líquidos auferidos pelas Recuperandas ao longo do exercício de suas atividades.

(d) possibilidade de captação de novos recursos pelas Recuperandas para a implementação da retomada operacional; (e) preservação de investimentos essenciais para a manutenção das atividades das Recuperandas; e (f) cessão onerosa de parte da carteira de clientes.

O PRJ prevê a alienação de bens do Grupo Nexpe como um dos meios de recuperação, na forma de unidades produtivas isoladas ("UPI's"). Essa modalidade está dividida em dois capítulos dentro do PRJ, sendo:

- 1) **Credimorar:** As Recuperandas constituem uma NewCo, efetuam o processo competitivo e a transferência para a NewCo de 100% (cem por cento) das quotas de titularidade da Nexpe na Credimorar e da dívida da Nexpe com o credor financeiro.
- 2) **Outras UPI's:** As Recuperandas adicionalmente constituem UPIs para transferência dos ativos e passivos operacionais de suas respectivas titularidades, sendo os mesmos: BMBRG (UPI da Bamberg) e MFCI Consultoria (UPI da MF Consultoria) e ABBR (UPI da Abyara) para alienações mediante vendas diretas em processos competitivos públicos.

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas e principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias da Companhia compreendem as informações contábeis intermediárias individuais, identificadas como Controladora, e as informações contábeis intermediárias consolidadas, identificadas como consolidado.

As informações contábeis intermediárias foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - "Demonstração Intermediária" e com a IAS 34 - "Interim Financial Reporting" emitido pelo International Accounting Standards Board ("IASB") e apresentadas de forma condizente com as normas aprovadas e expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão

Nas informações contábeis da Nexpe e de suas controladas foram consideradas determinadas estimativas contábeis, apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Diretoria para determinação do valor adequado a ser registrado nas mesmas.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Itens significativos, sujeitos a essas estimativas e premissas, incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação das perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para riscos processuais, conforme descrito na nota explicativas nº 3.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas informações contábeis individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de perda esperada. A Companhia e suas controladas revisam suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica O CPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação de suas informações contábeis individuais e consolidadas. Desta forma, as informações relevantes próprias das informações contábeis e somente elas, então sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Diretoria na sua gestão.

As informações contábeis, individuais e consolidadas, foram aprovadas e autorizadas para publicação pela Diretoria da Companhia em 7 de novembro de 2024.

2.2. Base de elaboração

As informações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos e dos valores justos alocados nas combinações de negócios, conforme aplicável e descrito nas práticas contábeis a seguir.

O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de bens e serviços.

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação organizada entre participantes do mercado na data de mensuração, independentemente de esse preço ser diretamente observável ou estimado usando outra técnica de avaliação. Ao estimar o valor justo de um ativo ou passivo, a Companhia leva em consideração as características do ativo ou passivo no caso de os participantes do mercado levarem essas características em consideração na precificação do ativo ou passivo na data de mensuração. O valor justo para fins de mensuração e/ou divulgação nestas informações contábeis individuais e consolidadas é determinado nessa base.

A Companhia e suas controladas prepararam essas informações contábeis com base no pressuposto de continuidade operacional.

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas informações contábeis individuais e consolidadas foram aplicadas de modo consistente em todos os períodos apresentados.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)****2.3. Moedas funcionais e moeda de apresentação**

As informações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia, e foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. A Companhia e suas investidas determinam suas próprias moedas funcionais, sendo que para os períodos apresentados, a Companhia e suas investidas possuem a moeda funcional Real.

Transações em moeda estrangeira são convertidas para a moeda funcional da Companhia pelas taxas de câmbio nas datas das transações.

2.4. Bases de consolidação e investimento em controladas

As informações contábeis consolidadas compreendem as informações contábeis da Companhia e suas controladas em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023. O controle é obtido quando a Companhia estiver exposta ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar estes retornos por meio do poder exercido em relação à investida.

Especificamente, a Companhia controla uma investida se, e apenas se, tiver:

- Poder em relação à investida.
- Exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida.
- A capacidade de utilizar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos.

A Companhia avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle elencados acima.

A consolidação de uma controlada tem início quando a Companhia obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando a Companhia deixar de exercer o mencionado controle. Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o período são incluídos nas informações contábeis consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que a Companhia deixar de exercer o controle sobre a controlada. Eventual alteração na participação societária da controlada, que não resulte em perda de controle é contabilizada como uma transação entre acionistas, no patrimônio líquido.

Descrição dos principais procedimentos de consolidação:

- 1) Eliminação dos saldos das contas de ativo e passivo entre as empresas consolidadas;
- 2) Eliminação das participações no capital, nas reservas e nos lucros (prejuízos) acumulados das empresas controladas;

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 3) Eliminação dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, decorrentes de negócios entre as empresas. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira, mas apenas quando não há evidências de problemas de recuperação dos ativos relacionados;
- 4) Destaque do valor da participação dos acionistas não controladores nas informações contábeis consolidadas;
- 5) As políticas contábeis são aplicadas de maneira uniforme em todas as empresas consolidadas e consistem com aquelas utilizadas no período comparativo;
- 6) A Companhia consolida suas informações contábeis com as de suas controladas, considerando o mesmo período de divulgação;
- 7) Para fins de consolidação, a Companhia utilizou como critério o IFRS 10/CPC 36 (R2) que introduz um modelo de controle único para determinar quando um investimento deve ser consolidado.

Nas informações contábeis individuais da Companhia, os investimentos e os resultados das suas investidas são tratados pelo método da equivalência patrimonial, na proporção das participações detidas nas referidas entidades investidas.

Quando a Companhia exerce controle conjunto de uma investida ou possui influência significativa em uma coligada, os investimentos e os resultados dessas investidas são tratados pelo método da equivalência patrimonial nas informações contábeis individuais e consolidadas, na proporção das participações detidas nas referidas entidades controladas em conjunto e coligadas. Para os períodos reportados nestas informações contábeis, a Companhia não possuía investimentos em coligadas e controladas em conjunto.

Segue abaixo quadro demonstrando as controladas da Companhia, e a participação detida pela Companhia nessas investidas em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

Razão Social	Denominação	Participação (%)		Informações adicionais
		Set/24	Dez/23	
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda.	Abyara	100	100	Licenciada
Bamberg Imóveis Ltda.	Bamberg Imóveis	100	100	Operacional
Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda.	Basimóvel	100	100	Não Operacional
NXP Intermediação e Licenciamento Ltda.	NXP	100	100	Operacional
Credimorar Serviços Financeiros Ltda.	Credimorar	100	100	Operacional
Global Consultoria Imobiliária Ltda.	Global	100	100	Não Operacional
LBR Brokers Negócios Imobiliários Ltda.	Liborio	78	78	Licenciada
Marcos Koenigkan Consultoria Imobiliária S.A.	Marcos Koenigkan	100	100	Não Operacional
MF Consultoria Imobiliária Ltda.	Ética	100	100	Operacional
Niterói Administradora de Imóveis Ltda. (*)	Niterói	100	100	Operacional
Pointer Consultoria Imobiliária S.A.	Pointer	100	100	Não Operacional

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Razão Social	Denominação	Participação (%)		Informações adicionais
		Set/24	Dez/23	
Rede Morar Ltda.	Rede Morar	100	100	Não Operacional
Tropical Corretora e Consultoria Imobiliária Ltda.	Tropical	100	100	Não Operacional
ABBR Administradora Ltda. (**)	ABBR	100	-	Não Operacional
BMBRG Administradora de Imóveis Ltda. (**)	BMBRG	100	-	Não Operacional
CDMR Participações Ltda (**).	CDMR	100	-	Não operacional
MFCI Consultoria Imobiliária Ltda (**).	MFCI	100	-	Não operacional

(*) Em 8 de fevereiro de 2024 a administração decidiu descontinuar as operações da subsidiária Niterói, adicionalmente em 11 de março de 2024 foi assinada a cessão de direitos sobre a carteira de locação administrada pela subsidiária Niterói. Com isso, a empresa se tornou não operacional.

(**) UPIs constituídas no segundo trimestre de 2024.

Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis adotadas pela Companhia e suas controladas, estão apresentadas a seguir.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou demais fins. A Companhia considera como caixa e equivalentes de caixa: (i) dinheiro em caixa; (ii) depósitos bancários; e (iii) aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Portanto, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, de três meses ou menos, a contar da data da sua contratação.

b) Títulos e Valores Mobiliários

Os títulos e valores mobiliários da Companhia e suas controladas geralmente são mantidas para utilização em um prazo mais longo que os saldos mantidos como caixa e equivalentes de caixa ou não possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa sem risco de perda de valor. Os títulos e valores mobiliários são acrescidos por juros e atualização monetária, e deduzidos de perdas ao valor recuperável, quando aplicável, incorridos até a data das informações contábeis individuais e consolidadas.

c) Contas a receber de clientes

São apresentadas pelo valor nominal dos títulos, os quais estão sujeitos ao ajuste a valor presente (AVP). São constituídas perdas esperadas para créditos com liquidação duvidosa, cujo cálculo é baseado em estimativas suficientes para cobrir possíveis perdas na realização das contas a receber.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

As contas a receber são registradas pelo valor presente dos serviços prestados, incluindo os respectivos tributos diretos de responsabilidade da Companhia e suas controladas, menos os tributos retidos na fonte, os quais são considerados créditos tributários (quando aplicável).

Com base no CPC 48 – Instrumentos financeiros, equivalente ao IFRS 9, ao mensurar as perdas de crédito esperadas, a Companhia e suas controladas usam informações sobre o futuro razoáveis e suportáveis, que se baseiam nas premissas para a movimentação futura de fatores econômicos diferentes e como esses fatores irão afetar uns aos outros, com base em estimativas de perdas esperadas para os próximos 12 meses. A perda de crédito esperada se baseia na diferença entre todos os fluxos de caixa contratuais que são devidos à Companhia e suas controladas, de acordo com o contrato, quando aplicável, e todos os fluxos de caixa que Companhia e suas controladas esperam receber, descontados com base na taxa de juros efetiva original.

d) Combinação de negócios

As aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contraprestação transferida em uma combinação de negócios é mensurada ao valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos pela Companhia e suas controladas na data de aquisição, dos passivos incorridos pela Companhia e suas controladas com relação aos antigos controladores da entidade adquirida e das participações emitidas pela Companhia e suas controladas em troca do controle da entidade adquirida. Os custos relacionados à aquisição são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

Na data de aquisição, os ativos adquiridos e os passivos assumidos identificáveis são reconhecidos pelo valor justo na data da aquisição, exceto por ativos ou passivos fiscais diferidos e ativos e passivos relacionados a acordos de benefícios aos empregados, passivos ou instrumentos patrimoniais relacionados a acordos de pagamento baseado em ações e ativos classificados como mantidos para venda, todos reconhecidos e mensurados de acordo com os pronunciamentos técnicos específicos para estes temas.

O ágio é mensurado como o excesso da soma da contraprestação transferida, do valor das participações minoritárias na entidade adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na entidade adquirida (se houver) sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis.

Se, após a reavaliação, os valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis na data de aquisição forem superiores à soma da contraprestação transferida, do valor das participações minoritárias na entidade adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na entidade adquirida (se houver), o excedente é reconhecido imediatamente no resultado como ganho de compra vantajosa.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Quando a contraprestação transferida pela Companhia e suas controladas em uma combinação de negócios inclui um acordo de contraprestação contingente, a contraprestação contingente é mensurada pelo valor justo na data de aquisição e incluída na contraprestação transferida em uma combinação de negócios. As variações no valor justo da contraprestação contingente classificadas como ajustes do período de mensuração são ajustadas retroativamente, com correspondentes ajustes ao ágio. Os ajustes do período de mensuração correspondem a ajustes resultantes de informações adicionais obtidas durante o “período de mensuração” (que não poderá ser superior a um ano a partir da data de aquisição), relacionadas a fatos e circunstâncias existentes na data de aquisição.

A contabilização subsequente das variações no valor justo da contraprestação contingente não classificadas como ajustes do período de mensuração depende da forma de classificação da contraprestação contingente. A contraprestação contingente classificada como patrimônio líquido não é remensurada nas datas de relatórios subsequentes e sua correspondente liquidação é contabilizada no patrimônio líquido. Outras contraprestações contingentes são remensuradas ao valor justo nas datas de relatórios subsequentes, e as variações no valor justo são contabilizadas no resultado.

Quando uma combinação de negócios é realizada em etapas, a participação anteriormente detida pela Companhia e suas controladas na entidade (incluindo operações conjuntas) adquirida é remensurada ao seu valor justo na data de aquisição e o correspondente ganho ou perda, se houver, é reconhecido no resultado. Os valores das participações na entidade adquirida antes da data de aquisição, anteriormente reconhecidos em “Outros resultados abrangentes”, são reclassificados no resultado, na medida em que tal tratamento seja adequado caso essa participação tivesse sido alienada.

Se a contabilização inicial de uma combinação de negócios estiver incompleta no encerramento do período no qual essa combinação ocorreu, o Grupo registra os valores provisórios dos itens cuja contabilização estiver incompleta. Esses valores provisórios são ajustados durante o período de mensuração ou os ativos e passivos adicionais são reconhecidos para refletir as novas informações obtidas relacionadas a fatos e circunstâncias existentes na data de aquisição, os quais, se conhecidos, teriam afetado os valores reconhecidos naquela data.

e) Ágio

O ágio é inicialmente reconhecido e mensurado conforme descrito no item “Combinação de negócios”.

O ágio não é amortizado, mas é submetido ao teste de redução ao valor recuperável no mínimo anualmente. Para fins do teste de redução ao valor recuperável, o ágio é alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia e suas controladas (ou grupos de unidades geradoras de caixa) que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

As unidades geradoras de caixa às quais o ágio foi alocado são submetidas anualmente ao teste de redução ao valor recuperável ou, com maior frequência quando houver indicação de que a unidade poderá apresentar redução ao valor recuperável. Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil do ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um dos seus ativos. As perdas por redução ao valor recuperável do ágio são reconhecidas no período subsequente.

Na alienação da unidade geradora de caixa, o valor atribuível do ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

f) Participações de não controladores

Em uma combinação de negócios sem aquisição de participação integral na controlada, a adquirente pode mensurar a participação de não-controladores na adquirida utilizando um dos seguintes critérios: pelo valor justo ou pela participação proporcional dos ativos líquidos identificáveis da adquirida.

Mudanças posteriores à combinação de negócios na participação detida em uma subsidiária, que não resultem em perda de controle, são contabilizadas como transações com não-controladores em sua capacidade de acionistas. Ajustes à participação de não-controladores são baseados em um montante proporcional dos ativos líquidos da subsidiária. Nenhum ajuste é feito no ágio por rentabilidade futura (*goodwill*) e nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado do exercício.

g) Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

São calculados com base nas alíquotas vigentes de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL).

A controladora adota o regime de lucro real que considera a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, para fins de determinação de exigibilidade.

No que tange às controladas, a Companhia avalia anualmente as projeções futuras, com o intuito de enquadrar cada uma de suas controladas no regime tributário com mais eficiência, podendo variar entre o lucro real ou presumido, conforme facultado pela legislação tributária. No regime de lucro presumido, a provisão para o imposto de renda é constituída trimestralmente, à alíquota de 15%, acrescido o adicional de 10% (sobre a parcela que exceder R\$ 60 do lucro por trimestre), aplicada sobre a base de 32% das receitas de prestação de serviços, e a CSLL é calculada à alíquota de 9% sobre a base de 32% das receitas de prestação de serviços, sendo as receitas financeiras e demais receitas, tributadas integralmente de acordo com as alíquotas vigentes de IRPJ e CSLL.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**Impostos correntes

O imposto corrente no regime do lucro real exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. Os passivos fiscais correntes da Companhia e suas controladas são calculados com base em alíquotas fiscais promulgadas ou substancialmente promulgadas no final do período de relatório. Uma provisão é reconhecida para questões para as quais a apuração de impostos é incerta, mas há probabilidade de desembolso futuro de recursos para uma autoridade fiscal. As provisões representam a melhor estimativa do valor a ser pago. O lançamento de impostos se baseia no julgamento de profissionais da Companhia e suas controladas, suportado pela experiência anterior com relação a essas atividades e, em determinados casos, com base na opinião de consultores fiscais.

Impostos diferidos

O imposto diferido é o imposto devido ou a recuperar sobre as diferenças entre o valor contábil de ativos e passivos nas informações contábeis e as correspondentes bases de cálculo usadas na apuração do lucro real e é contabilizado pelo método do passivo.

Os passivos fiscais diferidos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os ativos fiscais diferidos são reconhecidos quando for provável que a Companhia e suas controladas apresentarão lucro tributável em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas. Passivos fiscais diferidos não são reconhecidos se a diferença temporária for resultante do reconhecimento inicial de ágio.

Os ativos fiscais diferidos originados de diferenças temporárias dedutíveis relacionadas a tais investimentos e participações somente são reconhecidos quando for provável que haverá lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias possam ser utilizadas e quando sua reversão for provável em um futuro previsível. O valor contábil dos ativos fiscais diferidos é revisado no fim de cada período de relatório e reduzido quando não for mais provável que lucros tributáveis suficientes estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele.

Impostos diferidos são calculados com base nas alíquotas fiscais aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas leis e alíquotas fiscais promulgadas ou substancialmente promulgadas no fim de cada período de relatório.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados quando há um direito legalmente exequível de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os ativos e passivos fiscais diferidos se relacionam com os impostos incidentes pela mesma autoridade tributável onde há intenção de liquidar os impostos correntes e passivos em uma base líquida.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos do período

O imposto de renda e a contribuição social correntes e diferidos são reconhecidos no resultado do exercício, exceto quando estão relacionados a itens registrados em outros resultados abrangentes ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em outros resultados abrangentes ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente. Quando os impostos correntes e diferidos resultam da contabilização inicial de uma combinação de negócios, o efeito fiscal é considerado na contabilização da combinação de negócios.

h) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial da Companhia e suas controladas quando estas forem parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos financeiros

Os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado e ao valor justo por meio do resultado, dependendo de sua classificação.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia e suas controladas para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia e suas controladas tenham aplicado o expediente prático, a Companhia e suas controladas inicialmente mensuram um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

As contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo, ou para as quais a Companhia e suas controladas tenham aplicado o expediente prático, são mensuradas pelo preço de transação determinado de acordo com o CPC 47 – Receita de contrato com cliente, equivalente ao IFRS 9.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam "exclusivamente pagamentos de principal e de juros" (também referido como teste de "SPPI") sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada em nível de instrumento.

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O modelo de negócios da Companhia e suas controladas para administrar ativos financeiros se refere a como gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que a Companhia e suas controladas se comprometem a comprar ou vender o ativo.

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados, pela Companhia e suas controladas, em duas categorias:

- Ativos financeiros ao custo amortizado.
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia e suas controladas mensuram os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: (i) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais, e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado compreendem ativos financeiros mantidos para negociação, ativos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado ou ativos financeiros a ser obrigatoriamente mensurados ao valor justo. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda ou recompra no curto prazo.

Derivativos, inclusive derivativos embutidos separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de hedge eficazes.

Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos do principal e juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócios. Não obstante os critérios para os instrumentos de dívida ser classificados pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, conforme descrito acima, os instrumentos de dívida podem ser designados pelo valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial se isso eliminar, ou reduzir significativamente, um descasamento contábil.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) deixa de ser reconhecido quando: (i) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram, ou (ii) a Companhia e suas controladas transferiram seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e houve a transferência substancial de todos os riscos e benefícios do ativo, ou não houve a transferência nem retenção substancial de todos os riscos e benefícios do ativo, mas ocorreu a transferência do controle do ativo.

Quando a Companhia e suas controladas transferem seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ele avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiram nem retiveram substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiram o controle do ativo, a Companhia e suas controladas continuam a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Neste caso reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia e suas controladas.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia e suas controladas reconhecem uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que a Companhia e suas controladas esperam receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais. As perdas de crédito esperadas são reconhecidas em duas etapas. Para as exposições de crédito para as quais não houve aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, as perdas de crédito esperadas são provisionadas para perdas de crédito resultantes de eventos de inadimplência possíveis nos próximos 12 meses (perda de crédito esperada de 12 meses). Para as exposições de crédito para as quais houve um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, é necessária uma provisão para perdas de crédito esperadas durante a vida remanescente da exposição, independentemente do momento da inadimplência.

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Passivos financeiros

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados, pela Companhia e suas controladas, em duas categorias:

- Passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado. Ganhos ou perdas em passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação deixa de ser reconhecida no passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

i) Imobilizado

O ativo imobilizado é registrado pelo custo de aquisição e depreciado pelo método linear de acordo com a respectiva vida útil econômica.

Os ativos imobilizados da Companhia e suas controladas estão demonstrados ao custo, deduzidos de depreciação e perdas por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável.

Os valores residuais e as vidas úteis dos ativos imobilizados e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

As vidas úteis estimadas dos itens do imobilizado estão demonstradas na nota explicativa nº 12.

Os ativos de direito de uso são depreciados durante o período de arrendamento e a vida útil do correspondente ativo, qual for o menor. Se o arrendamento transferir a titularidade do correspondente ativo ou o custo do ativo de direito de uso refletir que a Companhia e suas controladas esperam exercer uma opção de compra deste ativo, o correspondente ativo de direito de uso é depreciado durante a vida útil ativo.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

j) Intangível

Ativos intangíveis com vida útil definida adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas. A amortização é reconhecida pelo método linear com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de eventuais mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas (vide item "o" desta nota explicativa).

Os ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios e reconhecidos separadamente do ágio são inicialmente registrados pelo seu valor justo na data da aquisição, o qual é equivalente ao seu custo. Subsequentemente ao reconhecimento inicial, os ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios são registrados ao custo, deduzidos da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas, assim como os ativos intangíveis adquiridos, separadamente.

Um ativo intangível é baixado na alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso ou da alienação. Os ganhos ou as perdas resultantes da baixa de um ativo intangível, mensurados como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo, são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado.

Os ativos intangíveis da Companhia e suas controladas estão representados substancialmente por: softwares, licenças de uso e por ágios gerados em função da expectativa de lucratividade e receitas incrementais esperadas no futuro, vinculados a combinações de negócios da Companhia e de suas controladas.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)****k) Arrendamentos**

Com base no que dispõe o CPC 06 (R2) - Arrendamentos, equivalente ao IFRS 16, adotado pela Companhia e suas controladas em 1º de janeiro de 2019 na data de início do contrato de arrendamento é reconhecido o direito de uso e o passivo de arrendamento. A Companhia mensura o passivo de arrendamento pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento, onde é utilizada a taxa incremental, já que não possui taxa de juros implícita em seus contratos.

A taxa incremental estimada é em função das taxas de captação de financiamentos de longo prazo, ajustada para refletir as características do arrendamento, como o risco do ambiente econômico do país, moeda, prazo e a data de início do contrato.

Se ocorrer alguma alteração do fluxo de caixa esperado no contrato, o passivo é prontamente remensurado.

A Companhia e suas controladas amortizam o ativo de direito de uso pelo método linear, pelo prazo remanescente do arrendamento.

A Companhia e suas controladas usaram determinadas isenções permitidas pela norma e, portanto, não aplicaram os requerimentos no CPC 06 (R2) para arrendamentos de curto prazo (prazo de arrendamento de 12 meses ou menos) e arrendamentos de ativos de baixo valor, reconhecendo para estes casos uma despesa de arrendamento pelo método linear, conforme previsto no CPC 06(R2), equivalente ao IFRS 16.

A Nexpe possui contratos de arrendamentos operacionais nos quais atua como arrendatária referentes à imóveis.

A mensuração desses arrendamentos inclui: i. uma estimativa do prazo de arrendamento, considerando período não cancelável e os períodos cobertos por opções de extensão do prazo do contrato, quando o exercício depende apenas da arrendatária e esse exercício é razoavelmente certo; ii. revisão detalhada da natureza dos diversos contratos de arrendamento inerentes às suas operações; iii. utilização de determinadas premissas para calcular a taxa incremental adequada aos contratos; dentre outras.

l) Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente (legal ou presumida) em consequência de um evento passado, seja provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação, e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação necessária para liquidar a obrigação presente na data do balanço, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado. Se o efeito do valor temporal do dinheiro for significativo, as provisões são descontadas utilizando uma taxa corrente antes dos tributos que reflete, quando adequado, os riscos específicos ao passivo. Quando for adotado desconto, o aumento na provisão devido à passagem do tempo é reconhecido como custo de financiamento.

A provisão pode ser revertida caso a estimativa de perda não seja mais considerada provável devido a mudanças nas circunstâncias ou quando a obrigação for liquidada.

Passivos contingentes não são reconhecidos, mas são objeto de divulgação em notas explicativas quando a probabilidade de saída de recursos for possível, inclusive aqueles cujos valores não possam ser estimados.

Os ativos contingentes não são reconhecidos, mas são objeto de divulgação em notas explicativas quando a entrada de benefícios econômicos for tida como provável. Caso a entrada de benefícios econômicos seja tida como praticamente certa, o ativo relacionado não é um ativo contingente e seu reconhecimento é adequado.

A Companhia detém natureza de sociedade patrimonial (*holding*), cujas sociedades controladas desenvolvem atividades (i) de intermediação imobiliária mediante atuação física e digital e (ii) intermediação de concessão de créditos imobiliários mediante parceria com algumas instituições financeiras. Como consequência, a Companhia está sujeita tanto a fenômenos extrínsecos (aspectos mercadológicos, macro e microeconômicos e de políticas públicas), como intrínsecos (próprios da sua estrutura e da operação de suas controladas), o que envolve riscos próprios de natureza administrativa, tributária, trabalhista, cível, criminal e ambiental, riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, além de riscos decorrentes de incidentes de segurança cibernética que podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis, em todos os casos, com potencial de gerar danos financeiros e reputacionais à Companhia. Com destaque ao aspecto trabalhista diante das discussões sobre a existência ou não de vínculo empregatício entre corretores autônomos e imobiliárias.

A Companhia possui uma Política de Gerenciamento de Riscos que tem como objetivo estabelecer as principais diretrizes e responsabilidades relacionadas à identificação, à análise e ao gerenciamento dos riscos a ela aplicáveis, em atendimento às leis, regulamentos e às boas práticas de mercado e de governança corporativa. Em complemento, a Companhia conta com assessores externos, independentes, que contribuem com o monitoramento, mensuração e adoção de providências voltadas ao afastamento, mitigação ou condução dos fatores e correlatos impactos. As estimativas consideram as boas práticas contábeis e as respectivas normas aplicáveis.

De forma semestral, em setembro e dezembro de cada exercício, a Companhia e suas controladas reconhecem provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas, quando aplicável. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das Leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais, e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

A Companhia e suas controladas reconhecem, ainda, provisões referentes a férias, 13º salário e encargos sociais incidentes sobre essas remunerações, de acordo com a quantidade de períodos trabalhados pelos funcionários, ou seja, de acordo com as obrigações devidas, mas não efetivadas, em cada exercício.

m) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e suas controladas, e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia e suas controladas possuem uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, os saldos de ativos e passivos são demonstrados como não circulantes.

n) Reconhecimento de receita

Com a adoção do CPC 47 – Receita de contrato com cliente, equivalente ao IFRS 15, aplicável para exercícios encerrados em ou após 1º de janeiro de 2018, a receita de serviços passou a ser mensurada com base no valor justo da contraprestação que a Companhia espera receber em um contrato com o cliente, excluindo descontos, abatimentos e tributos ou encargos incidentes, sendo registrada quando transfere o controle do produto ou presta o serviço ao cliente.

Serviços de Intermediação Imobiliária:

As entidades do Grupo formalizam contratos com os clientes e reconhecem a receita de prestação de serviços mensurada ao valor justo da contraprestação recebida ou a receber. Neste critério o reconhecimento da receita é realizado após o aceite do proprietário ou incorporador nos contratos de compra, venda ou locação do imóvel. As receitas auferidas são apresentadas em uma base líquida e reconhecidas ao resultado quando for provável que os benefícios econômicos fluíam para a Companhia e os seus valores puderem ser confiavelmente mensurados.

Royalties:

Dentre os segmentos de atuação (vide nota explicativa nº 31) a Companhia possui contratos de franquias com franqueados, cuja receita é composta por uma taxa variável. O valor da taxa periódica é definido por um percentual contratual, considerando transações imobiliárias da franqueada em um determinado período. O reconhecimento desta receita ocorre quando o contrato de intermediação imobiliária ou intermediação de locação é assinado entre as partes.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**Serviços Financeiros:

Refere-se a receita de promoção e oferta de produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário, com reconhecimento da receita após a celebração do contrato referente a aquisição dos produtos e serviços financeiros imobiliários entre as partes.

o) Reconhecimento de despesas

As despesas são contabilizadas pelo regime de competência, obedecendo a sua vinculação com a realização das receitas. As despesas pagas antecipadamente e que competem a exercícios futuros são ativadas de acordo com seus respectivos prazos de duração.

p) Operação descontinuada

Uma operação descontinuada é um componente de um negócio do Grupo que compreende operações e fluxos de caixa que podem ser claramente distintos do resto do Grupo e que: i. representa uma importante linha de negócios separada ou área geográfica de operações; ii. é parte de um plano individual coordenado para venda de uma importante linha de negócios separada ou área geográfica de operações; ou iii. é uma controlada adquirida exclusivamente com o objetivo de revenda.

A classificação como uma operação descontinuada ocorre mediante a alienação, ou quando a operação atende aos critérios para ser classificada como mantida para venda, se isso ocorrer antes. Com base no CPC 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, equivalente ao IFRS 5, quando uma operação é classificada como uma operação descontinuada, as demonstrações do resultado e do resultado abrangente comparativas são reapresentadas como se a operação tivesse sido descontinuada desde o início do período comparativo.

q) Resultado por ação

O cálculo do resultado básico por ação é efetuado através da divisão do resultado do período, atribuído aos detentores de ações da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações no respectivo período.

O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, se aplicável, nos períodos apresentados, nos termos do CPC 41 - Resultado por Ação, equivalente ao IAS 33.

r) Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto. A Companhia e suas controladas apresentam os dividendos recebidos como atividade de investimento e os dividendos pagos como atividade operacional, conforme permitido pelo CPC 03 (R2) – Demonstração dos fluxos de caixa, equivalente ao IAS 7.

Notas Explicativas
Em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

s) Demonstrações dos valores adicionados

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e suas controladas, e sua distribuição durante determinado período e é apresentada conforme requerido pela legislação societária brasileira para companhias abertas, como parte de suas informações contábeis individuais e como informação suplementar às informações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das informações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia e suas controladas, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre ela, as outras receitas e os efeitos da provisão para perda de créditos), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e da recuperação de valores ativos e a depreciação e amortização) e pelo valor adicionado recebido de terceiros (participação nos lucros de controladas, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

t) Informações por Segmento

A Companhia possui quatro segmentos operacionais (vide nota explicativa nº 31). Os resultados alocados por estes segmentos são reportados ao principal tomador de decisões operacionais da Companhia e suas controladas, e incluem apenas aqueles itens considerados como diretamente atribuíveis aos segmentos.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**3.1. Julgamentos**

A preparação das informações contábeis individuais e consolidadas requerem que a Diretoria 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 informações 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 exercícios futuros.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)****3.2. Estimativas e premissas****a) Vidas úteis dos bens do ativo imobilizado**

A Companhia e suas controladas revisam as vidas úteis estimadas dos bens do ativo imobilizado e intangível anualmente no final de cada exercício. Existem incertezas que são inerentes às estimativas realizadas pela Companhia na determinação das vidas úteis estimadas dos bens do ativo imobilizado. A vida útil do ativo é definida em termos da utilidade esperada do ativo para a Companhia, sendo tal estimativa uma questão de julgamento baseado na experiência da Diretoria da Companhia com ativos semelhantes. Durante o exercício corrente, como resultado desta avaliação, a Diretoria estabeleceu que as vidas úteis dos seus bens imobilizados se mantiveram inalteradas quando comparadas com aquelas adotadas no exercício comparativo.

b) Tributos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. A Companhia e suas controladas constituem provisões, com base em estimativas cabíveis e, quando aplicável, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais das respectivas jurisdições em que opera. O valor dessas provisões baseia-se em vários fatores, como experiência de auditorias fiscais anteriores e interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia e suas controladas.

Adicionalmente, impostos a recuperar são reconhecidos à medida que a Companhia e suas controladas possuem expectativa de realização de tais saldos, seja por compensação com outros tributos, seja por pedido de restituição.

c) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia e suas controladas reconhecem provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas, quando aplicável.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das Leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais, e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)****d) Valor justo de instrumentos financeiros**

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, este é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para essas técnicas se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar os valores justos apresentados dos instrumentos financeiros.

e) Avaliação do modelo de negócios

A classificação e mensuração de ativos financeiros depende dos resultados do teste de "apenas pagamentos de principal e juros" e do teste do modelo de negócios. A Companhia e suas controladas determinam o modelo de negócios em um nível que reflete como os grupos de ativos financeiros são gerenciados em conjunto para atingir um objetivo de negócios específico. Essa avaliação inclui julgamento que reflete todas as evidências relevantes incluindo a forma como o desempenho dos ativos é avaliado e como seu desempenho é mensurado, os riscos que afetam o desempenho dos ativos e como esses ativos são geridos e como os gestores dos ativos são remunerados.

A Companhia e suas controladas monitoram os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes baixados antes do seu vencimento para entender o motivo para a sua alienação e se os motivos estão de acordo com o objetivo do negócio para o qual o ativo foi mantido. O monitoramento faz parte da avaliação contínua sobre se o modelo de negócios para o qual os ativos financeiros remanescentes são mantidos continua adequado e, se não for adequado, se houve alguma mudança no modelo de negócios e alguma alteração prospectiva na classificação desses ativos.

f) 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. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia e suas controladas ainda não tenham se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como os recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

g) Cálculo da provisão para perdas**a)**

Ao mensurar as perdas de crédito esperadas, a Companhia e suas controladas usam informações sobre o futuro razoáveis e suportáveis, que se baseiam nas premissas para a movimentação futura de fatores econômicos diferentes e como esses fatores irão afetar uns aos outros.

A perda por inadimplência é uma estimativa da perda resultante de inadimplência. Ela se baseia na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos e aqueles que o credor esperaria receber, levando em consideração os fluxos de caixa de garantias e as melhorias de crédito totais.

A probabilidade de inadimplência é um dado importante para a mensuração da perda de crédito esperada. A probabilidade de inadimplência é uma estimativa da probabilidade de inadimplência durante um período específico, cujo cálculo inclui dados históricos, premissas e expectativas de condições futuras.

Aumento significativo no risco de crédito impacta a perda de crédito esperada. Ao avaliar se o risco de crédito de um ativo aumentou significativamente, a Companhia e suas controladas levam em consideração informações acerca do futuro qualitativas e quantitativas razoáveis e comprováveis.

h) Mensurações do valor justo e processos de avaliação

Alguns dos ativos e passivos da Companhia e suas controladas podem ser mensurados pelo valor justo para fins de elaboração das informações contábeis. Ao estimar o valor justo de um ativo ou passivo, são usados dados observáveis do mercado na medida em que estejam disponíveis. Quando não há informações de Nível 1 disponíveis, outras técnicas de avaliação são utilizadas e informações adequadas ao modelo.

Os ativos adquiridos líquidos dos passivos assumidos em combinações de negócio têm seus valores justos mensurados na data da aquisição. Determinadas premissas são adotadas pelos avaliadores para determinação de tais valores justos. A contraprestação contingente em combinações de negócios e ativos financeiros não derivativos mantidos para negociação são particularmente sensíveis a mudanças em um ou mais dados observáveis considerados razoavelmente possíveis no próximo exercício.

Em 30 de setembro de 2024 Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

i) Mensurações das taxas de desconto de arrendamentos

As taxas de desconto aplicadas na mensuração dos direitos de uso e passivos de arrendamento foram definidas pela Companhia e suas controladas considerando as taxas incrementais, uma vez que os contratos firmados não possuem a informação da taxa implícita. Para determinação das taxas incrementais, utilizadas como taxas de desconto, a Companhia e suas controladas utilizaram informações dos contratos de arrendamento, e adotaram premissas, tais como a estrutura de capital do Grupo e o risco do ambiente econômico do país.

4. Novas normas e interpretações

5.

A Diretoria da Companhia não identificou impactos significativos em relação às práticas anteriormente utilizadas nas informações contábeis individuais e consolidadas da Companhia. Não há nenhuma norma e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2024 ou após essa data, que afetem materialmente as informações contábeis da Companhia. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Bancos e disponíveis rendem juros a taxas flutuantes baseadas em taxas diárias de depósitos bancários. Os depósitos a curto prazo são efetuados por períodos que variam entre um dia e três meses, dependendo das necessidades imediatas de caixa da Companhia e suas controladas.

Caixa e equivalentes de caixa são compostos pelos seguintes elementos em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Dez/23	Set/24	Dez/23
Recursos em Caixa	7	6	27	37
Recursos em Conta Corrente	5	4	114	227
Recursos em Aplicações Financeiras	288	1.577	8.858	7.661
Total	300	1.587	8.999	7.925

Em 30 de setembro de 2024, as aplicações financeiras estão representadas substancialmente por aplicações financeiras em fundo de investimento de renda fixa, em instituições financeiras de primeira linha. A taxa média de remuneração total da carteira em 30 de setembro de 2024 foi de 106,77% do CDI e em 31 de dezembro de 2023 foi de 106,18% do CDI.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes e valores a repassar de operações

a. Contas a receber de clientes

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o saldo de contas a receber em aberto é composto conforme apresentado a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Dez/23	Set/24	Dez/23
Contas a receber de clientes	1.213	1.190	7.074	9.569
Perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa	(1.118)	(1.007)	(5.771)	(5.974)
Ajuste a valor presente	-	-	(141)	-
Total	95	183	1.162	3.595
Circulante	95	183	1.162	3.595
Não circulante	-	-	-	-

A parcela do saldo de contas a receber de clientes, classificada no ativo não circulante, está sendo apresentada pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente (AVP) foi calculado utilizando uma taxa de desconto média de 10,65% a.a. em 30 de setembro de 2024.

Os saldos de contas a receber de clientes têm os prazos de vencimento conforme apresentados a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Dez/23	Set/24	Dez/23
Vincendos acima de 01 a 60 dias	17	99	414	970
Vincendos acima de 61 a 90 dias	-	-	8	315
Vincendos acima de 91 a 180 dias	-	-	21	193
Vincendos acima de 181 a 360 dias	-	-	34	68
Vincendos acima de 360 dias	-	-	597	698
Total de vincendos	17	99	1.074	2.244
Vencidos de 01 a 60 dias	14	-	111	562
Vencidos de 61 a 90 dias	43	-	49	569
Vencidos de 91 a 180 dias	21	71	44	1.095
Vencidos de 181 a 360 dias	150	132	440	681
Vencidos acima de 360 dias	968	888	5.356	4.418
Total de vencidos	1.196	1.091	6.000	7.325
Total	1.213	1.190	7.074	9.569

Abaixo demonstramos a movimentação da conta de perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa (PECLD):

Movimentação PECLD Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Dez/23	Set/24	Dez/23
Saldo inicial	(1.006)	(807)	(5.974)	(4.576)
PECLD resultado	(112)	(208)	(462)	(1.790)
Baixas	-	9	665	392
Saldo final	(1.118)	(1.006)	(5.771)	(5.974)

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia e suas controladas possuem procedimentos para acompanhamento e análise de seus recebíveis, cujas perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa são baseadas em estimativas consideradas suficientes, no julgamento da Diretoria, para cobrir possíveis perdas na realização do contas a receber. Títulos em aberto com atraso superior a 10 dias são encaminhados para a área de cobrança, que efetua contatos com os devedores para renegociação de prazos e valores.

b. Valores a repassar de operações

Não houve valores a repassar em 30 de setembro de 2024 na controladora, e no consolidado os valores a repassar foram de R\$ 19, referentes, principalmente, a serviços da Credimorar Serviços Financeiros Ltda. ("Credimorar"). Em 31 de dezembro de 2023 não houve valores a repassar na controladora e os valores a repassar foram de R\$ 62 no consolidado. Esses serviços através da Credimorar, referem-se à assessoria na comercialização de serviços financeiros imobiliários através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou através do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) garantindo uma adequada comunicação com as instituições financeiras, diminuindo assim o tempo de fricção na contratação do serviço, além de atuar também na comercialização e intermediação do crédito com imóvel em garantia (ou "Home Equity").

7. Impostos e Contribuições a recuperar

8.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Dez/23	Set/24	Dez/23
IRRF a recuperar	118	97	3.059	1.639
ISS a recuperar	223	223	790	779
PIS e COFINS antecipado	104	103	243	220
IRPJ e CSSL antecipado	23	1.083	2.186	3.794
INSS a recuperar	406	406	2.627	2.627
Outros impostos a recuperar	36	36	56	56
Total	910	1.948	8.961	9.115

Os saldos de impostos e contribuições a recuperar se referem substancialmente a saldos credores de impostos antecipados ou retidos que serão compensados nos próximos 12 meses.

8. Imóveis e terrenos disponíveis para venda

A Companhia recebeu imóveis e terrenos como parte de pagamento das comissões de intermediação imobiliária, totalizando o valor de R\$ 340 em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023. Esses imóveis e terrenos foram registrados ao valor justo na data da transação, que é equivalente ao valor do serviço prestado. As controladas da Companhia não têm a intenção da manutenção desses ativos, estando, portanto, classificados como disponíveis para venda.

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Venda de ativos conforme plano de recuperação judicial

No terceiro trimestre de 2024, Nexpe Participações S.A. – em Recuperação Judicial, implementou ações relevantes dentro do seu Plano de Recuperação Judicial, incluindo a condução de processos competitivos para alienação de Unidades Produtivas Isoladas (UPIs). Destaca-se o processo para venda da UPI ABBR Administradora Ltda (Abyara), BMBRG Administradora de Imóveis Ltda (Bamberg) e MFCI Consultoria Imobiliária Ltda (MF).

Esses processos resultaram em propostas únicas e vencedoras para cada unidade, totalizando R\$ 12,1 milhões, sem considerar as reduções previstas nos editais para os casos que incluem o interesse no licenciamento, por 10 anos, das marcas 'Bamberg' (para a UPI Bamberg) e 'Brasil Brokers' e 'Unique' (para a UPI MF). A conclusão dessas vendas depende de homologação judicial e da assinatura dos contratos definitivos.

	Controladora	
	Set/24	Dez/23
ABBR Administradora Ltda	968	-
BMBRG Administradora de Imóveis Ltda	1.419	-
MFCI Consultoria Imobiliária Ltda	1.894	-
Total	4.281	-

10. Depósitos judiciais

Referem-se aos depósitos recursais de ações trabalhistas, cíveis e tributárias, reconhecidas pelos seus valores atualizados, conforme demonstrado no quadro abaixo consolidado:

Set/24	Depósitos Judiciais			
	Ações Trabalhistas	Ações Cíveis	Ações Tributárias	Total
Nexpe	118	5.520	-	5.638
Total Controladora	118	5.520	-	5.638
Abyara	427	620	79	1.126
Basimóvel	369	96	-	465
Bamberg Imóveis	259	265	-	524
Global	968	230	-	1.198
Libório	77	25	-	102
Ética	400	49	-	449
Niterói	222	-	4	226
Rede Morar	75	7	-	82
Tropical	112	426	-	538
Outros	127	-	-	127
Total Consolidado	3.154	7.238	83	10.475

Dez/23	Depósitos Judiciais			
	Ações Trabalhistas	Ações Cíveis	Ações Tributárias	Total
Nexpe	114	5.518	-	5.632
Total Controladora	114	5.518	-	5.632
Abyara	427	748	80	1.255
Basimóvel	374	96	-	470
Bamberg Imóveis	259	340	-	599
Global	1.057	231	-	1.288
Libório	77	25	-	102
Ética	400	132	-	532
Niterói	222	34	4	260
Rede Morar	74	7	-	81
Tropical	111	472	-	583
Outros	89	15	-	104
Total Consolidado	3.204	7.618	84	10.906

Em 30 de setembro de 2024
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos

a) Informações sobre as controladas em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial nas informações contábeis individuais da Companhia, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 30 de setembro de 2024.

As controladas da Companhia possuem acordos de acionistas e/ou quotistas. Com relação às deliberações da Diretoria destas controladas, a Companhia tem assento no Conselho de Administração e/ou na Diretoria dessas mesmas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio. As controladas utilizam as mesmas políticas contábeis da Companhia descritas na nota explicativa nº 2, quando aplicável.

O saldo de investimento é composto como segue:

Descrição	Controladora	
	Set/24	Set/23
Investimentos	10.010	6.110
Ágio pago na aquisição de controladas	1.717	1.717
Total	11.727	7.827

Abaixo demonstramos a movimentação ocorrida no período:

Investimentos Descrição	Controladora	
	Set/24	Dez/23
Saldos iniciais	6.110	4.286
Baixas de Investimentos	-	-
Adição	-	-
Dividendos Distribuídos/Provisionados	(502)	-
Resultado de Equivalência Patrimonial operação descontinuada	-	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	4.402	1.824
Saldos finais	10.010	6.110

Provisão para perdas em investimentos Descrição	Controladora	
	Set/24	Dez/23
Saldos iniciais	(132.784)	(140.163)
Aumento de capital e AFAC (*)	4.499	27.930
Redução (Adição) de Capital	(646)	-
Resultado de equivalência patrimonial	(11.505)	(20.551)
Saldos finais	(140.436)	(132.784)

(*) 2024 – refere-se aos AFACs nas controladas

(*) 2023 – refere-se aos AFACs nas controladas Ética R\$ 3.546, Tropical R\$ 8.119, Bamberg Imóveis R\$ 5.921, Rede Morar R\$ 734, Global R\$ 2.917, Niterói R\$ 1.025, Abyara R\$ 3.399, Credimorar R\$ 31 e Basimóvel R\$ 2.161.

Ágio Descrição	Controladora		Consolidado (intangível)	
	Set/24	Dez/23	Set/24	Dez/23
Saldos iniciais	1.717	1.717	1.717	1.717
Perda por redução ao valor recuperável	-	-	-	-
Saldos finais	1.717	1.717	1.717	1.717

Notas Explicativas às informações contábeis individuais e consolidadas

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

NEXPE

em Recuperação Judicial

Set/24								Dez/23		
Investimento	Participação (%)	Patrimônio líquido	Investimento	AFAC	Lucro líquido (prejuízo) do período	Acionista não controlador	Resultado de equivalência patrimonial	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado de equivalência patrimonial
Credimorar	100	10.009	10.009	(5)	4.402	-	4.402	6.109	6.109	1.824
Marcos Koenigkan	100	1	1	-	-	-	-	1	1	-
Total		10.010	10.010	(5)	4.402	-	4.402	6.110	6.110	1.824
Set/24								Dez/23		
	Participação (%)	Patrimônio líquido	Provisão para passivo a descoberto	AFAC	Lucro líquido (prejuízo) do período	Acionista não controlador	Resultado de equivalência patrimonial	Patrimônio líquido	Provisão para passivo a descoberto	Resultado de equivalência patrimonial
Abyara	100	(9.302)	(9.302)	(379)	(770)	-	(770)	(21.034)	(8.621)	(2.765)
Basimóvel	100	(5.708)	(5.708)	(444)	567	-	567	(6.274)	(5.920)	2.699
NXP	100							(161)	(161)	34
Bamberg Imóveis	100	(43.479)	(43.479)	(27.237)	(868)	-	(868)	(42.612)	(14.285)	(539)
Global	100	(87.842)	(87.842)	(20.973)	(5.176)	-	(5.176)	(82.668)	(62.640)	(8.704)
Ética	100	(9.324)	(9.324)	(92)	(20)	-	(20)	(22.227)	(9.091)	(3.036)
Liborio	78	(469)	(365)	-	191	43	148	(656)	(509)	(337)
Niterói	100	(4.659)	(4.659)	(356)	(620)	-	(620)	(4.041)	(3.774)	(2.182)
Pointer	100	(417)	(417)	(60)	(43)	-	(43)	(374)	(329)	(10)
Rede Morar	100	(54.169)	(54.169)	(24.353)	(2.075)	-	(2.076)	(52.094)	(26.687)	(3.892)
Tropical	100	(3.483)	(3.483)	(191)	(2.651)	-	(2.651)	(24.836)	(831)	(1.819)
BBRK	100	(156)	(156)	(4.387)	4	-	4	-	-	-
Total		(219.008)	(218.904)	(78.472)	(11.461)	43	(11.505)	(256.977)	(132.848)	(20.551)
Total geral		(208.998)	(208.894)	(78.477)	(7.059)	43	(7.103)	(250.867)	(126.738)	(18.727)

A seguir informações complementares sobre empresas controladas:

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Set/24						
Investimento	Participação (%)	Número de quotas/ações detidas	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida
Marcos Koenigkan	100	3.517.479	4	3	1	-
Credimorar	100	4.175.023	23.177	13.168	10.009	81.715
Total			23.181	13.171	10.010	81.715
Set/24						
Provisão para passivo a descoberto	Participação (%)	Número de quotas/ações detidas	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida
Abyara	100	14.674.156	5.079	14.381	(9.302)	17
Basimóvel	100	33.275.853	4.976	10.684	(5.708)	44
NXP	100	35.329	-	-	-	-
Bamberg Imóveis	100	1.248.673	3.182	46.661	(43.479)	2.996
Global	100	11.262.417	2.283	90.125	(87.842)	-
Ética	100	242.242	5.342	14.666	(9.324)	4.139
Niterói	100	14.985.737	1.711	6.370	(4.659)	1.098
Pointer	100	9.933.180	39	456	(417)	-
Rede Morar	100	11.583.317	440	54.609	(54.169)	-
Liborio	78	33.360.464	181	650	(469)	-
Tropical	100	298.891.564	4.050	7.533	(3.483)	41
BBK	100		2	158	(156)	-
Total			27.285	246.293	(219.008)	8.335
Total geral (*)			50.466	259.464	(208.998)	90.050

A Companhia no transcorrer de suas atividades adquiriu investimentos, apurando ágios baseados em rentabilidade futura, os saldos são compostos conforme demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado (intangível)	
	Set/24	Dez/23	Set/24	Dez/23
Bamberg Imóveis	1.717	1.717	1.717	1.717
Total	1.717	1.717	1.717	1.717

Na composição acionária das controladas, os gestores das empresas possuem 1 (uma) quota com direito a participação desproporcional no resultado. Essa distribuição desproporcional adicionada à participação proporcional somou R\$ 2.657 em 31 de dezembro de 2023 e foi registrado na rubrica de "Acionistas não controladores" na demonstração de resultado.

Teste de perda por redução ao valor recuperável do ágio pago por expectativa de rentabilidade futura e intangíveis com vida útil indefinida.

O valor de aquisição foi suportado por laudo de avaliação de peritos independentes e o ágio tem por fundamento a expectativa de rentabilidade futura. O teste de recuperação dos ativos é anual, sendo revisado periodicamente caso existam indicadores, e aplicado individualmente para cada empresa adquirida utilizando-se os procedimentos descritos no CPC 01.

Para fins de teste de perda por redução ao valor recuperável, o ágio apurado na aquisição de empresas e os ágios com vidas indefinidas foram alocados às suas respectivas unidades geradoras de caixa.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O valor recuperável foi determinado por meio de cálculo baseado no valor em uso a partir de projeções de caixa provenientes de orçamentos financeiros aprovados pela Diretoria da Companhia para os próximos cinco anos. O fluxo de caixa projetado visa refletir a continuidade do desenvolvimento das operações levando em consideração os investimentos realizados e os resultados que esperamos obter nos próximos anos.

Os ágios foram apurados em decorrência das aquisições de investimentos, provenientes da expectativa de rentabilidade futura, com base em projeções de resultados futuros dos próximos 5 anos fazendo a utilização de uma taxa de desconto real de 10,8%.

As principais premissas usadas na estimativa do valor em uso estão descritas na nota explicativa nº 13.

12. Direito de uso em arrendamentos

Os arrendamentos nos quais a Companhia, como arrendatária, detém substancialmente os riscos e benefícios da propriedade são classificados como arrendamento financeiros. Estes são capitalizados no início do arrendamento, pelo menor valor entre o valor justo do item arrendado e valor presente dos pagamentos previstos em contrato.

Os juros relacionados ao arrendamento são reconhecidos na demonstração do resultado do exercício, como despesa financeira durante o período de vigência contratual. A Nexpe possui contratos de aluguel de salas comerciais.

A seguir, a movimentação do direito de uso em arrendamentos nos períodos findos em 30 de setembro de 2024 e de 31 de dezembro de 2023:

Controladora	Direito de uso	Amortização acumulada	Total
Em 31 de dezembro de 2022	3.097	(1.651)	1.446
Adições		(364)	(364)
Baixas	(538)	-	(538)
Em 31 de dezembro de 2023	2.559	(2.015)	544
Adições	-	(221)	(221)
Baixas	-	-	-
Em 30 de setembro de 2024	2.559	(2.236)	323

Consolidado	Direito de uso	Amortização acumulada	Total
Em 31 de dezembro de 2022	30.560	(19.387)	11.173
Adições	-	(1.851)	(1.851)
Baixas	(12.965)	7.909	(5.056)
Em 31 de dezembro de 2023	17.595	(13.329)	4.266
Adições	-	(1.075)	(1.075)
Baixas	(6.666)	3.866	(2.800)
Em 30 de setembro de 2024	10.929	(10.538)	391

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Imobilizado

Abaixo demonstramos a movimentação do imobilizado nos períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

<i>Controladora</i>	<i>Benefícios em imóveis de terceiros</i>	<i>Equipamentos, móveis e utensílios</i>	<i>Instalações</i>	<i>Equipamentos de informática</i>	<i>Total</i>
Custo					
Em 31 de dezembro de 2022	902	541	107	693	2.243
Adições	-	42	-	-	42
Baixas	-	(29)	-	-	(29)
Em 31 de dezembro de 2023	902	554	107	693	2.256
Adições	-	6	-	-	6
Baixas	-	-	-	(327)	(327)
Em 30 de setembro de 2024	902	560	107	366	1.935
Depreciação					
Em 31 de dezembro de 2022	(98)	(171)	(39)	(210)	(518)
Adições	(177)	(57)	(11)	(131)	(376)
Baixas	-	3	-	-	3
Em 31 de dezembro de 2023	(275)	(225)	(50)	(341)	(891)
Adições	(139)	(42)	(6)	(77)	(264)
Baixas	-	-	-	154	154
Em 30 de setembro de 2024	(414)	(267)	(56)	(264)	(1.001)
Total em 31 de dezembro de 2023	627	329	57	352	1.365
Total em 30 de setembro de 2024	488	293	51	102	934
Taxa de depreciação anual (%)	(*)	10	10	20	

(*) Dependendo da duração de contrato.

<i>Consolidado</i>	<i>Benefícios em imóveis de terceiros</i>	<i>Equipamentos, móveis e utensílios</i>	<i>Instalações</i>	<i>Equipamentos de informática</i>	<i>Total</i>
Custo					
Em 31 de dezembro de 2022	3.023	6.899	2.048	3.364	15.334
Adições	4	43	-	82	129
Baixas	(887)	(4.060)	(1.064)	(1.301)	(7.312)
Em 31 de dezembro de 2023	2.140	2.882	984	2.145	8.151
Adições	29	112	143	288	572
Baixas	(764)	(1.274)	(572)	(1.807)	(4.417)
Em 30 de setembro de 2024	1.405	1.720	555	626	4.306
Depreciação					
Em 31 de dezembro de 2022	(1.542)	(5.058)	(1.225)	(1.188)	(9.013)
Adições	(354)	(382)	(61)	(343)	(1.140)
Baixas	638	3.526	524	472	5.160
Em 31 de dezembro de 2023	(1.258)	(1.914)	(762)	(1.059)	(4.993)
Adições	(197)	(95)	(33)	(226)	(551)
Baixas	571	820	296	915	2.602
Em 30 de setembro de 2024	(884)	(1.189)	(499)	(370)	(2.942)
Total em 31 de dezembro de 2023	882	968	222	1.087	3.159
Total em 30 de setembro de 2024	521	531	56	256	1.364
Taxa de depreciação anual (%)	(*)	10	10	20	

(*) Dependendo da duração de contrato.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Intangível

Abaixo demonstramos a movimentação do intangível nos períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

Controladora	Marcas e patentes	Total vida útil indefinida	Licenças de uso de software	Marcas	Outros	Não competição	Total vida útil definida	Total
Custo								
Em 31 de dezembro de 2022	4.052	4.052	16.215	496	5.580	22	22.313	26.365
Adições	-	-	2.469	-	919	-	3.388	3.388
Baixas	-	-	-	-	(3.632)	-	(3.632)	(3.632)
Em 31 de dezembro de 2023	4.052	4.052	18.684	496	2.867	22	22.069	26.121
Adições	-	-	-	-	-	-	-	-
Baixas	(3.000)	(3.000)	(960)	-	(200)	-	(1.160)	(4.160)
Em 30 de setembro de 2024	1.052	1.052	17.724	496	2.667	22	20.909	21.961
Amortização								
Em 31 de dezembro de 2022	-	-	(9.313)	(479)	-	(21)	(9.813)	(9.813)
Adições	-	-	(4.475)	(17)	(710)	(1)	(5.203)	(5.203)
Baixas	-	-	-	-	181	-	181	181
Em 31 de dezembro de 2023	-	-	(13.788)	(496)	(529)	(22)	(14.835)	(14.835)
Adições	-	-	(2.410)	-	(474)	-	(2.884)	(2.884)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Em 31 de setembro de 2024	-	-	(16.198)	(496)	(1.003)	(22)	(17.719)	(17.719)
Total em 31 de dezembro de 2023	4.052	4.052	4.896	-	2.338	-	7.234	11.286
Total em 31 de setembro de 2024	1.052	1.052	1.526	-	1.665	-	3.190	4.242
Taxa de amortização anual (%)	-	-	(*)	10	10	10	-	-

(*) Dependendo da duração de cada licença.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado	Marcas e patentes	Ágio na aquisição de investimentos (***)	Total vida útil indefinida	Licenças de uso de software	Marcas	Outros	Não competição	Total vida útil definida	Total
Custo									
Em 31 de dezembro de 2022	4.170	300.608	304.778	19.592	495	11.679	22	31.788	336.566
Adições	-	-	-	5.444	-	2.712	-	8.156	8.156
Baixas	(1)	-	(1)	(708)	-	(5.556)	-	(6.264)	(6.265)
Em 31 de dezembro de 2023	4.169	300.608	304.777	24.328	495	8.835	22	33.680	338.457
Adições	-	533	533	791	-	1.801	-	2.062	2.595
Baixas	(3.000)	-	(3.000)	(2.263)	-	(2.193)	-	(4.456)	(7.456)
Em 30 de setembro de 2024	1.169	301.141	302.310	22.856	495	8.443	22	31.286	333.596
Amortização									
Em 31 de dezembro de 2022	-	(298.491)	(298.491)	(9.680)	(479)	(448)	(21)	(10.628)	(309.119)
Adições	-	-	-	(5.381)	(16)	(3.145)	(1)	(8.543)	(8.543)
Baixas	-	-	-	237	-	748	-	985	985
Perda por redução ao valor recuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2023	-	(298.491)	(298.491)	(14.824)	(495)	(2.845)	(22)	(18.186)	(316.677)
Adições	-	-	-	(3.798)	-	(954)	-	(4.752)	(4.752)
Baixas	-	-	-	770	-	(280)	-	490	490
Perda por redução ao valor recuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Em 30 de setembro de 2024	-	(298.491)	(298.491)	(17.852)	(495)	(4.079)	(22)	(22.448)	(320.939)
Total em 31 de dezembro de 2023	4.169	2.117	6.287	9.504	-	5.990	-	15.494	21.780
Total em 30 de setembro de 2024	1.169	2.650	3.819	5.004	-	4.364	-	8.838	12.657
Taxa de amortização anual (%)	-	-	-	(*)	10	-	10	-	-

(*) Sujeito ao teste anual de valor de recuperação de ativos.

(**) Dependendo de cada duração de licenças.

(***) A amortização acumulada sobre o Ágio na aquisição de investimentos refere-se ao efeito anterior à Lei 11.638/07. Após as práticas contábeis, introduzidas pela conversão da contabilidade brasileira às normas internacionais (Lei 11.638/07), a Companhia passou a realizar ajustes (provisão para perda sobre o valor recuperável) no seu valor de ágio, oriundo das aquisições de controladas, gerando assim uma diferença entre o valor do ágio contábil e o ágio fiscal (ágio na data de aquisição), aceito para futuras dedutibilidades pela Receita Federal.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**Teste de perda por redução ao valor recuperável

A Companhia avalia anualmente (ou em períodos intermediários, caso haja indicadores de perda) os ágios de acordo com os critérios estabelecidos no CPC 01. Para o período findo em 31 de dezembro de 2023, a Diretoria da Companhia realizou avaliação de seu ágio na Bamberg, concluindo que não foram necessários ajustes de *impairment* em seus ativos.

As principais premissas usadas na estimativa do valor em uso estão apresentadas a seguir:

- Receita líquida – As receitas foram projetadas entre 2024 e 2027 considerando o crescimento estimado da intermediação de negócios imobiliários e crescimento na perpetuidade.
- Custos e despesas operacionais – Os custos e despesas foram projetados em linha com o desempenho histórico da Companhia e o plano de redução de custos e despesas, bem como, com o crescimento histórico das receitas.
- Investimentos de capital – Os investimentos em bens de capital foram estimados considerando a aquisição de novas unidades e melhorias.
- A taxa de desconto utilizada foi de 17,57 % a.a. com perpetuidade e fator de crescimento na perpetuidade (g) – 0,0 % a.a.

As premissas-chave foram baseadas no desempenho histórico da Companhia e em premissas macroeconômicas razoáveis e fundamentadas com base em projeções do mercado financeiro, documentadas e aprovadas pela Diretoria da Companhia.

15. Empréstimos e Financiamentos

Em 20 de janeiro de 2022, a Diretoria da Companhia, autorizada pelo Conselho de Administração, firmou operação de crédito com o Banco Bradesco, por meio da qual foi emitida Cédula de Crédito Bancário ("CCB") no valor total de R\$ 60.000.000 (sessenta milhões de reais). de acordo com as seguintes principais condições:

- Prazo de carência: 6 meses
- Taxa de juros: 128,8% do CDI
- Prazo da operação: 48 meses
- Garantias: (i) cessão fiduciária de direitos creditórios; e (ii) cessão fiduciária de aplicação financeira, a ser formalizada e constituída no prazo de até 10 meses a contar da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário.

Em 21 de março de 2023, a Companhia firmou um aditivo ao CCB, onde foi concedido um período de carência de 21/03/2023 até 29/02/2024 no pagamento do principal e encargos da dívida.

Em 26 de junho de 2024, a Companhia firmou um aditivo ao CCB, onde foi concedido um período de carência de 26/06/2024 até 28/05/2025 no pagamento do principal e encargos da dívida.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladora e Consolidado		
	Set/24	Dez/23
Saldo Inicial	60.403	52.391
Captação de Empréstimo + IOF	-	-
Pagamento de principal	(1.293)	-
Pagamento de juros	-	-
Provisão de juros	7.737	8.012
Saldo Final	66.847	60.403
Circulante	61.896	37.118
Não Circulante	4.951	23.285

16. Instrumentos financeiros derivativos

Os instrumentos financeiros derivativos, contratados pela Companhia consiste em SWAP, visa exclusivamente à proteção contra riscos entre taxas pré-fixada e pós fixada – CDI relativos ao empréstimo firmado entre a Nexpe e o banco Bradesco. O valor justo dos instrumentos financeiros derivativos é calculado pela tesouraria da Companhia com base nas informações de cada operação contratada e nas respectivas informações de mercado nas datas de encerramento das informações contábeis.

a) Efeito dos derivativos no balanço patrimonial:

Ativo		
	Set/24	Dez/23
SWAP CDI	52.375	52.375
Total	52.375	52.375
Circulante	17.458	17.458
Não Circulante	34.917	34.917

Passivo		
	Set/24	Dez/23
SWAP CDI	52.375	52.375
Total	52.375	52.375
Circulante	17.458	17.458
Não Circulante	34.917	34.917

b) Efeito dos derivativos no resultado e Fluxo de Caixa:

Resultado		
	Set/24	dez/23
SWAP CDI	-	(132)
IR a Recuperar	-	5
Total	-	(127)

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Passivo de arrendamento (circulante e não circulante)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Dez/23	Set/24	Dez/23
Principal	337	348	374	1.977
Encargos financeiros a apropriar	-	(26)	-	(289)
Total - Circulante	337	322	374	1.688
Principal	495	783	532	4.239
Encargos financeiros a apropriar	-	(59)	-	(333)
Total - Não circulante	495	724	532	3.906
Total	832	1.046	906	5.594

No quadro abaixo, demonstramos a movimentação ocorrida em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Dez/23	Set/24	Dez/23
Saldo inicial	1.046	1.847	5.594	14.061
Adições	-	-	-	-
Baixas	-	(550)	(4.420)	(5.666)
Pagamento de arrendamento	(214)	(332)	(268)	(3.467)
Pagamento de juros	(47)	(96)	(180)	(531)
Apropriação de juros ao resultado do período	47	177	180	1.197
Total	832	1.046	906	5.594

A seguir, apresentamos o cronograma dos valores a pagar dos arrendamentos, segregado por ano:

Período	Controladora		Consolidado	
	Valor nominal	Valor descontado	Valor nominal	Valor descontado
2024	87	74	99	85
2025	348	308	387	344
2026	348	330	377	358
2027	87	86	87	86
Total	870	798	950	873
Potencial crédito de PIS e COFINS	83	76	90	83

Em conformidade com a Instrução CVM Ofício Circular 2/2019, a Companhia não considera a inflação futura projetada no valor presente dos pagamentos futuros para a mensuração e remensuração dos seus passivos de arrendamento e ativos de direito de uso e não estima impactos relevantes nos saldos apresentados decorrentes das atuais taxas de juros no mercado brasileiro.

Em 30 de setembro de 2024. Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Parcelamentos judiciais

A Companhia e suas controladas tem registrado em seu balanço parcelamentos judiciais devido a acordos realizados de naturezas trabalhistas, cíveis e tributários. Abaixo demonstramos a posição dos saldos em aberto destes acordos em 30 de setembro de 2024 e de 31 de dezembro de 2023:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Dez/23	Set/24	Dez/23
Circulante	174	30	1.531	1.216
Não Circulante	-	75	3.487	3.487
Total	174	105	5.018	4.703

19. Salários, provisões e contribuições sociais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Dez/23	Set/24	Dez/23
Salários e Provisões	1.108	1.420	8.165	8.040
INSS Parcelamento	2.590	2.960	22.067	21.104
Total	3.698	4.380	30.232	29.144
Circulante	1.365	1.721	13.436	11.888
Não circulante	2.333	2.659	16.796	17.256

20. Impostos e contribuições a recolher

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Dez/23	Set/24	Dez/23
ISS	1.380	1.184	6.055	3.227
PIS e COFINS	1.198	1.108	5.380	4.426
IRPJ e CSLL	-	-	1.255	1.561
Impostos e contribuições retidos	59	182	848	1.262
Impostos federais reparcelados	771	773	12.904	13.698
Outros	-	14	5.625	3.850
Total	3.408	3.261	32.067	28.024
Circulante	2.457	2.091	15.738	11.791
Não circulante	951	1.170	16.329	16.233

A Companhia e suas controladas adotaram a medida de suspensão parcial e posterior parcelamento dos pagamentos de impostos de acordo com as Medidas Provisórias aprovadas pelo governo perante a pandemia provocada pela COVID-19, aderindo ao parcelamento em 60 meses.

Em junho de 2023, a Companhia tomou a decisão estratégica de iniciar um processo de renegociação dos pagamentos dos parcelamentos fiscais em vigor, bem como os de 7 de suas controladas, através da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), seguindo as diretrizes estabelecidas no Edital PGDAU nº 3/2023.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Através dessa modalidade de renegociação, nosso objetivo é obter benefícios como descontos e, principalmente, o alongamento dos passivos fiscais atualizados pela Selic. Essa medida visa proporcionar um alívio de caixa no curto prazo, tanto para a Companhia quanto para suas controladas, permitindo que possamos enfrentar o cenário econômico desafiador com maior estabilidade financeira.

Em 29 de setembro finalizamos a adesão ao Edital PGDAU nº 3/2023 de cerca de 90% dos parcelamentos suspensos que foram renegociados junto a PFGN, com descontos médios de 43%, sendo que cerca de 60% dos reparcelamentos alongados em 120 parcelas. Durante o mês de outubro finalizamos os demais reparcelamentos pendentes, principalmente os parcelamentos da controlada Tropical, no valor total de aproximadamente R\$ 2,7 milhões, que havia ficado pendente de adesão ao Edital no prazo legal, em função de atrasos no envio dos mesmos da RFB para a PGFN. A Companhia ingressou um Mandado de Segurança e obteve decisão judicial favorável para que a PGFN incluísse os débitos, o que ocorreu no final de outubro.

A movimentação dos impostos e contribuições parcelados no período ocorreu da seguinte maneira:

Impostos e contribuições parcelados		
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.762	18.186
Adições por novos parcelamentos	110	8.272
Pagamentos realizados no período	(640)	(4.196)
Descontos no reparcelamento – Edital 3/2023	(518)	(6.438)
Atualização por multa e juros e descontos no reparcelamento	28	4.259
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.742	20.083
Adições por novos parcelamentos	-	-
Pagamentos realizados no período	-	(578)
Atualização por multa e juros	239	4.271
Saldo em 30 de setembro de 2024	1.981	23.776

21. Operações com partes relacionadas

As operações com partes relacionadas da Companhia referem-se basicamente a mútuos remunerados de acordo com a variação do CDI, pactuados entre a Companhia e suas controladas. As operações e negócios com partes relacionadas decorrem de transações realizadas conforme condições contratuais definidas entre as partes para os respectivos tipos de operações, ou mediante pagamento compensatório condizente com a natureza de cada operação.

21.1. Operações com Partes Relacionadas - ativo

Descrição	Controladora	
	Set/24	Dez/23
Operações de mútuo a receber de controladas	77.341	70.800
Operações com serviços compartilhados	32.261	27.752
Total	109.602	98.552

A composição dos saldos a receber de partes relacionadas está apresentada a seguir:

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Operações de mútuo a receber de controladas

Ativos	Vencimento	Controladora	
		Set/24	Dez/23
NXP	27/05/2026	53	49
Bamberg Imóveis	27/05/2026	6.547	6.008
Global	27/05/2026	48.275	44.263
Liborio	27/07/2026	415	246
Rede Morar	27/05/2026	19.382	17.785
Tropical	27/05/2026	2.669	2.449
Total		77.341	70.800

Os saldos classificados no ativo não circulante destinam-se a empréstimos às controladas para capital de giro. Para estes empréstimos, os valores são corrigidos pelo CDI acrescido de 1% ao ano, com prazo de vencimento de um a cinco anos, sem garantias. A receita financeira apropriada em 30 de setembro de 2024 foi de R\$ 6.400 e em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 8.825.

b) Operações com serviços compartilhados

A Companhia possui serviços compartilhados referentes ao rateio dos gastos incorridos comuns às partes relacionadas, incluindo gastos com a estrutura administrativa do grupo, que estão sendo compartilhadas entre as empresas através de critérios de rateio que consideram, por exemplo, histórico do uso efetivo de determinado recurso compartilhado por cada uma das partes, quantidade de colaboradores de cada parte que terão acesso a determinado recurso compartilhado e aferição do uso efetivo de determinado recurso compartilhado. Suportados pela controladora e repassados as suas controladas.

	Controladora	
	Set/24	Dez/23
Abyara	3.489	2.519
Basimóvel	1.406	1.243
NXP	127	125
Bamberg Imóveis	3.290	2.636
Credimorar	4.589	3.705
Ética	2.369	1.360
Global	7.663	7.522
Liborio	5	3
Niterói	1.294	716
Rede Morar	7.594	7.729
Tropical	435	194
Total	32.261	27.752

21.2. Operações com Partes Relacionadas – passivo

A Companhia firmou em 28 de novembro de 2022 contrato de mútuo com sua controladora no valor de R\$ 7.500, para capital de giro. Tal contrato foi aditivado em 22 de dezembro de 2022 pelo valor de R\$ 8.000. Para estes empréstimos, os valores são corrigidos pelo CDI acrescido de 3% ao ano, com prazo de vencimento de 2 de março de 2023, tendo como garantia as ações da controlada Credimorar.

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 17 de janeiro de 2023, a Companhia firmou novo contrato de mútuo com sua controladora no valor de R\$ 5.300, com as mesmas condições de correção dos mútuos previamente firmados, sendo este com vencimento dia 18 de março de 2023.

Em 13 de fevereiro de 2023, a Companhia efetuou junto a Justiça um pedido de Recuperação Judicial (vide Nota 1), tendo sido o mesmo deferido em 15 de fevereiro de 2023. Em decorrência desses fatos, o mútuo com o controlador, no valor de R\$ 21.174, foi listado na lista de credores e conseqüentemente sua quitação ocorrerá dentro do PRJ.

Posteriormente ao fato mencionado, em 28 de fevereiro o controlador outorgou um novo mútuo para a Companhia, no valor de R\$ 5.000, sendo este dentro do processo de Recuperação Judicial, com correção do CDI acrescido de 9% ao ano, com prazo de vencimento em 28 de fevereiro de 2024. Adicionalmente, em 4 de abril houve o desembolso de um novo mútuo, no valor de R\$ 5.000 com correção do CDI acrescido de 9% ao ano, e com prazo de vencimento em 30 de setembro de 2024.

Em 28 de junho de 2023, a Companhia firmou um novo instrumento de fornecimento de recursos financeiros com seu acionista controlador, totalizando o valor de R\$ 26 milhões. Deste montante, foi desembolsada a primeira parcela de R\$ 16 milhões até 30 de junho de 2023. Os demais desembolsos seguem um cronograma previsto, de acordo com a estimativa de necessidade de aportes em suas operações. Esses desembolsos ocorrerão em 5 parcelas mensais de R\$ 2 milhões entre julho e novembro de 2023. A dívida será corrigida com base na variação do CDI, acrescida de 6,50% ao ano, e o prazo de vencimento está previsto para 28 de janeiro de 2025. Parte da primeira tranche, no valor total de R\$ 16 milhões, foi destinada a quitação dos dois últimos mútuos concedidos, nas datas de 27 de fevereiro e 4 de abril de 2023. No primeiro dia útil de cada mês desde julho até novembro, foram recebidas as tranches mensais de R\$ 2 milhões cada.

Em 9 de abril de 2024, a Companhia firmou um novo instrumento de fornecimento de recursos financeiros com seu acionista controlador, no valor de R\$ 5,5 milhões, totalmente desembolsado no dia 10 de abril de 2024. Essa dívida foi captada sob as mesmas condições da operação realizada em junho de 2023.

Em 20 de setembro de 2024, a Companhia firmou um aditivo com seu acionista controlador, alterando a data de vencimento das emissões das notas comerciais.

Essas operações reforçam **o apoio do acionista controlador à Companhia, proporcionando a estabilidade financeira necessária para suas atividades, demonstrando sua confiança na viabilidade do PRJ e no potencial de crescimento e desenvolvimento da Companhia.** Nos termos do artigo 69-A da LRF, o Financiamento DIP está garantido pela alienação fiduciária das ações detidas pela Nexpe no capital social da Credimorar Serviços Financeiros Ltda.

A despesa financeira apropriada em 30 de setembro de 2024 foi de R\$ 853 em 30 de setembro de 2023 de R\$ 2.694.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Data Início	Correção	Vencimento	Desembolso	(-) Pagam.	Saldo
28 de novembro de 2022	CDI+3% a.a.	2 de fevereiro de 2023	7.500	-	7.500
22 de dezembro de 2022	CDI+3% a.a.	2 de fevereiro de 2023	8.000	-	8.000
17 de janeiro de 2023	CDI+3% a.a.	18 de março de 2023	5.300	-	5.300
		Juros até 14/2/23			374
		Sub-total	20.800	-	21.174
26 de junho de 2023	CDI+6,5% a.a.	28 de janeiro de 2025	26.000	-	26.000
10 de abril de 2024	CDI + 6,5% a.a.	28 de janeiro de 2025	5.500	-	5.500
		Juros até 30/9/24			12.011
		Sub-total	31.500	-	43.511
		Total Geral	52.300	-	64.685

21.3. Dividendos e Juros sobre Capital Próprio (JCP) a receber

	Controladora						
	Dez/22	Adição	Recebidos	Dez/23	Adição	Recebidos	Set/24
Basimóvel	112	-	-	112	-	-	112
Credimorar	103	-	-	103	-	-	103
Global	724	-	-	724	-	-	724
Niterói	984	-	-	984	-	-	984
Total não circulante	1.923	-	-	1.923	-	-	1.923

Os dividendos e JCP a receber correspondem aos valores destinados como dividendos a serem pagos pelas controladas à Companhia, no transcorrer do exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2024.

21.4. Demonstração do resultado

	Controladora					
	Despesas gerais e administrativas		Outras receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro	
	Set/24	Set/23	Set/24	Set/23	Set/24	Set/23
Abyara	42	356	24	124	-	-
Bamberg Imóveis	637	206	208	76	537	189
Basimóvel	-	68	-	33	-	-
NXP	-	-	-	-	3	3
Credimorar	3.893	460	472	34	(648)	-
Liborio	-	-	-	-	27	-
Global	-	120	97	6	4.012	1.389
Ética	840	202	185	95	-	-
Niterói	480	208	202	69	-	-
Rede Morar	-	140	-	51	1.597	555
Tropical	34	517	49	141	220	76
	5.926	2.277	1.237	629	5.748	2.212

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Despesas gerais e administrativas

Refere-se às transações de rateio sobre serviços compartilhados incorridos em comuns às partes relacionadas, suportados, em sua maioria, pela controladora e repassados para suas controladas (vide nota explicativa nº 20.1 b).

b) Outras receitas (despesas) operacionais

As despesas relacionadas a serviços contratados, como agência de publicidade, manutenção de equipamentos, consultorias, entre outros, são rateados entre as empresas através de critérios que consideram aferição do uso efetivo do determinado recurso compartilhado. Essas despesas e/ou receitas são classificadas de acordo com a sua natureza na demonstração do resultado do exercício.

c) Resultado financeiro

Os saldos classificados no resultado financeiro referem-se à receita de juros sobre os mútuos (vide nota explicativa nº 20.1 a), que se destinam a empréstimos às controladas para capital de giro, corrigidos pelo CDI acrescido de 1% ao ano.

21.5. Remuneração do pessoal-chave da Companhia

A Diretoria propõe que a remuneração global anual da Administração (Diretoria e Conselho de Administração) para o exercício social de 2024 seja de até R\$ 3.256 (três milhões, duzentos e cinquenta e seis mil).

A Diretoria propõe que a remuneração global anual do conselho fiscal para o exercício de 2024 seja correspondente ao mínimo legal, a saber, o valor equivalente a 10% da remuneração fixa média da Diretoria, não computados benefícios, verbas de representação e participação nos lucros, multiplicada pela quantidade de membros do conselho fiscal.

Abaixo a remuneração do pessoal-chave da Companhia, nos exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023:

Descrição	Set/24	Set/23
Diretoria estatutária		
Pró-labore	187	249
Benefícios diretos e indiretos	167	101
Bônus	-	-
Comissões	-	-
Total	354	350
Conselho de Administração		
Pró-labore	-	-
Total	-	-
Total remuneração pessoal-chave	354	350

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Imposto de renda e contribuição social

A despesa consolidada de imposto de renda e contribuição social é substancialmente decorrente do método do lucro presumido, no qual são aplicadas as alíquotas dos impostos diretamente sobre a receita de prestação de serviços.

A maioria das controladas apura seu imposto de renda e contribuição social pelo método de Lucro Real. A apuração das despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social na Companhia está demonstrada no quadro a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Set/23	Set/24	Set/23
Imposto de Renda e Contribuição Social				
Base de cálculo das empresas tributadas pelo Lucro Real	(31.307)	(56.066)	5.755	2.645
Resultado de Equivalência Patrimonial	7.103	36.105	191	-
Base de cálculo Combinada por regime	(24.204)	(19.961)	5.945	2.645
Alíquota combinada 34% para IRPJ e CSLL	8.229	2.149	(2.021)	(900)
Diferenças permanentes adicionadas (excluídas) à base de cálculo	(8.229)	(2.149)	667	915
Despesas de imposto de renda e contribuição social	-	-	(1.354)	15

O imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% 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 consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

O imposto de renda e a contribuição social com base no lucro presumido são recolhidos trimestralmente sobre a receita bruta, considerando o percentual de presunção, nas formas e alíquotas previstas na legislação vigente (base de estimativa de 15% e 9% sobre as vendas, imposto de renda e contribuição social, respectivamente, adicionado a este valor de apuração as outras receitas financeiras).

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia possuía prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social acumulados no valor de R\$ 309.067 na controladora e R\$ 777.569 no consolidado.

23. Provisão para riscos processuais (Consolidado)

a. Processos classificados como risco de perda prováveis

A seguir a abertura da movimentação das provisões para riscos processuais, classificadas como provável de perda, de naturezas trabalhistas, tributárias e cíveis, em 30 de setembro de 2024 e de 31 de dezembro de 2023:

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado				
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Administrativos	Total
Saldo em 31/12/2023	6.048	133	4.442	4.274	14.898
Perda no ano – valores não utilizados e revertidos	(1.460)	-	(5.202)	-	(6.662)
Provisão no ano – Aumentos nas provisões existentes	2.685	-	1.164	7	3.856
Perda no ano – valores utilizados	-	-	-	-	-
Provisão no ano – Novos processos	1.995	-	1.652	72	3.719
Ajustes as provisões – deságio PRJ (*)	(2.886)	-	1.790	-	(1.097)
Saldo em 30/09/2024	6.382	133	3.846	4.353	14.714
Circulante					5.885
Não Circulante					8.829

	Consolidado				
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Administrativos	Total
Saldo em 31/12/2022	4.704	124	8.731	-	13.559
Perda no ano – valores não utilizados e revertidos	(1.023)	-	(477)	-	(1.500)
Provisão no ano – Aumentos nas provisões existentes	17	30	959	-	1.006
Perda no ano – valores utilizados	(1.258)	(21)	(2.569)	-	(3.848)
Provisão no ano – Novos processos	25.746	-	30.135	4.274	60.155
Ajustes as provisões – deságio PRJ (*)	(22.138)	-	(32.337)	-	(54.475)
Saldo em 31/12/2023	6.048	133	4.442	4.274	14.898
Circulante					5.959
Não Circulante					8.939

(*) o deságio foi calculado de acordo com as condições aprovadas no PRJ, vide Nota 1.1.

A administração da Companhia, em conjunto com seus advogados internos e externos, conduz avaliações periódicas de forma semestral sobre a potencialidade de perdas resultantes de processos judiciais.

Ao longo do segundo semestre do de 2023, houve dois eventos: (i) alguns avanços de estágio processual e (ii) decisões judiciais desfavoráveis, que levaram à reavaliação da probabilidade de perdas em um grupo de processos cíveis e trabalhistas, elevando-a de uma perspectiva inicial de possível perda para uma situação em que a perda se tornou provável.

Em decorrência disso, foi revisado a provisão para perdas relacionadas aos respectivos processos de forma a refletir a nova avaliação da probabilidade de perda e, consequentemente, o valor da provisão foi ajustado para se adequar à situação atual.

Esse ajuste reflete o compromisso da administração em manter as demonstrações financeiras da Companhia alinhadas com as condições e riscos em evolução. A avaliação continua dos processos judiciais e a consequente atualização das provisões demonstram uma abordagem cautelosa e responsável para apresentar com precisão a situação financeira da empresa, refletindo o impacto potencial das contingências legais em curso. É importante ressaltar que as perdas são registradas somente quando sentenças definitivas com valores definidos e/ou acordos homologados ocorrem. Nesse ponto, os processos que estavam originalmente provisionados são baixados da conta de provisão para riscos processuais, e um passivo é constituído como Contas a Pagar.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23.1. Processos classificados como risco de perda possíveis

A Companhia e suas controladas possuem outros processos de natureza trabalhistas, tributárias e cíveis, classificadas como probabilidade de perda possível pelos seus assessores jurídicos, não provisionadas.

	Set/24	Dez/23
Administrativos	12.963	12.736
Trabalhistas	8.232	6.964
Tributárias	157.466	164.470
Cíveis	15.299	38.921
Total	193.960	223.091

23.2. Naturezas dos processos

a) Processos de natureza trabalhista

Os processos de natureza trabalhista, com probabilidades de perda classificadas como prováveis e possíveis, versam, em sua grande maioria, sobre o vínculo empregatício e respectivas verbas reclamadas por antigos corretores associados. A Diretoria da Companhia, apoiada nas melhores práticas do mercado de intermediação imobiliária e na opinião dos seus assessores jurídicos, entende que a alteração da estratégia na condução das ações e a efetiva consolidação da Reforma Trabalhista (Lei 13.467/17) foram essenciais para estabelecer uma melhor compreensão dos julgadores em relação a natureza jurídica da parceria existente entre a Companhia e os profissionais autônomos associados, desprovidos de qualquer vínculo empregatício e previdenciário com a imobiliária, além de gerar o desestímulo necessário ao ajuizamento de novas reclamatórias, seja pelo aumento do índice de sucesso na defesa das demandas, como também pela alteração do regramento quanto ao pagamento de custas e honorários advocatícios pelo sucumbente (parte derrotada).

Nesse contexto, os processos mais recentes possuem, em geral, uma menor chance de perda, quando comparados com aqueles processos anteriores à efetiva consolidação da Reforma Trabalhista. Em 30 de setembro de 2024, a Companhia, em termos consolidados, era ré em processos trabalhistas prováveis de perda com montantes envolvidos de R\$ 30.842, que após o deságio tornou-se R\$ 6.384 e em 31 de dezembro de 2023 de R\$ 27.623, que após o deságio tornou-se R\$ 6.048, respectivamente e, em processos trabalhistas classificados como perda possível com montantes envolvidos de R\$ 8.232 em 30 de setembro de 2024.

b) Processos de natureza cível

Os processos classificados como probabilidade de perda provável e possível, de natureza cível, em que a Companhia é ré. Os processos de natureza cível versam, em sua maioria, sobre pedidos de devolução de comissões de corretagem auferidas em lançamentos imobiliários.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Apesar do posicionamento protetivo do judiciário ao consumidor, a Diretoria da Companhia, apoiada nas melhores práticas do mercado de intermediação imobiliária e na opinião de seus assessores jurídicos, entende que todas as comissões recebidas, independente da natureza e do tipo de imóvel transacionado, são lastreadas no Código Civil Brasileiro e em contratos devidamente firmados entre as partes, não havendo que se falar em devolução dos valores recebidos.

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia, em termos consolidados, era ré em processos cíveis prováveis de perda com montantes envolvidos de R\$ 38.921, após o deságio tornou-se R\$ 3.846 e em 31 de dezembro de 2023 de R\$ 38.921, que após o deságio tornou-se R\$ 4.442, respectivamente e, em processos cíveis classificados como perda possível com montantes envolvidos de R\$ 15.299 em 30 de setembro de 2024.

c) Processos de natureza tributária

Os processos classificados como probabilidade de perda possível, de natureza tributária, em que a Companhia é ré, versam, em sua grande maioria, sobre autuações por parte da Receita Federal do Brasil, em razão da suposta ausência do recolhimento de tributos, tais como contribuições previdenciárias e imposto de renda incidente sobre a remuneração auferida pelos corretores associados (contribuintes individuais). As comissões são efetuadas pelos clientes contratantes diretamente aos corretores associados e não transitam pela Companhia. A Diretoria da Companhia, apoiada na opinião de seus assessores jurídicos e na jurisprudência relativa ao tema, entende que as autuações são improcedentes em função da natureza autônoma do corretor, expressamente previsto no Código Civil, ratificado pela Lei 13.097/15 que alterou a Lei 6.530/78, além da reforma trabalhista Lei 13.467/17, possibilitando melhor interpretação das autoridades competentes. Em 30 de setembro de 2024 a Companhia, em termos consolidados, era ré em processos tributários prováveis de perda com montantes envolvidos de R\$ 133 e em 31 de dezembro de 2023 de R\$ 133, respectivamente e, em processos tributários classificados como perda possível com montantes envolvidos de R\$ 157.466, em 30 de setembro de 2024.

d) Processos de natureza administrativa

Os processos classificados como probabilidade de perda possível, de natureza administrativa, em que a Companhia é ré, versam, em sua grande maioria, sobre demandas em processos administrativos municipais relacionados à divulgação de material publicitário da atividade imobiliária. Além disso, receberam autuações do CRECI relacionadas ao desenvolvimento da atividade de intermediação imobiliária por corretores a elas vinculados. Em 30 de setembro de 2024, a Companhia, em termos consolidados, era parte passiva em processos administrativos prováveis de perda com montantes envolvidos de R\$ 4.274 e em 31 de dezembro de 2023 de R\$ 4.274, respectivamente e, em processos administrativos classificados como perda possível com montantes envolvidos de R\$ 12.963, em 30 de setembro de 2024.

Em 30 de setembro de 2024. Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 12 de janeiro de 2021, foi aprovado pelo Conselho da Administração o aumento de capital com emissão de ações no valor de R\$ 120 Milhões, com integralização mediante a primeira emissão de debêntures da Companhia aprovada em assembleia em 26 de abril de 2019. Em 27 de janeiro de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração o aumento do capital social da Companhia com emissão de 54.246.650 ações ordinárias no valor de R\$ 54.789.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de dezembro de 2022 foi aprovado o grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia, na proporção de 50 (cinquenta) ações ordinárias para 1 (uma) ação ordinária, sem modificação do valor do capital social. As ações de emissão da Companhia passaram a ser negociadas de forma agrupada a partir do dia 27 de janeiro de 2023 (inclusive).

Dessa forma, no semestre findo em 30 de setembro de 2024, o capital da Companhia era de R\$ 815.460 (R\$ 815.460 em 31 de dezembro de 2023) representado por 2.655.569 (2.655.569 ações em 31 de dezembro de 2023 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal das quais 11.808 ações ordinárias (11.808 em 31 de dezembro de 2023) eram mantidas em tesouraria.

Abaixo a movimentação na quantidade de ações ordinárias em circulação e ações em tesouraria:

	Quantidade de ações
Ações em circulação (após grupamento)	2.643.761
Ações em tesouraria (após grupamento)	11.808
Saldos em 31/12/2023 (após grupamento)	2.655.569
Ações em circulação	2.643.761
Ações em tesouraria	11.808
Saldos em 30/09/2024	2.655.569

b) Bônus de subscrição

Dentro do limite de capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição.

c) Planos de opções baseado em ações ("Planos")

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de dezembro de 2014, foi aprovado o Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia para administradores, empregados da Companhia e de suas controladas diretas, que aprovou a outorga de 9.641.000 opções vinculadas ao plano.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

O aludido Plano é administrado pelo Conselho de Administração, incumbindo ao Diretor – Presidente designar os beneficiários a quem as opções serão outorgadas.

O requisito de aquisição de direito é vinculado às metas relacionadas ao desempenho dos empregados e administradores da Companhia, de forma a estabelecer critérios objetivos para a eleição dos beneficiários ou a determinação do número de opções a lhes serem atribuídas, e a permanência deles na Companhia.

Em 04 de julho de 2018, houve a assinatura de novos contratos de outorga do programa de Opção de Compra. Os favorecidos do plano poderão exercer suas opções a partir do último dia dos exercícios sociais de 2019, 2020 e 2021, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento), 12,5% (doze e meio por cento), 12,5% (doze e meio por cento) e 50% (cinquenta por cento) por lote.

Uma vez exercida as opções, integral ou parcialmente, o preço de exercício será pago pelo beneficiário integralmente, à vista, na data de subscrição ou aquisição das ações em moeda corrente nacional, corrigido monetariamente pelo IPCA desde a data de assinatura do Contrato. O preço médio ponderado de exercício das opções de ações foi de R\$ 0,49 reais, respectivamente.

Em 29 de outubro de 2019, houve a assinatura de novos contratos de outorga do programa de Opção de Compra. Os favorecidos do Plano poderão exercer suas opções a partir do último dia dos exercícios sociais de 2021, 2022, 2023 e 2024, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento) por lote.

Uma vez exercida as opções, integral ou parcialmente, o preço de exercício será pago pelo beneficiário integralmente, à vista, na data de subscrição ou aquisição das ações em moeda corrente nacional, corrigido monetariamente pelo IPCA desde a data de assinatura do Contrato. O preço médio ponderado de exercício das opções de ações foi de R\$ 5,50 reais.

Em 01 de julho de 2021, houve a assinatura de novos contratos de outorga do programa de Opção de Compra. Os favorecidos do plano poderão exercer suas opções a partir do último dia dos exercícios sociais de 2021, 2022, 2023 e 2024, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento) por lote.

Uma vez exercida as opções, integral ou parcialmente, o preço de exercício será pago pelo beneficiário integralmente, à vista, na data de subscrição ou aquisição das ações em moeda corrente nacional, corrigido monetariamente pelo IPCA desde a data de assinatura do Contrato. O preço médio ponderado de exercício das opções de ações foi de R\$ 1,95 reais, respectivamente.

Em 4 de abril de 2021 houve a outorga de 206.938 ações referentes ao plano de *Stock option* assinado em 04 de julho de 2018.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os Planos em vigor possuem um número máximo de 12.654.915 opções a serem outorgadas, representando uma ação para cada opção, e podendo este número ser alterado em função de eventuais desdobramentos, grupamentos ou bonificações de ações. Como premissa, a Companhia considerou para fins da volatilidade prevista, os dados históricos de um ano anterior à data de cada outorga.

	Black&Scholes	Black&Scholes	Black&Scholes
Modelo de precificação			
Quantidade de opções outorgada	10.000.000	760.000	827.788
Prazo para se tornarem exercíveis	2021 - 2024	2021 - 2024	2018 - 2021
Preço médio de exercício das opções em aberto	1,95	5,5	0,49
Valor justo das opções na outorga	2,47	4,66	0,39
Volatilidade esperada	91,05%	57,73%	52,87%
Taxa de juros livre de risco	6,50%	6,50%	6,50%
Prazo máximo para o exercício	31/12/2026	31/12/2025	31/12/2022

Com base no que dispõe o CPC 10 (R1) – Pagamento baseado em ações, equivalente ao IFRS 2, este plano de remuneração baseado em ações é um plano de patrimônio, sendo os valores justos das opções mensurados apenas na data da outorga e os impactos reconhecidos em contas de patrimônio líquido e resultado. Não houve efeitos relacionados ao reconhecimento do pagamento baseado em ações no patrimônio líquido em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023. Não foi exercida nenhuma opção de compra nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

d) Resultado por ação

Conforme requerido pelo CPC 41 - Resultado por ação, equivalente ao IAS 33, a seguir estão reconciliados o prejuízo e a média ponderada das ações em circulação com os montantes usados para calcular o prejuízo por ação básico e diluído:

Resultado por ação básico e diluído:	Set/24	Set/23
Prejuízo do período	(31.264)	(56.068)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)	867	867
Prejuízo do período por ação (em R\$) – básico e diluído	(36,07329)	(64,69285)

Não houve outras transações envolvendo ações ordinárias ou potenciais ações ordinárias para os períodos findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023.

e) Reserva de capital

Em dezembro de 2007, houve o reconhecimento de R\$ 56 referentes a ágio na emissão de ações.

Durante o primeiro semestre de 2008, a Companhia alienou parte das ações em tesouraria, por meio da operação de aquisição de novas empresas. O resultado positivo apurado na operação, no montante de R\$ 25.486 foi registrado como reserva de capital.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Em fevereiro de 2011, a Companhia recebeu como parte da quitação do débito dos sócios fundadores da Triumphe 173.266 (cento e setenta e três mil, duzentos e sessenta e seis) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, incorrendo na reversão parcial do valor da aquisição no montante de R\$ 2.015. Em abril como parte do pagamento pela Bamberg Imóveis, a Companhia transferiu para os sócios fundadores 1.845.980 (um milhão, oitocentos e quarenta e cinco mil, novecentos e oitenta) ações gerando um resultado positivo de R\$ 15.319, no mês seguinte, em maio, a Companhia recebeu dos sócios fundadores da Rede Morar como ajuste de preço na aquisição da subsidiária 20.001 (vinte mil e uma) ações ordinárias, no mesmo mês foi transferido aos sócios fundadores da Jairo Rocha 564.000 (quinhentos e sessenta e quatro mil) ações que representaram R\$ 4.145 para liquidar a aquisição da subsidiária.

Em outubro de 2013, foi recebido dos sócios fundadores da Redentora 142.526 (cento e quarenta e dois mil quinhentos e vinte e seis) ações, que representaram R\$ 487 para liquidar a aquisição da subsidiária. Essas operações resultaram no montante de R\$ 43.478 que a Companhia mantém registrado em Reserva de Capital.

Em 04 de abril de 2021 houve a outorga de 206.938 ações referentes ao plano de Stock option assinado em 04 de julho de 2018, tendo o valor de R\$ 6.045 diminuídos do saldo da reserva de capital, perfazendo um saldo de R\$ 37.433.

f) Ações em tesouraria

Abaixo demonstramos a quantidade e o saldo de ações em poder da Companhia:

	<i>Quantidade de ações em tesouraria</i>	<i>Valor das ações em tesouraria</i>	<i>Valor de mercado das ações em tesouraria</i>
Saldo em 31/12/2023 (após grupamento)	11.808	17.562	61
Saldo em 30/09/2024 (após grupamento)	11.808	17.562	49

O valor de fechamento da ação da Nexpe em 30 de setembro de 2024 foi de R\$ 4,20 (quatro reais e vinte centavos) e em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 5,16 (cinco reais e dezesseis centavos), considerando o grupamento de ações ocorrido em janeiro de 2023.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de dezembro de 2022 foi aprovado o grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia, na proporção de 50 (cinquenta) ações ordinárias para 1 (uma) ação ordinária, sem modificação do valor do capital social.

As ações de emissão da Companhia passaram a ser negociadas de forma agrupada a partir do dia 27 de janeiro de 2023 (inclusive).

Em 30 de setembro de 2024. Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

g) Destinação dos resultados

O Estatuto Social prevê que o lucro líquido apurado deverá ser destinado, primeiramente, à absorção de prejuízos acumulados e que 5% do lucro líquido deverá ser destinado à constituição da reserva legal, a qual não poderá ultrapassar 20% do capital social da Companhia. Após a distribuição de dividendos obrigatórios, o lucro líquido será destinado, em percentual necessário, à constituição de reserva para contingências.

h) Distribuição de dividendos

O Estatuto Social da Companhia prevê que 25% do lucro líquido do exercício, após a dedução da reserva legal, será distribuído aos acionistas como dividendo mínimo obrigatório entre todas as ações. Há, também, previsão estatutária de distribuição de dividendo antecipado e/ou intermediário, ambos imputados ao dividendo obrigatório, mediante deliberação do Conselho de Administração.

Além das regras sobre retenção de lucros descrita acima e aquelas gerais descritas na Lei das Sociedades Por Ações (incompatibilidade da distribuição face à situação financeira da Companhia), a Companhia não possui restrições à distribuição de dividendos.

i) Gestão de capital

Com relação à gestão do capital, a Companhia não possui como política a captação de recursos financeiros por meio de empréstimos e financiamento.

25. Receita líquida

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Set/23	Set/24	Set/23
Receita de prestação de serviços (*)	316	959	102.035	97.828
Cancelamentos	-	-	(162)	(374)
Impostos incidentes sobre serviços (**)	(44)	(136)	(11.534)	(11.550)
Total	272	823	90.339	85.904

(*) Vide NE 2.4 - Letra "n"

(**) ISS, PIS e Cofins

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Custos dos serviços prestados

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Set/23	Set/24	Set/23
Comissão com Lançamentos	-	-	(11)	(438)
Comissão com avulsos	-	-	(62)	-
Comissão com Locação	-	-	(57)	(114)
Comissão com Crédito Imobiliário (*)	-	(2)	(47.183)	(40.288)
Custo de Apoio a Vendas	-	-	(697)	(283)
Outros Custos	(11)	-	(401)	(602)
Total	(11)	(2)	(48.411)	(41.725)

(*) Neste segmento a Companhia atua oferecendo assessoria na contratação de financiamento imobiliário seja através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou através do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), garantindo uma adequada comunicação com as instituições financeiras, diminuindo assim o tempo de fricção na contratação do serviço.

27. Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Set/23	Set/24	Set/23
Pessoal e Encargos	(4.884)	(10.250)	(29.935)	(40.708)
Despesas com Ocupação	4	(845)	(2.604)	(4.806)
Serviços Contratados	(4.271)	(2.762)	(9.394)	(12.797)
Serviços Compartilhados	1.269	3.080	-	-
PECLD	(120)	(208)	(799)	(1.152)
Outras Despesas	(116)	(355)	40	(2.031)
Total	(8.118)	(11.340)	(42.692)	(61.494)

28. Resultado financeiro, líquido

28.1 Despesas financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Set/23	Set/24	Set/23
Despesas bancárias	(52)	(14)	(102)	(103)
IOF/IOC	(74)	(227)	(168)	(425)
Juros pagos a fornecedores	(20)	(15)	(1.029)	(59)
Juros de atualização de impostos	173	(94)	(2.229)	(2.589)
Juros s/ Empréstimos Bancários	(13.334)	(6.884)	(13.334)	(6.884)
Juros – Arrendamentos	(47)	(44)	(180)	(473)
Outras despesas financeiras	(1.105)	(4.531)	(1.104)	(4.445)
Ajuste a Valor presente – Contas a receber			(141)	
Despesas s/ Operação com Derivativos		(120)		(132)
Juros s/Mútuos, Controladas e Acionistas			(6.397)	
Total	(14.459)	(11.929)	(24.684)	(15.110)

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

28.2 Receitas financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Set/23	Set/24	Set/23
Juros s/ Mútuos, Controladas e Acionistas	5.580	6.727	5.652	295
Juros s/ boletos bancários	-	-	-	-
Outras receitas financeiras	-	-	-	98
Receitas s/ aplicações financeiras	83	(173)	574	184
Descontos obtidos em aluguéis	9	13	17	78
Receita S/ Operação com Derivativos	-	-	-	-
Juros s/ créditos fiscais – SELIC	-	208	-	223
Total	5.672	6.775	6.243	878
Total do resultado financeiro, líquido	(8.787)	(5.154)	(18.441)	(14.232)

29. Outras despesas e receitas operacionais, líquidas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Set/23	Set/24	Set/23
Provisão de Contencioso Fiscal	-	-	-	(30)
Provisão de Contencioso Cível	330	324	136	702
Provisão de Contencioso Trabalhista (*)	(10)	(19)	(336)	(5.911)
Perdas Judiciais Fiscais	-	1.061	(578)	2.533
Perdas Judiciais Cíveis	-	(100)	(129)	(82)
Perdas Judiciais Trabalhistas (**)	(8)	(580)	(15)	(8.167)
Outras receitas/despesas operacionais (***)	(235)	(221)	3.080	(1.509)
Prejuízo Locação	-	-	(18)	(13)
Provisão para perdas em investimentos	(502)	-	(502)	-
Baixa de Imobilizado por obsolescência	(375)	-	(1.962)	-
Total	(800)	465	(324)	(12.477)

(*) Esta conta registra as receitas (despesas) com a reversão (constituição) de provisões para perda dos riscos processuais, classificadas como provável, vide Nota explicativa nº 22.1;

(**) Esta conta reflete os custos das perdas nos processos efetivamente finalizados e que deixam de ser reconhecidos como provisões:

(***) Neste grupo estão alocadas as demais despesas e receitas como multas contratuais, baixa de ativos por obsolescência e receitas ou despesas na alienação de bens e de ações.

30. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. Os principais instrumentos financeiros ativos usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de “Caixa e Equivalentes de Caixa” e “Títulos e Valores Mobiliários”, em condições normais de mercado. Esses instrumentos são reconhecidos pelos critérios descritos na nota explicativa nº 5.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras conceituadas e consideradas de risco baixo pelos analistas de mercado.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínuas de análises de crédito. Em 30 de setembro de 2024 não houve concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Considerações sobre riscos sobre instrumentos financeiros.

O quadro abaixo demonstra a posição em aberto referente a instrumentos financeiros em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

Instrumentos Financeiros	Mensuração	Controladora		Consolidado	
		Set/24	Dez/23	Set/24	Dez/23
Ativos financeiros					
Empréstimos e recebíveis					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo amortizado	300	1.587	8.999	7.925
Contas a receber	Custo amortizado	95	183	1.162	3.595
Títulos e Valores Mobiliários	Custo amortizado	-	-	5	-
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	Custo amortizado	109.602	98.552	741	-
Contas a receber - revenda de empresas	Custo amortizado	-	39	-	39
Operação com derivativos	Valor justo	52.375	52.375	52.375	52.375
Total ativo financeiro		162.372	152.736	63.282	63.934
Passivos financeiros					
Outros passivos financeiros					
Fornecedores	Custo amortizado	1.131	1.491	1.591	3.148
Parcelamentos judiciais	Custo amortizado	174	105	5.018	4.703
Passivo de arrendamento	Custo amortizado	832	1.012	906	5.559
Outras contas a pagar	Custo amortizado	5.722	4.272	8.530	6.158
Operação com derivativos	Valor Justo	52.375	52.375	52.375	52.375
Empréstimos com terceiros	Custo amortizado	66.847	60.403	66.847	60.403
Empréstimos com partes relacionadas	Custo amortizado	81.337	59.299	64.691	52.495
Total passivo financeiro		208.418	178.957	199.958	184.841

As operações financeiras da Companhia são realizadas por intermédio da área financeira de acordo com a estratégia conservadora, visando segurança, rentabilidade e liquidez previamente aprovada pela diretoria e acionistas. O valor justo dos recebíveis não difere de forma relevante dos saldos contábeis, pois têm atualização monetária consistente com as taxas de mercado.

a. Considerações sobre riscos sobre instrumentos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de Mercado;
- Risco de Liquidez;
- Risco de Crédito.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia para cada um dos riscos acima, os objetivos da Companhia, políticas e processos de mensuração e gerenciamento de riscos e gerenciamento do capital.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações, têm nos ganhos da Companhia ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

a) Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes substancialmente às variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário e fundos de investimentos contratados em reais e dos juros sobre os mútuos a receber contratados a CDI + 1% a.a. A exposição ao risco de taxa de juros no balanço da Companhia em 30 de setembro de 2024 era de R\$ 8.858, que reflete o saldo das aplicações financeiras. Em 31 de dezembro de 2023 era de R\$ 7.661.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras as quais a Companhia estava exposta em 30 de setembro de 2024, foi definido o cenário provável. Considerando o acompanhamento da taxa Selic e com base em projeções divulgadas do Relatório Focus do Banco Central do Brasil, foi obtida a projeção da taxa Selic de 10,50%, para os próximos 12 meses, e este definido como cenário provável. O CDI encerrou em 12,08% em 30 de setembro de 2024, de acordo com dados extraídos do Banco Central do Brasil.

Para o cenário provável, foi calculada a "receita financeira bruta", não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações:

Operação	Risco	Set/24 Cenário Provável MTM
<i>Rendimento das aplicações financeiras</i>	CDI	12,08%
<i>Posição Aplicações financeiras</i>	8.858	1.070
<i>Mútuos com partes relacionadas</i>	77.341	9.343

b) Outros Riscos de preço

As opções de compra e venda foram exercidas no exercício de 2018, finalizando os riscos de preço existentes a esse tipo de operação.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo uma forte estrutura de capital e um baixo grau de alavancagem. Adicionalmente, a Companhia monitora os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descasamentos.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A tabela a seguir mostra o vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros, com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações (inclui os fluxos de caixa dos juros e principal).

	Em um ano	De dois a cinco anos	Total
Controladora			
Fornecedores	332	799	1.131
Parcelamentos judiciais	174	-	174
Passivo de arrendamento	337	495	832
Outras contas a pagar	4.781	941	5.722
Total	5.624	2.235	7.859
Consolidado			
Fornecedores	1.449	142	1.591
Parcelamentos judiciais	1.531	3.487	5.018
Passivo de arrendamento	374	532	906
Outras contas a pagar	8.511	-	8.511
Total	11.865	4.161	16.026

Risco de crédito

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia em concentração de risco de crédito consistem, principalmente, de saldo em bancos, aplicações financeiras (substancialmente em títulos públicos) e contas a receber de clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes.

	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Dez/23	Set/24	Dez/23
Caixa e equivalentes de caixa	300	1.587	8.999	7.925
Títulos e valores mobiliários	-	-	5	-
Contas a receber	95	183	1.162	3.595
Total Risco de Crédito	395	1.770	10.166	11.520

As políticas de constituição de provisão para perdas e a política de cobrança dos títulos em aberto cujo vencimento ainda não ocorreu estão divulgadas na nota explicativa nº 6.

Valor de mercado de instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos estão apresentados nos balanços patrimoniais de 30 de setembro de 2024 e de 31 de dezembro de 2023 por valores que se aproximam ao valor de mercado considerando operações similares.

Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia em 2022 efetuou a contratação de uma operação de Swap de proteção (Vide NE 15), esta operação está diretamente relacionada ao empréstimo bancário firmado em 22 de janeiro de 2022 conforme Nota explicativa 14, como o objetivo de proteger a Companhia e limitar as despesas financeiras decorrentes do empréstimo.

Em 30 de setembro de 2024. Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. Não está incluída, no escopo dos trabalhos de nossos auditores, a revisão da suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada e avaliada quanto a sua adequação pela Diretoria da Companhia.

A cobertura e vigência dos principais seguros estão demonstrados a seguir:

Ramo	Principais coberturas	Cobertura máxima anual	Vigência
Multirisco patrimonial	Incêndio, raio, explosão, danos elétricos, roubo e móveis e equipamentos no interior do estabelecimento.	3.900	30/03/2025
Responsabilidade de civil dos diretores e administradores	Custos de defesa e indenizações por prejuízos financeiros causados a terceiros em decorrência de erros ou omissões nos atos de gestão dos administradores.	40.000	24/04/2025

32. Segmentos operacionais

A Companhia atua em diversificados nichos operacionais dentro do mercado de intermediação imobiliária e analisava até 2022 suas informações para tomada de decisões de forma segregada entre quatro principais segmentos operacionais. Entretanto, a partir deste ano passamos a apresentar o desempenho do mercado primário, secundário e de locação de maneira consolidada, como "Intermediação Imobiliária". Portanto, a DRE por segmento de 2022 foi reclassificada para fins de comparabilidade.

A Intermediação Imobiliária inclui o segmento primário, que compreende as vendas de lançamentos imobiliários ou imóveis novos; o segmento secundário que compreende as vendas de imóveis prontos, em geral. A Companhia presta serviços a compradores e vendedores de imóveis, abrangendo a venda de edifícios, unidades residenciais, loteamentos, condomínios de casas e conjuntos comerciais; e o segmento de locação que compreende os serviços de locação de imóveis residenciais e comerciais e outros serviços correlatos.

O crédito imobiliário, através da Credimorar (nota explicativa nº 6.2), compreende serviços de assessoria na comercialização de serviços financeiros imobiliários através de canais digitais, das lojas próprias ou através de parcerias com outras imobiliárias e demais assessorias financeiras. Neste segmento a Companhia atua oferecendo assessoria na contratação de financiamento imobiliário seja através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou através do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), garantindo uma adequada comunicação com as instituições financeiras, diminuindo assim o tempo de fricção na contratação do serviço. Adicionalmente, este segmento compreende serviços de comercialização e intermediação do crédito com imóvel em garantia, modalidade de crédito onde um imóvel residencial ou comercial quitado é oferecido como garantia para captação de empréstimo.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O processo decisório da Companhia não considera a alocação de determinados ativos, passivos e itens de resultado que não sejam diretamente atribuíveis aos segmentos ou que sejam oriundos da controladora que é uma holding. Estes valores estão sendo apresentados na coluna nominada "Não alocado", no quadro apresentado a seguir:

Demonstração do resultado do período por segmento operacional:

DRE por Segmento	Set/24			Total
	Crédito Imobiliário	Intermediação Imobiliária	Não alocado	
Receita Líquida	81.734	8.232	374	90.340
Custo dos serviços prestados	(48.024)	(361)	(26)	(48.411)
Resultado bruto	33.710	7.871	348	41.929
Despesas administrativas, honorários da diretoria e outras receitas e despesas operacionais	(25.224)	(7.139)	(13.384)	(45.747)
Depreciação e Amortização	(1.855)	(885)	(4.720)	(7.460)
Ajuste de valor recuperável de ativos	-	-	-	-
(Prejuízo) Lucro operacional antes do resultado financeiro	6.631	(153)	(17.756)	(11.278)
Resultado financeiro	(2.945)	(1.353)	(14.144)	(18.442)
(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	3.686	(1.506)	(31.900)	(29.720)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	(1.354)	-	-	(1.354)
Prejuízo do período	2.332	(1.506)	(31.900)	(31.074)
Prejuízo atribuído aos acionistas controladores				(31.031)
Lucro líquido atribuído aos sócios não controladores				(43)

DRE por Segmento	Set/23			Total
	Crédito Imobiliário	Intermediação Imobiliária	Não alocado	
Receita Líquida	66.188	18.361	1.355	85.904
Custo dos serviços prestados	(40.686)	(966)	(73)	(41.725)
Resultado bruto	25.502	17.395	1.282	44.179
Despesas administrativas, honorários da diretoria e outras receitas e despesas operacionais	(22.030)	(29.031)	(23.534)	(74.595)
Depreciação e Amortização	(1.629)	(4.006)	(3.560)	(9.195)
Ajuste de valor recuperável de ativos	-	-	-	-
(Prejuízo) Lucro operacional antes do resultado financeiro	1.843	(15.642)	(25.812)	(39.611)
Resultado financeiro	(2.126)	(2.278)	(9.828)	(14.232)
(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(283)	(17.920)	(35.640)	(53.843)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	15	-	-	15
Lucro líquido (prejuízo) do período	(268)	(17.920)	(35.640)	(53.828)
Prejuízo atribuído aos acionistas controladores				(56.068)
Lucro líquido atribuído aos sócios não controladores				2.240

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

33. Transações que não envolvem caixa

Durante os períodos findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023, a Companhia realizou as seguintes atividades que não envolveu caixa e, portanto, foi excluída da demonstração dos fluxos de caixa.

	Controladora		Consolidado	
	Set/24	Set/23	Set/24	Set/23
Aumento de capital nas controladas (a)	-	-	-	-
Arrendamento mercantil (b)	-	(550)	(1.620)	(3.162)
Investimentos	-	-	(4.281)	-
Parcelamentos judiciais	-	1.201	-	8.301
Provisão para riscos processuais (e)	(303)	-	(184)	5.112

- a) Aumento de capital nas controladas através de mútuos em aberto com essas controladas ou por Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC (vide nota explicativa nº 11), e redução de capital por absorção de prejuízo.
- b) A transações que não envolvem caixa, sobre exercício findo em 31 de dezembro de 2023, referem-se aos impactos contábeis da baixa de algumas lojas fechadas no período. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, essas transações referem-se as baixas de lojas encerradas e adições devido a novos contratos e/ou por motivo de renegociação de contratos (vide nota explicativa nº 12 e nº 17).
- c) Baixa do contas a receber contra a provisão de credores de liquidação duvidosa (vide nota explicativa nº 6).
- d) Movimentação dos parcelamentos judiciais sobre novos parcelamentos adquiridos nos períodos indiciados (vide nota explicativa nº 18).
- e) Reversão de provisão de riscos processuais, para reclassificação no contas a pagar, identificado como “perda no ano”, conforme nota explicativa nº 23.

34. Eventos Subsequentes

No dia 2 de outubro de 2024 foi aprovada a cisão parcial da Nexpe, com a transferência para a NewCo CDMR (i) do investimento que a Nexpe detinha na Credimorar Serviços Financeiros Ltda., no valor de R\$ 10.009 mil; e (ii) das dívidas junto ao Banco Bradesco e à Promontoria Holding 276 B.V., que apresentavam saldos, em 30 de setembro, de R\$ 68,4 milhões (incluindo o saldo remanescente de Swap) e R\$ 64,7 milhões, respectivamente. Essa cisão visa à venda integral das quotas da nova sociedade ao Fundo, conforme a proposta vencedora. A conclusão da venda ainda depende de homologação judicial e assinatura dos documentos definitivos.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

No dia 7 de outubro a Fazenda Nacional opôs embargos de declaração contra a decisão de concessão de recuperação judicial, alegando nulidade pela falta de intimação pessoal e contradição, devido à perda de adimplência das Recuperandas após o deferimento. A Companhia entende que os embargos não devem ser conhecidos devido à sua intempestividade, pois, de acordo com a Lei 11.101/05 (lei de recuperação judicial e falência), não há necessidade de intimação pessoal da Fazenda, sendo necessária tão somente a intimação eletrônica, conforme entendimento jurisprudencial sobre o tema. Além disso, a Companhia defende que a alegada contradição é externa à decisão, pois a suposta contradição mencionada pela Fazenda Nacional não ocorre dentro da decisão embargada, mas sim devido a fatos posteriores. As Recuperandas informam que estão negociando com a Fazenda para equalizar sua dívida fiscal, com parte dos valores já autorizados para saneamento.

Nos dias 9 e 14 de outubro de 2024, a Companhia realizou processos competitivos para alienação das UPIs Bamberg, MF e Abyara, conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial. Esses processos resultaram em propostas únicas e vencedoras para cada unidade, conforme detalhado a seguir:

(i) proposta de aquisição da UPI MF (composta pela totalidade das quotas da MFCI Consultoria Imobiliária Ltda. detidas pela Nexpe) pela The Best Consultoria Imobiliária Ltda. por R\$ 5.730 mil, com interesse no licenciamento por 10 anos das marcas 'Brasil Brokers' e 'Unique';

(ii) proposta de aquisição da UPI Bamberg (composta pela totalidade das quotas da BMBRG Administradora de Imóveis LTDA. detidas pela Nexpe) pela Ana Flávia Eichenberger Guimarães por R\$ 5.447 mil, com interesse no licenciamento por 10 anos da marca 'Bamberg'; e

(iii) proposta de aquisição da UPI Abyara (composta pela totalidade das quotas da ABBR Administradora Ltda. detidas pela Nexpe) foi adquirida pela Quantum Partners Intermediação Imobiliário Ltda. por R\$ 970 mil.

Caso venham a ser celebradas Licenças de Uso de Marcas, para as UPIs MF e Bamberg, os valores dos pagamentos dos preços de aquisição serão reduzidos para valores correspondentes a 20% (vinte por cento) dos valores das propostas. Tais reduções se justificam para refletir os efeitos das contratações das obrigações de pagamentos recorrentes das Licenças de Uso de Marcas pelo prazo contratado de 10 anos. A conclusão dessas vendas ainda depende de homologação judicial e da assinatura dos contratos definitivos.

Em 30 de setembro de 2024.
Notas Explicativas

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Conselho da Administração

Período findo em 30 de setembro de 2024:

Francisco Roman Lamas Mendez
Sam Edward Abraham Bandel
Monica Encarnacion Vidal Sanz

Diretoria

Período findo em 30 de setembro de 2024:

Daniel Abramant Guerbatin

Contador

Rodolfo Henrique de Moura
CRC 1MG094976

Brit Contabilidade Ltda.
CRC 2MG010697

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
Nexpe Participações S.A. – em recuperação judicial
Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Nexpe Participações S.A. – em recuperação judicial (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial intermediário individual e consolidado em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações intermediárias individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Diretoria da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional “IAS 34 – Interim Financial Reporting”, emitida pelo Internacional Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de maneira condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis individuais e consolidadas intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, incluídas nas Informações Trimestrais (ITR) acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) e o IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e apresentadas de maneira condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfase

Homologação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ) e continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa no 1 às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, que em 23 de abril de 2024 o Juízo competente pela recuperação judicial da Nexpe e suas subsidiárias proferiu decisão confirmando os termos do plano de recuperação judicial (com ressalvas quanto à previsão no plano de extinção de protestos e de extensão dos efeitos da recuperação judicial a coobrigados das recuperandas) e concedendo a recuperação judicial, outorgando prazo de um ano para que seja apresentada a CND da Global Consultoria. Em 25 de abril de 2024, a Companhia obteve a CND da Global, a qual foi apresentada ao Juízo competente de maneira a cumprir a ressalva indicada no processo. As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios, que consideram o pressuposto de sucesso na implementação do Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”). Esses eventos ou condições indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas subsidiárias. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas acima referidas incluem as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas do Valor Adicionado (DVA), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas Informações Intermediárias do Valor Adicionado individuais e

consolidadas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 07 de novembro de 2024.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F

Cristiano Mendes de Oliveira
Contador CRC 1 RJ 078157/O-2

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Aos 6 (seis) dias do mês de novembro de 2024, o Conselho Fiscal da Nexpe Participações S.A. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 08.613.550/0001-98, no uso de suas atribuições legais e estatutárias, procedeu ao exame das demonstrações financeiras referentes ao 3º trimestre do exercício de 2024, devidamente auditadas pela BDO RCS Auditores Independentes, com abstenção de opinião.

O Conselho Fiscal, por unanimidade, concluiu que as demonstrações financeiras apresentadas refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a situação patrimonial, financeira e de gestão da Companhia e que estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e demais normas aplicáveis.

São Paulo, 6 de novembro de 2024.

Membros do Conselho Fiscal:

Luis Eduardo de Almeida Vidal Mangini
Membro Titular

Pedro Alvarenga D'Almeida
Presidente do Conselho Fiscal

João Marcos de Faro Mendes de Almeida
Membro Titular

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os Diretores da Nexpe Participações S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 08.613.550/0001 - 98, com sede na Rua Flórida, nº 1.595, 3º andar, conjunto 31, Cidade Monções, São Paulo - SP, declaram para os fins do disposto no artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que reviram, discutiram e concordam com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas do período findo em 30 de setembro de 2024.

São Paulo, 7 de novembro de 2024.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Os Diretores da Nexpe Participações S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 08.613.550/0001 - 98, com sede na Rua Flórida, nº 1.595, 3º andar, conjunto 31, Cidade Monções, São Paulo - SP, declaram para os fins do disposto no artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no Relatório do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas do período findo em 30 de setembro de 2024.

São Paulo, 7 de novembro de 2024