

# 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 - 01/01/2023 à 30/09/2023	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	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 - 01/01/2023 à 30/09/2023	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	20
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	26
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Negativa de Opinião	88
---	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	90
---	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	91
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	92
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	93
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	2.656
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>2.656</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	12
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>12</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	183.760	192.010
1.01	Ativo Circulante	25.676	27.578
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.594	3.373
1.01.03	Contas a Receber	126	97
1.01.03.01	Clientes	126	97
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.886	3.257
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.886	3.257
1.01.07	Despesas Antecipadas	645	563
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	20.425	20.288
1.01.08.03	Outros	20.425	20.288
1.01.08.03.01	Outros Créditos	740	669
1.01.08.03.02	Adiantamentos a Fornecedor	304	238
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	158.084	164.432
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	135.556	138.707
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	94.551	95.983
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	94.551	95.983
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	41.005	42.724
1.02.01.10.03	Outros Créditos	5.748	6.012
1.02.01.10.04	Operações com Derivativos	34.917	36.372
1.02.01.10.07	Terrenos Disponíveis para Venda	340	340
1.02.02	Investimentos	6.411	6.003
1.02.02.01	Participações Societárias	6.411	6.003
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	6.411	6.003
1.02.03	Imobilizado	2.106	3.171
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.488	1.725
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	618	1.446
1.02.04	Intangível	14.011	16.551
1.02.04.01	Intangíveis	14.011	16.551
1.02.04.01.02	Vida útil indefinida	4.052	4.052
1.02.04.01.03	Vida útil definida	9.959	12.499

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	183.760	192.010
2.01	Passivo Circulante	59.850	45.277
2.01.02	Fornecedores	1.047	2.470
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.047	2.470
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.857	2.449
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.857	2.449
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.857	2.449
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	34.985	17.464
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	34.985	17.464
2.01.05	Outras Obrigações	19.783	19.733
2.01.05.02	Outros	19.783	19.733
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	7	7
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	1.900	1.546
2.01.05.02.07	Operações com Derivativos	17.458	17.458
2.01.05.02.08	Provisão para riscos processuais	75	197
2.01.05.02.09	Parcelamentos Judiciais	60	90
2.01.05.02.10	Arrendamento Custo Amortizado	283	435
2.01.06	Provisões	2.178	3.161
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.178	3.161
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.178	3.161
2.02	Passivo Não Circulante	267.161	233.917
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	23.285	34.927
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	23.285	34.927
2.02.02	Outras Obrigações	55.538	18.996
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	51.279	15.605
2.02.02.02	Outros	4.259	3.391
2.02.02.02.03	Arrendamento Custo Amortizado	798	1.412
2.02.02.02.05	Impostos, Taxas e Contribuições	1.705	1.979
2.02.02.02.06	Fornecedores	1.756	0
2.02.04	Provisões	188.338	179.994
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.627	2.759
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.367	2.463
2.02.04.01.05	Provisão para riscos processuais	113	296
2.02.04.01.06	Parcelamentos Judiciais	147	0
2.02.04.02	Outras Provisões	185.711	177.235
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas em Investimentos	149.914	140.163
2.02.04.02.05	Outras Contas a Pagar	880	700
2.02.04.02.07	Operações com Derivativos	34.917	36.372
2.03	Patrimônio Líquido	-143.251	-87.184
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
2.03.04	Reservas de Lucros	-79.591	-79.591
2.03.04.10	Transações com não-controladores	-79.591	-79.591

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-904.316	-848.249

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	242	823	-995	24.305
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-2	621	-14.432
3.03	Resultado Bruto	242	821	-374	9.873
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	7.369	-51.735	-8.943	-56.010
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	180	-16.095	-5.086	-19.121
3.04.02.01	Despesas Administrativas	164	-11.340	-3.422	-14.458
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	0	-350	-184	-677
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	16	-4.405	-1.480	-3.986
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.510	465	0	769
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-24	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.679	-36.105	-3.833	-37.658
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	7.611	-50.914	-9.317	-46.137
3.06	Resultado Financeiro	-1.758	-5.154	1.840	2.157
3.06.01	Receitas Financeiras	298	6.775	3.554	10.994
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.056	-11.929	-1.714	-8.837
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	5.853	-56.068	-7.477	-43.980
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.853	-56.068	-7.477	-43.980
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	5.853	-56.068	-7.477	-43.980
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,01491	64,69285	-0,19795	-1,04029

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	5.853	-56.068	-7.477	-43.980
4.03	Resultado Abrangente do Período	5.853	-56.068	-7.477	-43.980

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-8.220	-2.609
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-6.597	4.565
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	-56.068	-43.980
6.01.01.02	Depreciação	3.859	3.512
6.01.01.03	Amortização	256	151
6.01.01.04	Perdas estimadas para Crédito de Liquidação Duvidosa	208	-180
6.01.01.05	Amortizações de Arrendamento Mercantil	290	323
6.01.01.06	Equivalência Patrimonial	36.105	37.658
6.01.01.07	Baixa Imobilizado e Intangível	1.968	700
6.01.01.08	Despesa com Juros sobre arrendamentos	125	98
6.01.01.09	Receita com juros sobre mútuos, controladas e acionistas	6.727	5.928
6.01.01.16	Resultado com Opção de Compras em Ações	0	-12
6.01.01.17	Provisão para Riscos Processuais	-67	-171
6.01.01.18	Derivativos Recebidos ou Pagos	0	538
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.623	-7.174
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-238	437
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	397	-1.872
6.01.02.06	Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo	246	195
6.01.02.07	Fornecedores	333	351
6.01.02.08	Salários e Encargos a Pagar	-1.079	983
6.01.02.09	Impostos e Contribuições a Recolher	-866	-212
6.01.02.10	Adiantamento a fornecedores	-66	-112
6.01.02.11	Pagamento juros sobre arrendamento	-78	-16
6.01.02.13	Riscos Processuais	-238	-238
6.01.02.14	Outros Passivos Circulantes	354	-6.443
6.01.02.15	Despesas Antecipadas	-82	-553
6.01.02.17	Arrendamento Custo Amortizado	-436	16
6.01.02.18	Outros Créditos	-70	-151
6.01.02.19	Outros Exigíveis	181	579
6.01.02.20	Depósitos Judiciais	19	-138
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-34.849	-86.915
6.02.01	Contas a Receber Partes Relacionadas	-31.649	-79.665
6.02.05	Ativo Imobilizado	-42	-2.209
6.02.06	Ativo Intangível	-3.288	-6.808
6.02.09	Títulos e Valores Mobiliários	0	1.767
6.02.12	Investimentos	-408	0
6.02.13	Direito de Uso em Arrendamentos	538	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	41.290	111.724
6.03.01	Parcelamentos Judiciais	117	-897
6.03.02	Arrendamento Custo Amortizado	-380	-380
6.03.05	Empréstimos e Financiamentos	5.879	58.212
6.03.06	Aumento de capital	0	54.789
6.03.07	Empréstimos com Partes Relacionadas	35.674	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.779	22.200
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.373	39

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.594	22.239

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	815.460	25.196	0	-848.248	-79.591	-87.183
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	815.460	25.196	0	-848.248	-79.591	-87.183
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
5.07	Saldos Finais	815.460	25.196	0	-904.316	-79.591	-143.251

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	760.671	24.915	0	-696.510	-79.591	9.485
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	760.671	24.915	0	-696.510	-79.591	9.485
5.04	Transações de Capital com os Sócios	54.789	-12	0	0	0	54.777
5.04.01	Aumentos de Capital	54.789	0	0	0	0	54.789
5.04.08	Reserva de Opção de Compra de Ações	0	-12	0	0	0	-12
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-43.981	0	-43.981
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-43.980	0	-43.980
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-1	0	-1
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	-1	0	-1
5.07	Saldos Finais	815.460	24.903	0	-740.491	-79.591	20.281

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
7.01	Receitas	932	28.515
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	959	27.792
7.01.02	Outras Receitas	181	903
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-208	-180
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.757	-15.937
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.757	-15.937
7.03	Valor Adicionado Bruto	-825	12.578
7.04	Retenções	-4.405	-3.986
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.405	-3.986
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.230	8.592
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-29.330	-26.664
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-36.105	-37.658
7.06.02	Receitas Financeiras	6.775	10.994
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-34.560	-18.072
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-34.560	-18.072
7.08.01	Pessoal	8.059	10.555
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.716	7.420
7.08.01.02	Benefícios	1.577	1.787
7.08.01.03	F.G.T.S.	416	671
7.08.01.04	Outros	350	677
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.115	7.822
7.08.02.01	Federais	1.707	3.664
7.08.02.02	Estaduais	239	578
7.08.02.03	Municipais	169	3.580
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.334	7.531
7.08.03.01	Juros	11.590	7.277
7.08.03.02	Aluguéis	1	98
7.08.03.03	Outras	-257	156
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-56.068	-43.980
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-56.068	-43.980

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	128.527	143.102
1.01	Ativo Circulante	46.445	48.795
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.901	10.364
1.01.03	Contas a Receber	3.228	4.637
1.01.03.01	Clientes	3.228	4.637
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.930	8.778
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.930	8.778
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.375	1.240
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	23.011	23.776
1.01.08.03	Outros	23.011	23.776
1.01.08.03.01	Outros Créditos	5.110	6.023
1.01.08.03.02	Adiantamento a Fornecedores	443	295
1.01.08.03.03	Operações com Derivativos	17.458	17.458
1.02	Ativo Não Circulante	82.082	94.307
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	47.570	49.361
1.02.01.04	Contas a Receber	698	929
1.02.01.04.01	Clientes	698	929
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	46.872	48.432
1.02.01.10.03	Outros Créditos	11.220	11.325
1.02.01.10.04	Operações com Derivativos	34.917	36.372
1.02.01.10.06	Bens Disponíveis para Venda	735	735
1.02.03	Imobilizado	8.750	17.494
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.419	6.321
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	5.331	11.173
1.02.04	Intangível	25.762	27.452
1.02.04.01	Intangíveis	25.762	27.452
1.02.04.01.02	Vida útil indefinida	6.287	6.287
1.02.04.01.03	Vida útil definida	19.475	21.165

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	128.527	143.102
2.01	Passivo Circulante	99.451	100.286
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.632	12.889
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	16.632	12.889
2.01.02	Fornecedores	4.206	7.017
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.206	7.017
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.327	14.874
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.327	14.874
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	11.327	14.874
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	29.164	17.464
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	29.164	17.464
2.01.05	Outras Obrigações	38.122	48.042
2.01.05.02	Outros	38.122	48.042
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	70	70
2.01.05.02.05	Outros Contas a Pagar	7.723	3.735
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	64	46
2.01.05.02.07	Operações com Derivados	17.458	17.458
2.01.05.02.08	Provisão para riscos processuais	7.427	5.424
2.01.05.02.09	Valores a repassar de Operação de Locação	33	128
2.01.05.02.10	Parcelamentos Judiciais	2.853	16.463
2.01.05.02.11	Arrendamento Custo Amortizado	2.494	4.718
2.02	Passivo Não Circulante	171.991	129.649
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	29.106	34.927
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	29.106	34.927
2.02.02	Outras Obrigações	123.445	86.246
2.02.02.02	Outros	123.445	86.246
2.02.02.02.03	Arrendamento Custo Amortizado	4.922	9.343
2.02.02.02.05	Salários, Provisões e Contribuições Sociais	13.049	12.227
2.02.02.02.06	Impostos e Contribuições a Recolher	17.449	12.699
2.02.02.02.07	Operação com Derivativos	34.917	36.372
2.02.02.02.08	Empréstimos com Partes Relacionadas	46.496	15.605
2.02.02.02.09	Fornecedores	6.612	0
2.02.04	Provisões	19.440	8.476
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.140	8.136
2.02.04.01.05	Provisão para Riscos Processuais	11.140	8.136
2.02.04.02	Outras Provisões	8.300	340
2.02.04.02.05	Outras Contas a Pagar	121	0
2.02.04.02.06	Parcelamentos Judiciais	8.179	340
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-142.915	-86.833
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
2.03.04	Reservas de Lucros	-79.591	-79.591
2.03.04.10	Transações com não-controladores	-79.591	-79.591

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-904.316	-848.249
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	336	351

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-2.473	85.904	37.420	91.090
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	951	-41.725	-16.360	-38.011
3.03	Resultado Bruto	-1.522	44.179	21.060	53.079
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	6.172	-83.790	-27.316	-91.016
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	2.987	-71.313	-26.511	-83.698
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	3.567	-61.494	-22.908	-72.904
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	2	-623	-281	-1.120
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-582	-9.196	-3.322	-9.674
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	3.185	-12.477	-805	-7.320
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	0	2
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	4.650	-39.611	-6.256	-37.937
3.06	Resultado Financeiro	-452	-14.232	-173	-4.940
3.06.01	Receitas Financeiras	579	878	2.145	6.547
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.031	-15.110	-2.318	-11.487
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4.198	-53.843	-6.429	-42.877
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	213	15	-1.056	-1.113
3.08.01	Corrente	213	15	-1.056	-1.113
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4.411	-53.828	-7.485	-43.990
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	4.411	-53.828	-7.485	-43.990
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	5.853	-56.068	-7.485	-43.980

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	5.853	-53.828	-7.485	-43.990
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	5.853	-53.828	-7.485	-43.990
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	5.853	-56.068	-7.485	-43.980
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	2.240	0	-10

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-24.956	-82.606
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-29.972	-44.838
6.01.01.01	Lucro do Período antes dos Impostos	-53.843	-42.877
6.01.01.02	Depreciação	824	1.346
6.01.01.03	Amortização	6.390	3.972
6.01.01.04	Perdas estimadas para Crédito de Liquidação Duvidosa	1.153	-319
6.01.01.05	Amortizações de Arrendamento Mercantil	1.982	4.356
6.01.01.06	Ajuste a Valor de Mercado Contas a Receber	-344	-493
6.01.01.08	Baixa Imobilizado e Intangível	2.594	696
6.01.01.09	Provisão para Riscos Processuais	11.070	-12.853
6.01.01.10	Despesa com Juros sobre arrendamentos	202	808
6.01.01.12	Derivativos Recebidos ou Pagos	0	538
6.01.01.16	Resultado com Opção de Compras em Ações	0	-12
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	5.016	-37.768
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	831	-2.419
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-2.068	-2.874
6.01.02.04	Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo	239	784
6.01.02.05	Fornecedores	3.801	5.283
6.01.02.06	Salários e Encargos a Pagar	4.565	3.227
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Recolher	1.218	-484
6.01.02.08	Adiantamento de Clientes	18	-139
6.01.02.09	Despesas Antecipadas	-135	-512
6.01.02.10	Outros Passivos Circulantes	3.893	-9.388
6.01.02.11	Outros Exigíveis a Longo Prazo	121	0
6.01.02.12	Riscos Processuais	-6.063	-29.521
6.01.02.13	Adiantamento a Fornecedor	-148	140
6.01.02.16	Outros Créditos	913	-3.681
6.01.02.17	Arrendamento Custo Amortizado	-1.544	609
6.01.02.19	Depósitos Judiciais	-136	1.880
6.01.02.20	Pagamentos juros sobre arrendamento	-489	-673
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.446	-14.292
6.02.03	Ativo Imobilizado	-129	-4.757
6.02.04	Ativo Intangível	-5.177	-11.514
6.02.06	Terrenos Disponíveis para a Venda	0	212
6.02.08	Direito de uso em arrendamentos	3.860	0
6.02.09	Títulos e Valores Mobiliários	0	1.767
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	23.939	114.309
6.03.01	Dos Acionistas Minoritários	-2.254	7
6.03.02	Parcelamentos Judiciais	-5.771	6.107
6.03.03	Arrendamento Custo Amortizado	-4.806	-4.806
6.03.07	Empréstimos e Financiamentos	5.879	58.212
6.03.08	Aumento de capital	0	54.789
6.03.09	Empréstimos com Partes Relacionadas	30.891	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2.463	17.411
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	10.364	12.816

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.901	30.227

**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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	815.460	25.196	0	-848.248	-79.591	-87.183	351	-86.832
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
5.07	Saldos Finais	815.460	25.196	0	-904.316	-79.591	-143.251	336	-142.915

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022****(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	760.671	24.915	0	-696.510	-79.591	9.485	372	9.857
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	760.671	24.915	0	-696.510	-79.591	9.485	372	9.857
5.04	Transações de Capital com os Sócios	54.789	-12	0	0	0	54.777	0	54.777
5.04.01	Aumentos de Capital	54.789	0	0	0	0	54.789	0	54.789
5.04.08	Reserva de Opção de Compra de Ações	0	-12	0	0	0	-12	0	-12
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-43.981	0	-43.981	-7	-43.988
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-43.980	0	-43.980	-10	-43.990
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-1	0	-1	3	2
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	-1	0	-1	3	2
5.07	Saldos Finais	815.460	24.903	0	-740.491	-79.591	20.281	365	20.646

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
7.01	Receitas	96.916	105.738
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	97.455	104.306
7.01.02	Outras Receitas	614	1.751
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.153	-319
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-61.734	-63.290
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-61.734	-63.290
7.03	Valor Adicionado Bruto	35.182	42.448
7.04	Retenções	-9.196	-9.674
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.196	-9.674
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	25.986	32.774
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-1.377	6.549
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.255	2
7.06.02	Receitas Financeiras	878	6.547
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	24.609	39.323
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	24.609	39.323
7.08.01	Pessoal	33.654	38.317
7.08.01.01	Remuneração Direta	26.086	29.148
7.08.01.02	Benefícios	5.234	5.836
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.711	2.213
7.08.01.04	Outros	623	1.120
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	22.338	26.948
7.08.02.01	Federais	6.653	10.423
7.08.02.02	Estaduais	3.669	2.637
7.08.02.03	Municipais	12.016	13.888
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	24.700	18.047
7.08.03.01	Juros	11.934	8.084
7.08.03.02	Aluguéis	834	594
7.08.03.03	Outras	11.932	9.369
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-56.083	-43.989
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-56.068	-43.980
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-15	-9

## 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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente, referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023.

#### Mensagem da Administração

No decorrer do terceiro trimestre deste ano vimos a manutenção de um cenário econômico desafiador, marcado pelo início de um ciclo de redução da taxa de juros, ainda sem impacto direto no mercado imobiliário. Diante desses desafios, mantivemos o foco em nossos objetivos, buscando ganhar competitividade e gerar valor para nossos clientes.

Um dos pilares fundamentais de nossa estratégia demos continuidade ao programa de revisão de nossas Despesas Gerais e Administrativas, gerando uma redução de R\$ 4,4M na comparação ano contra ano, consolidando nosso compromisso em otimizar recursos e fortalecer nossa eficiência operacional.

Além disso, avançamos de maneira satisfatória no processo de recuperação judicial, com manutenção da captação de recursos através do instrumento de financiamento DIP (“*Debtor-in-Possession*”), o que nos permite viabilizar nossas operações do mercado imobiliário no decorrer do segundo semestre.

No que tange ao desempenho operacional, é importante destacar nossa receita líquida de R\$ 27,6 milhões no terceiro trimestre de 2023. Embora tenha ocorrido um decréscimo de 2% em relação ao trimestre anterior, é oportuno ressaltar que 88% da receita foi oriunda de forma digital, reforçando a importância de nossas ações de transformação digital.

A vertical de serviços financeiros, por sua vez, obteve um desempenho positivo, com uma originação de crédito imobiliário (VGC produzido) de R\$ 1,2 bilhão no terceiro trimestre de 2023, representando um crescimento de 18% em relação ao trimestre anterior. Por outro lado, o mercado de intermediação imobiliária enfrentou desafios, refletidos por um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 204,9 milhões, apresentando uma queda de 19% em relação ao segundo trimestre de 2023. O *ticket* médio teve redução de 7% chegando a R\$ 734 mil no trimestre findo em setembro de 2023 contra os R\$ 793 mil do segundo trimestre de 2023. Ao compará-lo com o mesmo trimestre do ano anterior, com um *ticket* médio de R\$ 705 mil, o crescimento é de 4%.

A receita bruta do Grupo foi de R\$ 31,3 milhões no terceiro trimestre de 2023, 3% menor versus o trimestre imediatamente anterior quando alcançou R\$ 32,2 milhões. Nossa vertical de serviços financeiros respondeu por 80% da receita com R\$ 25,1 milhões, intermediação imobiliária foi responsável por 18% com 5,7 milhões e outra receitas representou 2%. Nossa margem bruta foi de 43,8%, retraindo 3,3 p.p. ante os 47,1% registrados no segundo trimestre de 2023 e recuo de 5,4 p.p. frente os 49,2% de margem do terceiro trimestre de 2022.

As Despesas Gerais e Administrativas Ex-Passivos Judiciais segue com redução no terceiro trimestre de 2023, totalizando R\$ 17,6 milhões, representando um recuo de 9% em comparação ao segundo trimestre do mesmo ano. Com esse resultado, conseguimos reduzir significativamente a proporção das Despesas Administrativas sobre a Receita Bruta, representando atualmente 56%, uma diminuição de 4,2 p.p. em relação ao segundo trimestre deste ano.

## Comentário do Desempenho

No encerramento do trimestre, o EBITDA Ajustado das operações continuadas foi de R\$ 5,4 milhões negativos. O EBITDA Ajustado sem Passivos Judiciais, por sua vez, foi de R\$ 3,9 milhões negativos versus R\$ 4,0 milhões negativos do segundo trimestre de 2023 e R\$ 0,6 milhão igualmente negativos do terceiro trimestre de 2022.

No quadro a seguir, apresentamos a composição do EBITDA e do EBITDA Ajustado das operações continuadas do Grupo, a partir do prejuízo dos períodos apurados nos trimestres findos em 30 de setembro de 2023, e em 30 de setembro de 2022, conciliado com as informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia, em linha com o que dispõe a Instrução CVM 527/12:

(em R\$ mil, exceto %) <sup>1</sup>	Períodos encerrados em			
	30 de setembro de 2023 e 2022			
Medições não contábeis	2023	AH%	2022	AH%
Prejuízo atribuído aos acionistas controladores	(56.068)	-27,49%	(43.980)	-13,54%
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores	2.240	22500%	(10)	94,82%
Prejuízo do exercício	(53.828)	-22,36%	(43.990)	-13,00%
(-) Resultado financeiro	14.232	188,10%	4.940	-66,31%
(-) Imposto de renda e contribuição social	(15)	-101,35%	1.113	-1,94%
(-) Depreciação e amortização	9.196	-4,94%	9.674	32,38%
EBITDA (1)	(30.415)	-7,61%	(28.263)	-78,61%
(-) Ajuste ao valor recuperável de ativos	-	-	-	-100%
EBITDA Ajustado das operações continuadas (1)	(30.415)	-7,61%	(28.263)	-220,30%

Durante o terceiro trimestre, continuamos nosso processo de reestruturação, visando alcançar o equilíbrio financeiro e superar os desafios do cenário econômico de curto prazo. Em relação à Recuperação Judicial, estamos confiantes de que o nosso Plano será aprovado na Assembleia Geral de Credores, o que nos permitirá atravessar esse momento desafiador com sucesso.

Voltamos a destacar o comprometimento e a parceria de nossas equipes, que, apesar do ambiente desafiador, têm demonstrado competência e resiliência, superando nossas expectativas.

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

### Destaques

- O **mercado de serviços financeiros** – assessoria na comercialização de serviços financeiros, como crédito imobiliário, consórcio e *home equity* – registrou um total de **2.975 unidades financiadas** no terceiro trimestre de 2023, apresentando redução de 2% frente ao segundo trimestre de 2023.

A operação da Credimorar teve **R\$ 1,1 bilhão** em VGC faturado no terceiro trimestre, representando um aumento de 4% ante o trimestre anterior.

**A receita bruta do segmento no terceiro trimestre alcançou R\$ 25,1 milhões**, crescimento de 5% ante os **R\$ 23,9 milhões** do segundo trimestre de 2023.

- O **mercado de intermediação imobiliária** – vendas de imóveis usados ou prontos para morar e de lançamentos – foi responsável por **279 unidades vendidas no trimestre**, recuo de 12% versus as **318 vendas** do segundo trimestre de 2023.

O **VGCV foi de R\$ 204,9 milhões no terceiro trimestre de 2023**, piora de 19% se comparado aos R\$ 252,2 milhões do segundo trimestre de 2023. O ticket médio das unidades transacionadas foi de **R\$ 734,3 mil**, 7% menor versus os **R\$ 793,0 mil** do segundo trimestre de 2023.

**A receita bruta deste segmento para o trimestre foi de R\$ 5,7 milhões**, retração de 25% quando comparado ao segundo trimestre de 2023 com **R\$ 7,7 milhões**.

## 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 demonstrações financeiras 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 2023.

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 à revisão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, no trimestre findo em 30 de setembro de 2023.

**Daniel Guerbatin**

CEO, CFO & IRO do Grupo

Em 30 de setembro de 2023

**Notas Explicativas**

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

## 1. Contexto operacional

A Nexpe Participações S.A. – em Recuperação Judicial (“Nexpe” ou “Companhia”) é uma “Sociedade Anônima” domiciliada no Brasil, com ações negociadas na B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão e tem como objetivo a participação em empresas que atuem no mercado de intermediação e consultoria imobiliária. A sede social da Companhia está localizada na Rua Florida, 1595 – 3º andar – LConj. 31 Cidade Monções - SP.

A Companhia, por meio de suas controladas, está presente nos Estados do Rio de Janeiro e São Paulo, além de atuar em outros Estados por meio de sua controlada Credimorar Serviços Financeiros Ltda. Os serviços de intermediação imobiliária abrangem a venda de unidades residenciais, loteamentos, condomínios de casas e conjuntos comerciais. Desde 2018, a Companhia usa um modelo de parcerias no qual a presta serviços através de imobiliárias associadas, atuando no mercado do Pará, Minas Gerais, Bahia, São Paulo e Rio de Janeiro.

### 1.1 - Incerteza relevante relacionada à continuidade operacional – Pedido de Recuperação Judicial

#### 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, em 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 envidará 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 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, ajuizou 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:

Em 30 de setembro de 2023

**Notas Explicativas**

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

- (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 foi tempestivamente apresentado. O Plano reflete as discussões mantidas, até a presente data, entre o Grupo Nexpe, sua assessoria financeira e jurídica, seu acionista controlador e seus principais credores e estabelece os termos e condições propostos para as principais medidas que poderão ser adotadas com vistas à superação da atual situação econômico-financeira do Grupo Nexpe e à manutenção das suas atividades.

Em 3 de outubro de 2023, foi publicado o Edital de Convocação da Assembleia Geral de Credores (“Assembleia”), seria realizada presencialmente, em primeira convocação, no dia 26 de outubro de 2023, às 11:00 horas, 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 será realizada, em segunda convocação, com qualquer número de credores presentes, no dia 13 de novembro de 2023, às 11:00 horas. A Assembleia terá como objeto: a) aprovação, rejeição ou modificação do Plano de Recuperação Judicial apresentado pelas devedoras (“Plano de Recuperação”); b) a constituição do Comitê de Credores, a escolha de seus membros e sua substituição; e c) outros assuntos de interesse dos credores e da Companhia.

Diante da necessidade da aprovação e homologação do Plano de Recuperação Judicial para o estabelecimento das condições de pagamento dos credores do Grupo Nexpe, a diretoria da Companhia aguardará o desfecho desses eventos para proceder, se aplicável for, o teste de redução ao valor recuperável de seus ativos conforme requerido pelo CPC 01 (R1) (IAS 36) – Redução ao Valor Recuperável de Ativos, assim como a realização de ajustes nas estimativas de outras provisões, conforme aplicável.

### 1.2 - Continuidade das operações

O Grupo atua em quatro principais mercados, definidos como mercado de serviços financeiros, mercado secundário, locação e primário. A partir deste ano iremos apresentar o desempenho do mercado primário e secundário de maneira consolidada, o que chamaremos de “Intermediação Imobiliária”, esta mudança está mais alinhada à nossa estratégia de digitalização que implementamos nos últimos anos e do direcionamento estratégico das nossas controladas.

Em 30 de setembro de 2023

**Notas Explicativas**

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

O mercado de serviços financeiros – assessoria na comercialização de serviços financeiros, como crédito imobiliário, consórcio e home equity – registrou um total de 2.975 unidades financiadas no terceiro trimestre de 2023, apresentando redução de 2% frente ao segundo trimestre de 2023.

A operação da Credimorar teve R\$ 1,1 bilhão em VGC faturado no terceiro trimestre, representando um aumento de 4% ante o trimestre anterior.

A receita bruta do segmento no terceiro trimestre alcançou R\$ 25,1 milhões, crescimento de 5% ante os R\$ 23,9 milhões do segundo trimestre de 2023.

O mercado de intermediação imobiliária – vendas de imóveis usados ou prontos para morar e de lançamentos – foi responsável por 279 unidades vendidas no trimestre, recuo de 12% versus as 318 vendas do segundo trimestre de 2023.

O VGV foi de R\$ 204,9 milhões no terceiro trimestre de 2023, piora de 19% se comparado aos R\$ 252,2 milhões do segundo trimestre de 2023. O ticket médio das unidades transacionadas foi de R\$ 734,3 mil, 7% menor versus os R\$ 793,0 mil do segundo trimestre de 2023.

A receita bruta deste segmento para o trimestre foi de R\$ 5,7 milhões, retração de 25% quando comparado ao segundo trimestre de 2023 com R\$ 7,7 milhões.

O direcionamento estratégico que vem sendo implantado tem como drivers a rentabilidade dos negócios. Além disso, de forma melhorar a rentabilidade das unidades de negócios, se fazem necessários ajustes em nossa estrutura operacional, que trazem consigo a percepção da criticidade da sobrevivência para que seja possível o sucesso 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.

Por fim, os Diretores fazem a gestão diária do caixa, monitorando os ativos financeiros e não financeiros, investimentos focados na transformação digital, sempre com o objetivo de melhorar o modelo de negócios e aumentar a rentabilidade do Grupo.

Em 30 de setembro de 2023

**Notas Explicativas**

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

## 2. Apresentação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas e principais práticas 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.

Estas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, foram preparadas e apresentadas de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBCs) e deliberações e instruções emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards (IASB).

Nas informações contábeis intermediárias 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. 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 intermediárias 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 OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação de suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Desta forma, as informações relevantes próprias das informações contábeis intermediárias e somente elas, então sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Diretoria na sua gestão.

As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram aprovadas e autorizadas para publicação pela Diretoria da Companhia em 9 de novembro de 2023.

### 2.2. Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias 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.

Em 30 de setembro de 2023

**Notas Explicativas**

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

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 intermediárias individuais e consolidadas é determinado nessa base.

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

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

### 2.3. Moedas funcionais e moeda de apresentação

As informações contábeis intermediárias 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 exercícios 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 intermediárias consolidadas compreendem as informações contábeis da Companhia e suas controladas em 30 de setembro de 2023 e de 31 de dezembro de 2022. 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.

Em 30 de setembro de 2023

**Notas Explicativas**

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

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 exercício são incluídos nas informações contábeis intermediárias 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;
- 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 intermediárias consolidadas;
- 5) As políticas contábeis são aplicadas de maneira uniforme em todas as empresas consolidadas e consistem com aquelas utilizadas no exercício comparativo;
- 6) A Companhia consolida suas informações contábeis intermediárias 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 intermediárias 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 intermediárias individuais e consolidadas, na proporção das participações detidas nas referidas entidades controladas em conjunto e coligadas. Para os exercícios reportados nestas informações contábeis intermediárias, 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 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Em 30 de setembro de 2023

## Notas Explicativas

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

Razão Social	Denominação	Participação (%)		Informações adicionais
		Set/23	Dez/22	
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda. (*)	Abyara	100	100	Licenciada
Bamberg Imóveis Ltda.	Bamberg Imóveis	100	100	Operacional
Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda.	Basimovel	100	100	Não Operacional
BBRK Consultoria e Capital Ltda.	BBRK Capital	100	100	Não 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
Rede Morar Ltda.	Rede Morar	100	100	Não Operacional
Tropical Corretora e Consultoria Imobiliária Ltda. (**)	Tropical	100	100	Não Operacional

(\*) Em 10 de fevereiro de 2023, foi assinado o contrato de licenciamento da marca Abyara.

(\*\*) Em 5 de julho foram assinadas as cessões de direitos sobre a carteira de locação e dos loteamentos administrados pela Tropical, com essa operação a empresa se tornou não operacional.

### Principais práticas 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 intermediárias individuais e consolidadas.

Em 30 de setembro de 2023

**Notas Explicativas**

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

**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.

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 2023

**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”.

Em 30 de setembro de 2023

**Notas Explicativas**

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

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. 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.

A Companhia, em dezembro de 2022, registrou R\$ 77.245 milhões de perdas por redução ao valor recuperável (nota explicativa nº 10)

**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 2023

**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 intermediárias 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 2023

**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.

Em 30 de setembro de 2023

**Notas Explicativas**

(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 2023

**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.

Em 30 de setembro de 2023

**Notas Explicativas**

(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 2023

**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 “p” 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 2023

**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 2023

**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 junho 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 2023

**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 2023

**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.

Em 30 de setembro de 2023

**Notas Explicativas**

(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 intermediárias individuais e como informação suplementar às informações contábeis intermediárias 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 intermediárias 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 n° 30). 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 intermediárias 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 intermediárias. 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 2023

**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 2023

**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.

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.

Em 30 de setembro de 2023

**Notas Explicativas**

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

**g) Cálculo da provisão para perdas**

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 intermediárias. 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.

**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.

Em 30 de setembro de 2023

## Notas Explicativas

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

### 4. Novas normas e interpretações

Durante o exercício de 2022 foi emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) a revisão das referidas normas abaixo, já vigentes no exercício de 2022:

Norma ou interpretação	Descrição
Alteração ao IAS 16/CPC 27 Ativo Imobilizado	A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
Alteração ao IAS 37/CPC 25 Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes	Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
Alteração ao IFRS 3/CPC 15 Combinação de Negócios	Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros.
IFRS 16/CPC 06 - Arrendamentos	Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
IFRS 1/CPC 37 A adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros	Simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
IAS 41/CPC 29 - Ativos Biológicos	Remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (IR/CS) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

A adoção dessas normas e interpretações novas e revisadas não resultou em impactos sobre a posição patrimonial e financeira e resultados da Companhia ou sobre as divulgações nestas informações contábeis intermediárias.

Em 30 de setembro de 2023

## Notas Explicativas

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

### a) Normas e interpretações novas e revisadas emitidas e ainda não aplicáveis

Na data de autorização destas informações contábeis intermediárias, a Diretoria não adotou as normas e interpretações novas e revisadas que foram emitidas, mas ainda não estão aplicáveis, como segue:

Norma ou interpretação	Descrição	Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após
CPC 50/ IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
Alterações ao CPC 26/ IAS 1	Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes	01/01/2023
Alterações ao CPC 26/ IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 – Making Material Judgments	Divulgação de Políticas Contábeis	01/01/2023
Alterações ao CPC 23/ IAS 8	Definição de estimativas contábeis	01/01/2023
Alterações ao CPC 36 (R3) / IFRS 10 e CPC 18 (R2) / IAS 28	Venda ou Constituição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture	Postergada indefinitivamente
Alterações à IAS 12/CPC 32	Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de uma Única Transação	01/01/2023

A Diretoria da Companhia está avaliando os impactos relevantes sobre as informações contábeis intermediárias em decorrência da adoção dessas normas e interpretações novas e revisadas emitidas e ainda não aplicáveis.

## 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 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/23	Dez/22	Set/23	Dez/22
Recursos em Caixa	8	9	39	37
Recursos em Conta Corrente	4	142	222	396
Recursos em Aplicações Financeiras	1.582	3.222	7.640	9.931
<b>Total</b>	<b>1.594</b>	<b>3.373</b>	<b>7.901</b>	<b>10.364</b>

Em 30 de setembro de 2023, 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 2023 foi de 114,66% do CDI e em 31 de dezembro de 2022 foi de 108,13% do CDI.

Em 30 de setembro de 2023

## Notas Explicativas

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

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

#### 6.1. Contas a receber de clientes

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o saldo de contas a receber em aberto é composto conforme apresentado a seguir.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/23	Dez/22	Set/23	Dez/22
Contas a receber de clientes	1.132	903	9.775	10.585
Perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa	(1.006)	(807)	(5.505)	(4.576)
Ajuste a valor presente	-	-	(344)	(443)
<b>Total</b>	<b>126</b>	<b>96</b>	<b>3.926</b>	<b>5.566</b>
Circulante	126	96	3.228	4.637
Não circulante	-	-	698	929

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 12,65% a.a. em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/23	Dez/22	Set/23	Dez/22
Vincendos acima de 01 a 60 dias	99	-	970	1.771
Vincendos acima de 61 a 90 dias	-	-	315	333
Vincendos acima de 91 a 180 dias	-	-	193	678
Vincendos acima de 181 a 360 dias	-	-	68	379
Vincendos acima de 360 dias	-	-	698	929
<b>Total de vincendos</b>	<b>99</b>	<b>-</b>	<b>2.244</b>	<b>4.090</b>
Vencidos de 01 a 60 dias	-	40	562	1.284
Vencidos de 61 a 90 dias	-	24	569	104
Vencidos de 91 a 180 dias	70	71	1.095	475
Vencidos de 181 a 360 dias	119	132	681	420
Vencidos acima de 360 dias	844	636	4.624	4.212
<b>Total de vencidos</b>	<b>1.033</b>	<b>903</b>	<b>7.531</b>	<b>6.495</b>
<b>Total</b>	<b>1.132</b>	<b>903</b>	<b>9.775</b>	<b>10.585</b>

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

Movimentação PECLD	Controladora		Consolidado	
	Set/23	Dez/22	Set/23	Dez/22
Saldo inicial	(807)	(559)	(4.576)	(4.623)
PECLD resultado	(208)	(248)	(1.153)	(319)
Baixas	9	-	224	366
<b>Saldo final</b>	<b>(1.006)</b>	<b>(807)</b>	<b>(5.505)</b>	<b>(4.576)</b>

Em 30 de setembro de 2023

## 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.

### 6.2. Valores a repassar de operações

Não houve valores a repassar em 30 de setembro de 2023 na controladora, e no consolidado os valores a repassar foram de R\$ 25, referentes, principalmente, a serviços da Credimorar Serviços Financeiros Ltda. ("Credimorar"). Em 31 de dezembro de 2022 não houve valores a repassar na controladora e os valores a repassar foram de R\$ 128 no consolidado. Esses serviços através da Credimorar, referem-se a 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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/23	Dez/22	Set/23	Dez/22
IRRF a recuperar	83	2.021	2.082	2.904
ISS a recuperar	223	223	778	753
PIS e COFINS antecipado	103	103	206	167
IRPJ e CSSL antecipado	2.035	470	5.168	2.261
INSS a recuperar	406	406	2.641	2.641
Outros impostos a recuperar	35	34	55	52
<b>Total</b>	<b>2.886</b>	<b>3.257</b>	<b>10.930</b>	<b>8.778</b>

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\$ 735 em 30 de setembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022. 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 2023

## Notas Explicativas

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

### 9. 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/23	Depósitos Judiciais			
	Ações Trabalhistas	Ações Cíveis	Ações Tributárias	Total
Nexpe	114	5.555	-	5.669
<b>Total Controladora</b>	<b>114</b>	<b>5.555</b>	<b>-</b>	<b>5.669</b>
Abyara	448	747	80	1.274
Basimóvel	374	97	-	471
Bamberg Imóveis	259	301	-	560
Global	1.116	243	-	1.359
Liborio	77	25	-	102
Ética	400	129	-	530
Niterói	222	34	4	260
Rede Morar	61	7	-	68
Tropical	111	458	-	568
<b>Total Consolidado</b>	<b>3.182</b>	<b>7.596</b>	<b>84</b>	<b>10.861</b>

Dez/22	Depósitos Judiciais			
	Ações Trabalhistas	Ações Cíveis	Ações Tributárias	Total
Nexpe	140	5.548	-	5.688
<b>Total Controladora</b>	<b>140</b>	<b>5.548</b>	<b>-</b>	<b>5.688</b>
Abyara	491	677	79	1.247
Basimóvel	423	91	-	514
Bamberg Imóveis	259	300	-	559
Global	1.064	262	-	1.326
Liborio	53	24	-	77
Ética	388	117	-	505
Niterói	222	34	-	256
Rede Morar	36	5	-	41
Tropical	111	401	-	512
<b>Total Consolidado</b>	<b>3.187</b>	<b>7.459</b>	<b>79</b>	<b>10.725</b>

### 10. Investimentos

#### a) Informações sobre as controladas em 30 de setembro de 2023 e de 31 de dezembro de 2022

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial nas informações contábeis intermediárias individuais da Companhia, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 30 de setembro de 2023.

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.

Em 30 de setembro de 2023

## Notas Explicativas

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

O saldo de investimento é composto como segue:

Descrição	Controladora	
	Set/23	Dez/22
Investimentos	4.694	4.286
Ágio pago na aquisição de controladas	1.717	1.717
<b>Total</b>	<b>6.411</b>	<b>6.003</b>

Abaixo demonstramos a movimentação ocorrida no período:

Investimentos Descrição	Controladora	
	Set/23	Dez/22
Saldos iniciais	4.286	1
Baixas de Investimentos	-	-
Adição	-	4.130
Dividendos Distribuídos/Provisionados	-	(536)
Resultado de Equivalência Patrimonial operação descontinuada	-	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	408	691
<b>Saldos finais</b>	<b>4.694</b>	<b>4.286</b>

Provisão para perdas em investimentos Descrição	Controladora	
	Set/23	Dez/22
Saldos iniciais	(140.163)	(173.823)
Aumento de capital e AFAC (*)	26.354	94.594
Redução (Adição) de Capital	-	(3.726)
Resultado de equivalência patrimonial	(36.105)	(57.208)
<b>Saldos finais</b>	<b>(149.914)</b>	<b>(140.163)</b>

(\*) 2023 – refere-se aos aumentos de capital nas controladas Ética R\$ 4.015, Tropical R\$ 7.860, Bamberg Imóveis R\$ 5.979, Rede Morar R\$ 597, Global R\$ 2.421, Niterói R\$ 940, Abyara R\$ 2.940, Credimorar R\$ 27 e Basimóvel R\$ 1.958.

(\*)2022 – refere-se aos aumentos de capital nas controladas Ética R\$ 10.390, Tropical R\$ 9.985, Bamberg Imóveis R\$ 15.116, Rede Morar R\$ 7.988, Global R\$ 19.645, Abyara R\$ 9.013, Basimóvel R\$ 14.290, Credimorar R\$ 8.163, e Pointer R\$ 5.

Ágio Descrição	Controladora		Consolidado (intangível)	
	Set/23	Dez/22	Set/23	Dez/22
Saldos iniciais	1.717	78.962	1.717	78.962
Perda por redução ao valor recuperável (*)	-	(77.245)	-	(77.245)
<b>Saldos finais</b>	<b>1.717</b>	<b>1.717</b>	<b>1.717</b>	<b>1.717</b>

(\*) Vide nota explicativa n° 13.

**Notas Explicativas** às informações contábeis individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2023.

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

**NEXPE**

em Recuperação Judicial

Set/23								Dez/22		Set/22
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	4.694	4.694	27	2.663	2.255	408	4.285	4.285	1.577
Marcos Koenigkan	100	1	1	-	-	-	-	1	1	-
<b>Total</b>		<b>4.695</b>	<b>4.695</b>	<b>27</b>	<b>2.663</b>	<b>2.255</b>	<b>408</b>	<b>4.286</b>	<b>4.286</b>	<b>1.577</b>
Set/23								Dez/22		Set/22
	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	(23.152)	(11.198)	11.954	(4.884)	-	(4.884)	(18.269)	(9.256)	(3.723)
Basimóvel	100	(28.966)	(12.717)	16.249	(3.895)	-	(3.895)	(25.071)	(10.780)	(10.219)
BBRK Capital	100	(181)	(181)	-	14	-	14	(195)	(194)	(7)
Bamberg Imóveis	100	(43.146)	(14.760)	28.386	(1.073)	-	(1.073)	(42.073)	(19.666)	(2.902)
Global	100	(87.140)	(67.608)	19.532	(13.176)	-	(13.176)	(73.964)	(56.853)	(5.664)
Ética	100	(24.776)	(11.171)	13.605	(5.585)	-	(5.585)	(19.191)	(9.601)	(2.605)
Liborio	78	(289)	(224)	-	(65)	(14)	(51)	(222)	(172)	(30)
Niterói	100	(4.782)	(3.842)	940	(2.165)	-	(2.165)	(2.617)	(2.617)	485
Pointer	100	(396)	(379)	-	(32)	-	(32)	(364)	(364)	(5)
Rede Morar	100	(51.088)	(25.818)	25.270	(2.886)	-	(2.886)	(48.202)	(23.529)	(7.516)
Tropical	100	(25.797)	(2.051)	23.746	(2.780)	-	(2.780)	(23.017)	(7.131)	(7.005)
<b>Total</b>		<b>(289.713)</b>	<b>(149.949)</b>	<b>139.682</b>	<b>(36.527)</b>	<b>(14)</b>	<b>(36.513)</b>	<b>(253.185)</b>	<b>(140.163)</b>	<b>(39.191)</b>
<b>Total geral</b>		<b>(285.018)</b>	<b>(145.254)</b>	<b>139.709</b>	<b>(33.864)</b>	<b>(2.241)</b>	<b>(36.105)</b>	<b>(248.898)</b>	<b>(135.877)</b>	<b>(37.614)</b>

A seguir informações complementares sobre empresas controladas:

Em 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

Set/23						
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	21.071	16.377	4.694	66.227
<b>Total</b>			<b>21.075</b>	<b>16.380</b>	<b>4.695</b>	<b>66.227</b>
Set/23						
Provisão para passivo a descoberto	Participação (%)	Número de quotas/ações detidas	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida
Abyara	100	14.674.156	4.886	28.039	(23.152)	861
Basimóvel	100	17.177.799	4.910	33.876	(28.966)	465
BBRK Capital	100	35.329	6	187	(181)	28
Bamberg Imóveis	100	1.248.673	3.335	46.480	(43.146)	4.635
Global	100	11.262.417	2.432	89.572	(87.140)	-
Ética	100	242.242	7.370	32.145	(24.776)	5.454
Niterói	100	11.195.000	4.058	9.021	(4.782)	3.938
Pointer	100	9.933.180	13	409	(396)	-
Rede Morar	100	11.583.317	2.185	53.273	(51.088)	-
Liborio	78	33.360.464	179	468	(289)	-
Tropical	100	58.846.563	7.731	33.528	(25.797)	3.473
<b>Total</b>			<b>37.105</b>	<b>326.998</b>	<b>(289.713)</b>	<b>18.854</b>
<b>Total geral (*)</b>			<b>58.180</b>	<b>343.379</b>	<b>(285.018)</b>	<b>85.081</b>

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/23	Dez/22	Set/23	Dez/22
Bamberg Imóveis	1.717	1.717	1.717	1.717
<b>Total</b>	<b>1.717</b>	<b>1.717</b>	<b>1.717</b>	<b>1.717</b>

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\$ 2.255 em setembro de 2023 (R\$ 1.025 em dezembro de 2022) 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 2023.

## 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.

Abaixo os registros de perdas por redução do valor recuperável no período e exercício findo em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

	Impairment	
	Set/23	Dez/22
Abyara	-	(46.175)
Bamberg Imóveis	-	(29.287)
Liborio	-	(1.783)
<b>Total</b>	-	<b>(77.245)</b>

## 11. 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 no período e exercício findo em 30 de setembro de 2023 e de 31 de dezembro de 2022:

Controladora	Direito de uso	Amortização acumulada	Total
Em 31 de dezembro de 2021	1.451	(1.133)	318
Adições	3.062	(518)	2.544
Baixas	(1.416)	-	(1.416)
Em 31 de dezembro de 2022	3.097	(1.651)	1.446
Adições	-	(290)	(290)
Baixas	(538)	-	(538)
<b>Em 30 de setembro de 2023</b>	<b>2.559</b>	<b>(1.941)</b>	<b>618</b>

Em 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

<i>Consolidado</i>	<i>Direito de uso</i>	<i>Amortização acumulada</i>	<i>Total</i>
Em 31 de dezembro de 2021	23.949	(14.412)	9.537
Adições	10.304	(5.904)	4.400
Baixas	(3.693)	929	(2.764)
Em 31 de dezembro de 2022	30.560	(19.387)	11.173
Adições	-	(1.982)	(1.982)
Baixas	(7.613)	3.753	(3.860)
<b>Em 30 de setembro de 2023</b>	<b>22.947</b>	<b>(17.616)</b>	<b>5.331</b>

## 12. Imobilizado

Abaixo demonstramos a movimentação do imobilizado no período findo em 30 de setembro de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

<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>
<b>Custo</b>					
Em 31 de dezembro de 2021	-	309	107	1.040	1.456
Adições	902	280	-	384	1.566
Baixas	-	(48)	-	(731)	(779)
Em 31 de dezembro de 2022	902	541	107	693	2.243
Adições	-	42	-	-	42
Baixas	-	-	-	-	-
<b>Em 30 de setembro de 2023</b>	<b>902</b>	<b>583</b>	<b>107</b>	<b>693</b>	<b>2.285</b>
<b>Depreciação</b>					
Em 31 de dezembro de 2021	-	(163)	(28)	(830)	(1.021)
Adições	(98)	(43)	(11)	(109)	(261)
Baixas	-	35	-	729	764
Em 31 de dezembro de 2022	(98)	(171)	(39)	(210)	(518)
Adições	(132)	(45)	(7)	(98)	(282)
Baixas	-	3	-	-	3
<b>Em 30 de setembro de 2023</b>	<b>(230)</b>	<b>(213)</b>	<b>(46)</b>	<b>(308)</b>	<b>(797)</b>
<b>Total em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>804</b>	<b>370</b>	<b>68</b>	<b>483</b>	<b>1.725</b>
<b>Total em 30 de setembro de 2023</b>	<b>672</b>	<b>370</b>	<b>61</b>	<b>385</b>	<b>1.488</b>
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>
<b>Custo</b>					
Em 31 de dezembro de 2021	2.910	7.133	2.379	2.695	15.117
Adições	1.056	639	-	1.597	3.292
Baixas	(943)	(873)	(331)	(928)	(3.075)
Em 31 de dezembro de 2022	3.023	6.899	2.048	3.364	15.334
Adições	4	43	-	82	129
Baixas	(887)	(4.112)	(1.064)	(1.221)	(7.283)
<b>Em 30 de setembro de 2023</b>	<b>2.140</b>	<b>2.830</b>	<b>984</b>	<b>2.225</b>	<b>8.180</b>
<b>Depreciação</b>					
Em 31 de dezembro de 2021	(1.611)	(5.208)	(1.209)	(1.460)	(9.488)
Adições	(682)	(603)	(228)	(626)	(2.139)
Baixas	751	753	212	898	2.614
Em 31 de dezembro de 2022	(1.542)	(5.058)	(1.225)	(1.188)	(9.013)
Adições	(270)	(311)	(48)	(279)	(908)
Baixas	630	3.502	524	504	5.160
<b>Em 30 de setembro de 2023</b>	<b>(1.182)</b>	<b>(1.867)</b>	<b>(749)</b>	<b>(963)</b>	<b>(4.761)</b>
<b>Total em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>1.481</b>	<b>1.841</b>	<b>823</b>	<b>2.176</b>	<b>6.321</b>
<b>Total em 30 de setembro de 2023</b>	<b>958</b>	<b>964</b>	<b>235</b>	<b>1.262</b>	<b>3.419</b>
Taxa de depreciação anual (%)	(*)	10	10	20	

(\*) Dependendo da duração de contrato.

Em 30 de Setembro de 2023.  
**Notas Explicativas**

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

### 13. Intangível

Abaixo demonstramos a movimentação do intangível no período findo em 30 de setembro de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

Controladora	Marcas e patentes	Total vida útil indefinida	Licenças de uso de software	Marcas	Outros	Não competição	Total vida útil definida	Total
<b>Custo</b>								
Em 31 de dezembro de 2021	3.019	3.019	18.358	758	630	250	19.996	23.015
Adições	1.033	1.033	812	-	6.184	-	6.996	8.029
Baixas	-	-	(2.955)	(262)	(1.233)	(228)	(4.678)	(4.678)
Em 31 de dezembro de 2022	4.052	4.052	16.215	496	5.581	22	22.314	26.366
Adições	-	-	2.369	-	919	-	3.288	3.288
Baixas	-	-	-	-	(2.145)	-	(2.145)	(2.145)
Em 30 de setembro de 2023	4.052	4.052	18.584	496	4.355	22	23.457	27.509
<b>Amortização</b>								
Em 31 de dezembro de 2021	-	-	(7.535)	(685)	-	(242)	(8.462)	(8.462)
Adições	-	-	(4.578)	(50)	-	(7)	(4.635)	(4.635)
Baixas	-	-	2.800	256	-	228	3.284	3.284
Em 31 de dezembro de 2022	-	-	(9.313)	(479)	-	(21)	(9.813)	(9.813)
Adições	-	-	(3.312)	(17)	(529)	(1)	(3.859)	(3.859)
Baixas	-	-	-	-	174	-	174	174
Em 30 de setembro de 2023	-	-	(12.625)	(496)	(355)	(22)	(13.498)	(13.498)
<b>Total em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>4.052</b>	<b>4.052</b>	<b>6.902</b>	<b>17</b>	<b>5.581</b>	<b>1</b>	<b>12.501</b>	<b>16.553</b>
<b>Total em 30 de setembro de 2023</b>	<b>4.052</b>	<b>4.052</b>	<b>5.959</b>	<b>-</b>	<b>4.000</b>	<b>-</b>	<b>9.959</b>	<b>14.011</b>
<b>Taxa de amortização anual (%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(*)</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Dependendo da duração de cada licença.

Em 30 de Setembro de 2023.  
**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
<b>Custo</b>									
Em 31 de dezembro de 2021	3.137	300.608	303.745	19.613	757	1.759	250	22.379	326.124
Adições	1.033	-	1.033	2.727	-	13.232	-	15.959	16.992
Baixas	-	-	-	(2.748)	(262)	(3.312)	(228)	(6.550)	(6.550)
Em 31 de dezembro de 2022	4.170	300.608	304.778	19.592	495	11.679	22	31.788	336.566
Adições	-	-	-	2.465	-	2.712	-	5.177	5.177
Baixas	-	-	-	(708)	-	-	-	(708)	(708)
Em 30 de setembro de 2023	4.170	300.608	304.778	21.349	495	14.391	22	36.257	341.035
<b>Amortização</b>									
Em 31 de dezembro de 2021	-	(221.246)	(221.246)	(7.745)	(686)	(877)	(242)	(9.550)	(230.796)
Adições	-	-	-	(4.752)	(55)	(456)	(7)	(5.270)	(5.270)
Baixas	-	-	-	2.817	262	885	228	4.192	4.192
Perda por redução ao valor recuperável	-	(77.245)	(77.245)	-	-	-	-	-	(77.245)
Em 31 de dezembro de 2022	-	(298.491)	(298.491)	(9.680)	(479)	(448)	(21)	(10.628)	(309.119)
Adições	-	-	-	(4.344)	(16)	(2.029)	(1)	(6.390)	(6.390)
Baixas	-	-	-	237	-	-	-	237	237
Perda por redução ao valor recuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Em 30 de setembro de 2023	-	(298.491)	(298.491)	(13.787)	(495)	(2.477)	(22)	(16.782)	(315.272)
<i>Total em 31 de dezembro de 2022</i>	4.170	2.117	6.287	9.912	16	11.231	1	21.160	27.447
<i>Total em 30 de setembro de 2023</i>	4.170	2.117	6.287	7.562	-	11.914	-	19.475	25.760
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 2023.

**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 2022, a Diretoria da Companhia realizou avaliação de todos seus ágios, efetuando 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 2023 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 10,8 % a.a. com perpetuidade e fator de crescimento na perpetuidade (g) – 2,0 % 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.

## 14. 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 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

Controladora e Consolidado		
	Set/23	dez/22
Saldo Inicial	52.391	-
Captação de Empréstimo + IOF		61.123
Pagamento de principal		(8.732)
Pagamento de juros		(8.350)
Provisão de juros	5.879	8.350
<b>Saldo Final</b>	<b>58.270</b>	<b>52.391</b>
Circulante	34.985	17.464
Não Circulante	23.285	34.927

### 15. 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 intermediárias.

#### a) Efeito dos derivativos no balanço patrimonial:

Ativo		
	Set/23	dez/22
SWAP CDI	52.375	53.830
<b>Total</b>	<b>52.375</b>	<b>53.830</b>
Circulante	17.458	17.458
Não Circulante	34.917	36.372

Passivo		
	Set/23	dez/22
SWAP CDI	52.375	53.830
<b>Total</b>	<b>52.375</b>	<b>53.830</b>
Circulante	17.458	17.458
Não Circulante	34.917	36.372

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

Resultado		
	Set/23	dez/22
SWAP CDI	(132)	(893)
IR a Recuperar	5	36
<b>Total</b>	<b>(127)</b>	<b>(857)</b>

Em 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

### 16. Passivo de arrendamento (circulante e não circulante)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/23	Dez/22	Set/23	Dez/22
Principal	348	547	2.912	5.700
Encargos financeiros a apropriar	(65)	(112)	(418)	(982)
<b>Total - Circulante</b>	<b>283</b>	<b>435</b>	<b>2.494</b>	<b>4.718</b>
Principal	870	1.562	5.349	10.592
Encargos financeiros a apropriar	(72)	(150)	(427)	(1.249)
<b>Total - Não circulante</b>	<b>798</b>	<b>1.412</b>	<b>4.922</b>	<b>9.343</b>
<b>Total</b>	<b>1.081</b>	<b>1.847</b>	<b>7.416</b>	<b>14.061</b>

No quadro abaixo, demonstramos a movimentação ocorrida em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/23	Dez/22	Set/23	Dez/22
Saldo inicial	1.847	652	14.061	11.872
Adições	-	3.078	-	10.415
Baixas	(550)	(1.385)	(3.610)	(2.266)
Pagamento de arrendamento	(263)	(577)	(2.748)	(6.326)
Pagamento de juros	(78)	(69)	(489)	(1.087)
Apropriação de juros ao resultado do período	125	148	202	1.453
<b>Total</b>	<b>1.081</b>	<b>1.847</b>	<b>7.416</b>	<b>14.061</b>

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
2023	87	69	922	801
2024	348	288	2.619	2.242
2025	348	308	2.343	2.116
2026	348	330	1.660	1.558
2027	87	86	717	700
<b>Total</b>	<b>1.218</b>	<b>1.081</b>	<b>8.261</b>	<b>7.417</b>
Potencial crédito de PIS e COFINS	110	97	743	667

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.

### 17. 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 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Em 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

Descrição	Controladora			Consolidado		
	Trabalhista	Cível	Total	Trabalhista	Cível	Total
31 de dezembro de 2021	445	502	947	13.308	1.079	14.387
Adições	210	26	236	45.781	4.185	49.966
Pagamentos	(565)	(528)	(1.093)	(43.932)	(3.618)	(47.550)
31 de dezembro de 2022	90	-	90	15.157	1.646	16.803
Adições	166	99	265	441	107	548
Pagamentos	(49)	(99)	(148)	(4.566)	(107)	(4.673)
<b>30 de setembro de 2023</b>	<b>207</b>	<b>-</b>	<b>207</b>	<b>11.032</b>	<b>1.646</b>	<b>12.678</b>

Classificados como:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/23	Dez/22	Set/23	Dez/22
Circulante	60	90	2.853	16.463
Não Circulante	147	-	8.179	340
<b>Total</b>	<b>207</b>	<b>90</b>	<b>11.032</b>	<b>16.803</b>

### 18. Salários, provisões e contribuições sociais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/23	Dez/22	Set/23	Dez/22
Salários e Provisões	2.020	2.195	9.863	7.923
INSS Parcelamento	2.525	3.429	19.818	17.193
<b>Total</b>	<b>4.545</b>	<b>5.624</b>	<b>29.681</b>	<b>25.116</b>
Circulante	2.178	3.161	16.632	12.889
Não circulante	2.367	2.463	13.049	12.227

### 19. Impostos e contribuições a recolher

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/23	Dez/22	Set/23	Dez/22
ISS	1.474	2.113	3.807	5.179
PIS e COFINS	1.111	1.984	4.303	15.255
IRPJ e CSLL	-	3	1.721	4.729
Impostos e contribuições retidos	132	326	855	2.397
Impostos federais reparcelados	764	-	12.255	-
Outros	81	2	5.816	13
<b>Total</b>	<b>3.562</b>	<b>4.428</b>	<b>28.776</b>	<b>27.573</b>
Circulante	1.857	2.449	11.327	14.874
Não circulante	1.705	1.979	17.449	12.699

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 2023.

## 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 exercício ocorreu da seguinte maneira:

Impostos e contribuições parcelados		
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.300	14.217
Adições por novos parcelamentos	964	7.322
Pagamentos realizados no exercício	(698)	(5.059)
Atualização por multa e juros	1.196	1.706
Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.762	18.186
Adições por novos parcelamentos	109	8.155
Pagamentos realizados no período	(432)	(3.392)
Descontos no reparcelamento – Edital 3/2023	(518)	(6.438)
Atualização por multa e juros e descontos no reparcelamento	(808)	2.265
Saldo em 30 de setembro de 2023	1.113	18.776

## 20. 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.

### 20.1 Operações com Partes Relacionadas - ativo

Descrição	Controladora	
	Set/23	Dez/22
Operações de mútuo a receber de controladas	68.666	61.850
Operações com serviços compartilhados	25.885	34.133
Total	94.551	95.983

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

Em 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

### a) Operações de mútuo a receber de controladas

Ativos	Vencimento	Controladora	
		Set/23	Dez/22
BBRK Capital	27/05/2026	47	72
Bamberg Imóveis	27/05/2026	5.830	5.261
Global	27/05/2026	42.949	38.729
Liborio	27/07/2026	203	64
Rede Morar	27/05/2026	17.260	15.577
Tropical	27/05/2026	2.377	2.145
<b>Total</b>		<b>68.666</b>	<b>61.848</b>

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 2023 foi de R\$ 6.727 e em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 8.003.

### 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/23	Dez/22
Abyara	2.509	2.872
Basimóvel	1.241	1.436
BBRK Capital	125	123
Bamberg Imóveis	2.400	6.514
Credimorar	2.826	266
Ética	1.012	1.760
Global	7.483	7.071
Liborio	3	1
Niterói	377	266
Rede Morar	7.726	7.679
Tropical	183	6.145
<b>Total</b>	<b>25.885</b>	<b>34.133</b>

## 20.2 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 2002 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.

Em 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

(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 plano de recuperação que ainda será apresentado e aprovado pela Justiça.

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 junho 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 junho de 2024. 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 deste trimestre, foram recebidas as tranches de R\$ 2 milhões cada.

Essa operação reforça o apoio do acionista controlador à Companhia, proporcionando a estabilidade financeira necessária para suas atividades, demonstrando sua confiança na viabilidade do Plano de Recuperação Judicial e no potencial de crescimento e desenvolvimento da Companhia. Nos termos do artigo 69-A da LRF, o Financiamento DIP será 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 2023 foi de R\$ 2.694 (em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 105).

### 20.3 Dividendos e Juros sobre Capital Próprio (JCP) a receber

	Controladora						
	Dez/21	Adição	Recebidos	Dez/22	Adição	Recebidos	Set/23
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

Em 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

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 2023.

### 20.4 Demonstração do resultado

	Controladora					
	Despesas gerais e administrativas		Outras receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro	
	Set/23	Set/22	Set/23	Set/22	Set/23	Set/22
Abyara	356	602	124	1.705	-	-
Bamberg Imóveis	206	199	76	316	189	908
Basimóvel	68	53	33	1.297	-	-
BBRK Capital	-	-	-	-	3	6
Credimorar	460	-	34	638	-	-
Lancey	-	-	-	-	-	-
Global	120	399	6	65	1.389	3.474
Ética	202	390	95	1.241	-	-
Niterói	208	254	69	570	-	-
Rede Morar	140	-	51	2.169	555	1.338
Tropical	517	538	141	1.236	76	185
	2.277	2.435	629	9.237	2.212	5.911

#### 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.

### 20.5 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 2023 seja de até R\$ 8.289 (oito milhões, duzentos e oitenta e nove mil).

Em 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

A Diretoria propõe que a remuneração global anual do conselho fiscal para o exercício de 2023 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 períodos findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022:

Descrição	Set/23	Set/22
<b>Diretoria estatutária</b>		
Pró-labore	249	601
Benefícios diretos e indiretos	101	110
Bônus	-	-
Comissões	-	-
Total155	350	711
<b>Conselho de Administração</b>		
Pró-labore	-	76
Total	-	76
<b>Total remuneração pessoal-chave</b>	<b>350</b>	<b>787</b>

## 21. 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/23	Set/22	Set/23	Set/22
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>				
Base de cálculo das empresas tributadas pelo Lucro Real	(56.066)	(45.079)	2.645	2.030
Resultado de Equivalência Patrimonial	36.105	38.758	-	-
Base de cálculo Combinada por regime	(19.961)	(6.321)	2.645	2.030
Alíquota combinada 34% para IRPJ e CSLL	6.787	2.149	(900)	(690)
Diferenças permanentes adicionadas (excluídas) à base de cálculo	(6.787)	(2.149)	915	(423)
<b>Despesas de imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>(1.113)</b>

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.

Em 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

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 2023, a Companhia possuía prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social acumulados no valor de R\$ 253.130 na controladora e R\$ 704.061 no consolidado.

## 22. Provisão para riscos processuais (Consolidado)

### 22.1 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 2023 e 31 de dezembro de 2022:

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2022	4.704	125	8.731	13.560
Perda no ano – valores não utilizados e revertidos	(260)		(1.143)	(1.403)
Provisão no ano – Aumentos nas provisões existentes	27		258	285
Perda no ano – valores utilizados	(1.821)	-	(2.839)	(4.660)
Provisão no ano – Novos processos	7.560	30	3.195	10.785
<b>Saldo em 30/09/2023</b>	<b>10.210</b>	<b>155</b>	<b>8.202</b>	<b>18.567</b>
Circulante				7.427
Não Circulante				11.140

A administração da empresa, 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 primeiro semestre do ano, houve alguns avanços que levaram à reavaliação da probabilidade de perdas nos mencionados processos, elevando-a de uma perspectiva inicial de possível perda para uma situação em que a perda se tornou provável.

Em decorrência disso, revisamos a provisão para perdas relacionadas a processos trabalhistas de forma a refletir a nova avaliação da probabilidade de perda. Consequentemente, o valor da provisão foi ajustado para se adequar à situação atual dos processos judiciais.

Em 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

Esse ajuste reflete o compromisso da administração em manter as demonstrações financeiras da Companhia alinhadas com as condições e riscos em evolução. A avaliação contínua 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.

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2021	41.293	108	14.855	56.256
Perda no ano	(48.065)	(100)	(6.809)	(54.974)
Provisão no ano	11.476	117	685	12.278
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>4.704</b>	<b>125</b>	<b>8.731</b>	<b>13.560</b>
Circulante				5.424
Não Circulante				8.136

### 22.2 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/23	Dez/22
Trabalhistas	14.495	17.513
Tributárias	144.350	138.261
Cíveis	33.715	36.229
<b>Total</b>	<b>192.560</b>	<b>192.003</b>

### 22.3 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 reclamações, 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).

Em 30 de Setembro de 2023.

**Notas Explicativas**

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

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 2023 a Companhia, em termos consolidados, era ré em processos trabalhistas prováveis de perda com montantes envolvidos de R\$ 10.210 e em 31 de dezembro de 2022 de R\$ 4.704, em processos trabalhistas classificados como perda possível com montantes envolvidos de R\$ 14.495 em 30 de setembro de 2023.

**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. 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.

Deste modo, constatando-se um percentual de êxito superior a 60% do total de processos julgados no último ano, a expectativa é que os tribunais superiores firmem posicionamento neste sentido, estimulando a redução das demandas e/ou valores provisionados. Em 30 de setembro de 2023, e 31 de dezembro de 2022, a Companhia, em termos consolidados, era ré em processos cíveis prováveis de perda com montantes envolvidos de R\$ 8.202 e R\$ 8.731, respectivamente e, em processos cíveis classificados como perda possível com montantes envolvidos de R\$ 33.714 em 30 de setembro de 2023.

**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. 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia, em termos consolidados, era ré em processos tributários prováveis de perda com montantes envolvidos de R\$ 155 e R\$ 125, respectivamente e, em processos tributários classificados como perda possível com montantes envolvidos de R\$ 144.350, em 30 de setembro de 2023.

Em 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

### 23. 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 período findo em 30 de setembro de 2023, o capital da Companhia era de R\$ 815.460 (R\$ 815.460 em 30 de setembro de 2022) representado por 2.655.569 (78.531.824 ações em março de 2022 equiparadas à 1.570.636 ações após o grupamento) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal das quais 11.808 ações ordinárias (590.428 em 30 de setembro de 2022 equiparadas a 11.808 após o grupamento) eram mantidas em tesouraria.

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

	<i>Quantidade de ações</i>
Ações em circulação	132.188.046
Ações em tesouraria	590.428
Saldos em 31/12/2022	132.778.474
Ações em circulação (após grupamento)	2.643.761
Ações em tesouraria (após grupamento)	11.808
Saldos em 30/09/2023 (após grupamento)	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 2023.

**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 2023.

## 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.

Data da Outorga	01/07/2021	29/10/2019	02/07/2018
Modelo de precificação	Black&Scholes	Black&Scholes	Black&Scholes
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. O efeito relacionado ao reconhecimento do pagamento baseado em ações no patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ (281) e na demonstração do resultado do trimestre findo em 30 de setembro de 2023 e de 2022 foi de R\$ 0 e de (R\$ 12) respectivamente, na rubrica despesas financeiras. Não foi exercida nenhuma opção de compra nos períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro 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/23	Set/22
Prejuízo do exercício	(56.068)	(43.980)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)	866,68	56.612
Prejuízo do período por ação (em R\$) – básico e diluído	(64,69285)	(0,77687)

Não houve outras transações envolvendo ações ordinárias ou potenciais ações ordinárias para os períodos findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022.

### e) Reserva de capital

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

Em 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

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 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:

	Quantidade de ações em tesouraria	Valor das ações em tesouraria	Valor de mercado das ações em tesouraria
Saldo em 31/12/2022	590.428	17.562	183
Saldo em 30/09/2023 (após grupamento)	11.808	17.562	67

O valor de fechamento da ação da Nexpe em 30 de setembro de 2023 foi de R\$ 5,68 (cinco reais e sessenta e oito centavos) e em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 15,50 (quinze reais e cinquenta 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 2023.

## 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.

## 24. Receita líquida

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/23	Set/22	Set/23	Set/22
Receita de prestação de serviços (*)	959	27.904	97.828	105.151
Cancelamentos		(112)	(374)	(845)
Impostos incidentes sobre serviços (**)	(136)	(3.487)	(11.550)	(13.216)
<b>Total</b>	<b>823</b>	<b>24.305</b>	<b>85.904</b>	<b>91.090</b>

(\*) Vide NE 2.4 - Letra "o"

(\*\*) ISS, PIS e Cofins

Em 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

### 25. Custos dos serviços prestados

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/23	Set/22	Set/23	Set/22
Comissão com Lançamentos	-	-	(438)	(3.239)
Comissão com avulsos	-	-	-	-
Comissão com Locação	-	-	(114)	(143)
Comissão com Crédito Imobiliário (*)	(2)	(14.417)	(40.288)	(31.783)
Custo de Apoio a Vendas	-	(3)	(283)	(2.630)
Outros Custos	-	(12)	(602)	(216)
<b>Total</b>	<b>(2)</b>	<b>(14.432)</b>	<b>(41.725)</b>	<b>(38.011)</b>

(\*) 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.

### 26. Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/23	Set/22	Set/23	Set/22
Pessoal e Encargos	(10.250)	(12.893)	(40.708)	(47.423)
Despesas com Ocupação	(845)	(1.730)	(4.806)	(6.741)
Serviços Contratados	(2.762)	(2.741)	(12.797)	(17.258)
Serviços Compartilhados	3.080	3.427	-	-
PECLD	(208)	(180)	(1.152)	(319)
Outras Despesas	(355)	(341)	(2.031)	(1.163)
<b>Total</b>	<b>(11.340)</b>	<b>(14.458)</b>	<b>(61.494)</b>	<b>(72.904)</b>

### 27. Resultado financeiro, líquido

#### 27.1 Despesas financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/23	Set/22	Set/23	Set/22
Despesas bancárias	(14)	(15)	(103)	(188)
IOF/IOIC	(227)	(1.263)	(425)	(1.354)
Juros pagos a fornecedores	(15)	(16)	(59)	(63)
Juros de atualização de impostos	(94)	(266)	(2.589)	(1.798)
Juros s/ Empréstimos Bancários	(6.884)	(5.804)	(6.884)	(5.804)
Juros - Arrendamentos	(44)	(98)	(473)	(819)
Outras despesas financeiras	(4.531)	(677)	(4.445)	(695)
Ajuste a Valor presente - Contas a receber	-	-	-	(67)
Despesas s/ Operação com Derivativos	(120)	(698)	(132)	(699)
<b>Total</b>	<b>(11.929)</b>	<b>(8.837)</b>	<b>(15.110)</b>	<b>(11.487)</b>

Em 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

### 27.2 Receitas financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/23	Set/22	Set/23	Set/22
Juros s/ Mútuos, Controladas e Acionistas	6.727	5.928	295	17
Juros s/ créditos fiscais - SELIC	208	145-	223	212
Outras receitas financeiras	-	191	98	1.099
Receitas s/ aplicações financeiras	(173)	4.452	184	4.790
Descontos obtidos em aluguéis	13	117	78	268
Receita S/ Operação com Derivativos		161		161
<b>Total</b>	<b>6.775</b>	<b>10.994</b>	<b>878</b>	<b>6.547</b>
<b>Total do resultado financeiro, líquido</b>	<b>(5.154)</b>	<b>2.157</b>	<b>(14.232)</b>	<b>(4.940)</b>

### 28. Outras receitas e despesas operacionais, líquidas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Set/23	Set/22	Set/23	Set/22
Provisão de Contencioso Fiscal			(30)	
Provisão de Contencioso Cível	324	15	702	2.823
Provisão de Contencioso Trabalhista (*)	(19)	394	(5.911)	39.552
Perdas Judiciais Fiscais	1.061		2.533	
Perdas Judiciais Cíveis	(100)	(16)	(82)	(4.470)
Perdas Judiciais Trabalhistas (**)	(580)	(257)	(8.167)	(46.540)
Outras receitas/despesas operacionais (***)	(221)	633	(1,336)	1.416
Prejuízo Locação		-	(13)	(101)
<b>Total</b>	<b>465</b>	<b>769</b>	<b>(12.477)</b>	<b>(7.320)</b>

(\*) 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 perdas ou ganhos em processos judiciais, multas contratuais e receitas ou despesas na alienação de bens e de ações.

### 29. 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.

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.

Em 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

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 2023 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 2023 e de dezembro de 2022:

Instrumentos Financeiros	Mensuração	Controladora		Consolidado	
		Set/23	Dez/22	Set/23	Dez/22
Ativos financeiros					
Empréstimos e recebíveis					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo amortizado	1.594	3.373	7.901	10.364
Contas a receber	Custo amortizado	126	96	3.926	5.566
Títulos e Valores Mobiliários	Custo amortizado	-	-	-	-
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	Custo amortizado	94.551	95.983	-	-
Contas a receber - revenda de empresas	Custo amortizado	39	39	39	39
Operação com derivativos	Valor justo	52.375	53.830	52.375	53.830
<b>Total ativo financeiro</b>		<b>148.685</b>	<b>153.321</b>	<b>64.241</b>	<b>69.799</b>
Passivos financeiros					
Outros passivos financeiros					
Fornecedores	Custo amortizado	2.803	2.470	10.818	7.017
Parcelamentos judiciais	Custo amortizado	207	90	11.032	16.463
Passivo de arrendamento	Custo amortizado	1.081	1.847	7.416	14.061
Outras contas a pagar	Custo amortizado	2.780	2.246	7.844	3.735
Operação com derivativos	Valor Justo	52.375	53.830	52.375	53.830
Empréstimos com terceiros	Custo amortizado	58.270	52.391	58.270	52.391
Empréstimos com partes relacionadas	Custo amortizado	51.279	15.605	46.496	15.605
<b>Total passivo financeiro</b>		<b>168.795</b>	<b>128.479</b>	<b>194.251</b>	<b>163.102</b>

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 2023.

## 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 2023 era de R\$ 7.641, que reflete o saldo das aplicações financeiras. Em 31 de dezembro de 2022 era de R\$ 9.931.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras as quais a Companhia estava exposta em 31 de setembro de 2023, 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 11,00%, para os próximos 12 meses, e este definido como cenário provável. O CDI encerrou em 13,44% em 30 de setembro de 2023, 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:

		Set/23
Operação	Risco	Cenário Provável MTM
Rendimento das aplicações financeiras	CDI	11,00%
Posição Aplicações financeiras	7.641	841
Mútuos com partes relacionadas	68.665	7.553

#### 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 2023.

## 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
<b>Controladora</b>			
Fornecedores	1.047	1.756	2.803
Parcelamentos judiciais	60	147	207
Passivo de arrendamento	283	798	1.081
Outras contas a pagar	1.900	880	2.780
<b>Total</b>	<b>3.290</b>	<b>3.581</b>	<b>6.871</b>
<b>Consolidado</b>			
Fornecedores	4.206	6.612	10.818
Parcelamentos judiciais	2.853	8.179	11.032
Passivo de arrendamento	2.494	4.922	7.416
Outras contas a pagar	7.723	121	7.844
<b>Total</b>	<b>17.276</b>	<b>19.834</b>	<b>37.110</b>

### 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/23	Dez/22	Set/23	Dez/22
Caixa e equivalentes de caixa	1.594	3.373	7.901	10.364
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	126	96	3.926	5.566
<b>Total Risco de Crédito</b>	<b>1.720</b>	<b>3.469</b>	<b>11.827</b>	<b>15.930</b>

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 2023 e dezembro de 2022 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 2023.

## Notas Explicativas

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

### 30. 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	30/03/2024
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	24/04/2024

### 31. 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 2023.

## 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	Crédito Imobiliário	Intermediação Imobiliária	Não alocado	Total
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
<b>Lucro líquido (prejuízo) do período</b>	<b>(268)</b>	<b>(17.920)</b>	<b>(35.640)</b>	<b>(53.828)</b>
Prejuízo atribuído aos acionistas controladores				(56.068)
Lucro líquido atribuído aos sócios não controladores				2.240

DRE por Segmento	Crédito Imobiliário	Intermediação Imobiliária	Não alocado	Total
Receita Líquida	55.980	34.709	401	91.090
Custo dos serviços prestados	(31.874)	(6.137)	-	(38.011)
Resultado bruto	24.106	28.572	401	53.079
Despesas administrativas, honorários da diretoria e outras receitas e despesas operacionais	(18.000)	(46.729)	(16.613)	(81.342)
Depreciação e Amortização	(562)	(5.253)	(3.859)	(9.674)
(Prejuízo) Lucro operacional antes do resultado financeiro	5.544	(23.410)	(20.071)	(37.937)
Resultado financeiro	(1.234)	(2.350)	(1.356)	(4.940)
(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	4.310	(25.760)	(41.427)	(42.877)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	(1.075)	(38)	-	(1.113)
<b>Lucro líquido (prejuízo) do período</b>	<b>3.235</b>	<b>(25.798)</b>	<b>(21.427)</b>	<b>(43.990)</b>
Prejuízo atribuído aos acionistas controladores				(43.980)
Lucro líquido atribuído aos sócios não controladores				(10)

Em 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

### 32. Transações que não envolvem caixa

Durante os períodos findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022, a Companhia realizou as seguintes atividades que não envolveu caixa e, portanto, foi excluída da demonstração dos fluxos de caixa.

	Controladora		Consolidado	
	Set/23	Set/22	Set/23	Set/22
Aumento de capital nas controladas (a)	-	30.815	-	-
Arrendamento mercantil (b)	(550)	(3.062)	(3.162)	(12.718)
Baixa incobráveis (c)	-	-	-	324
Parcelamentos judiciais (d)	1.201	210	8.301	42.084
Provisão para riscos processuais (e)	-	35	5.112	51.010

- 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 10), e redução de capital por absorção de prejuízo.
- A transações que não envolvem caixa, sobre período findo em 30 de setembro de 2023, referem-se aos impactos contábeis da baixa de algumas lojas fechadas no período. Para o período findo em 30 de setembro 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 11 e nº 16).
- Baixa do contas a receber contra a provisão de credores de liquidação duvidosa (vide nota explicativa nº 6).
- Movimentação dos parcelamentos judiciais sobre novos parcelamentos adquiridos nos períodos indiciados (vide nota explicativa nº 17).
- Reversão de provisão de riscos processuais, para reclassificação no contas a pagar, identificado como “perda no ano”, conforme nota explicativa nº 22.

### 33. Eventos Subsequentes

Como citado anteriormente na Nota 1 – Recuperação Judicial, no dia 26 de outubro de 2023, seria realizada a Assembleia Geral de Credores em sua primeira convocatória, entretanto, ela não foi instalada, pois não houve o quórum mínimo de credores titulares de mais da metade dos créditos de cada classe, computados pelo valor. Portanto, a Assembleia será realizada, em segunda convocação, com qualquer número de credores presentes, no dia 13 de novembro de 2023, às 11:00 horas.

Em 30 de Setembro de 2023.

## Notas Explicativas

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

### Conselho da Administração

Período findo em 30 de setembro de 2023:

Francisco Roman Lamas Mendez  
Alexander Maria Kloosterman  
Sam Edward Abraham Bandel  
Monica Encarnacion Vidal Sanz  
Alexandra Koelle Moore Mayorga

### Diretoria

Período findo em 30 de setembro de 2023:

Daniel Abramant Guerbatin

### Contador

Bruno Lopes Torres  
CRC 1RJ-089211/O-0 "S" SP

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Negativa de Opinião

### 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  
São Paulo - SP

#### Introdução

Fomos contratados para revisar 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 2023, que compreendem o balanço patrimonial intermediário, individual e consolidado, em 30 de setembro de 2023 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 forma 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. Em decorrência da relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas”, não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes para fundamentar nossa conclusão sobre as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas.

#### Alcance da revisão

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 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. Nossa revisão foi conduzida 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). Contudo, devido à relevância do assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas”, não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes para fundamentar nossa conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

8

Base para abstenção de conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Incerteza relevante relacionada à continuidade operacional – pedido de recuperação judicial e limitação relacionada à revisão das estimativas de impairment de ativos e passivos

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.1 às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, em 13 de fevereiro de 2023, a Companhia, em conjunto com suas controladas Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda., Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda., Bamberg Imóveis Ltda., Global Consultoria Imobiliária Ltda., MF Consultoria Imobiliária Ltda., Tropical Corretora e Consultoria Imobiliária Ltda. e Niterói Administradora de Imóveis Ltda., ajuizou pedido de Recuperação Judicial (“RJ”) perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (“3ª Vara”), sob o nº 1016636-15.2023.8.26.0100, nos termos dos artigos 51º e seguintes da Lei nº 11.101/05 (“LRF”) e 122º, parágrafo único da LSA, 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.

Em 15 de fevereiro, a 3ª Vara deferiu nos autos do processo o processamento da RJ da Companhia e suas subsidiárias. A decisão judicial de deferimento, dentre outras providências, determinou o seguinte: (i) 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 52º, § 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 53º da LRF.

Em 24 de abril de 2023, a Companhia e suas controladas que se encontram no processo de

recuperação judicial, apresentaram nos autos do processo o Plano de Recuperação Judicial (“Plano”), cumprindo o prazo estabelecido no deferimento. O Plano reflete as discussões mantidas, até a presente data, entre a Companhia, sua assessoria financeira e jurídica, seu acionista controlador e seus principais credores e estabelece os termos e condições propostos para as principais medidas que poderão ser adotadas com vistas à superação da atual situação econômico;financeira do Grupo Nexpe e à manutenção das suas atividades.

Considerando as incertezas relacionadas à aprovação do plano de recuperação judicial em assembleia geral de credores e, conseqüentemente, os potenciais impactos que possam advir nos negócios da Companhia e de suas controladas descritas acima, não foi possível concluirmos se a utilização do pressuposto de continuidade operacional, base para a elaboração dessas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, do trimestre findo em 30 de setembro de 2023, é apropriado, tampouco quais seriam os efeitos sobre os saldos dos ativos, passivos e nos elementos componentes das demonstrações intermediárias, individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa caso as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas não fossem preparadas considerando esse pressuposto.

9

Adicionalmente, diante desse contexto de incerteza, que pode afetar significativamente a capacidade de investimento da Companhia nas suas operações futuras, o que resultaria em potencial desvalorização dos seus ativos, e considerando que o plano de recuperação judicial que, embora tenha sido apresentado, ainda dependerá de aprovação pelos credores e homologação pelo juiz responsável, a Diretoria da Companhia não tem condições, na presente data, de realizar teste de redução ao valor recuperável de seus ativos conforme requerido pelo CPC 01 (R1) (IAS 36) – Redução ao Valor Recuperável de Ativos, assim como de realizar ajustes nas estimativas de outras provisões, conforme aplicável. Conseqüentemente, não foi possível determinar se teria havido necessidade de efetuar ajustes em relação aos saldos dos ativos não financeiros da Companhia nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, em 30 de setembro de 2023, bem como nos elementos componentes das demonstrações contábeis 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.

Abstenção de conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas  
Devido à relevância do assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas”, não nos foi possível obter evidência apropriada e suficiente para fundamentar a nossa conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas. Conseqüentemente, não expressamos uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (“DVA”)

Fomos contratados para revisar, também, as Demonstrações do Valor Adicionado (“DVA”), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, preparadas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia, cuja apresentação nas informações contábeis intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Entretanto, em decorrência da relevância do assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas”, também não nos foi possível também obter evidências apropriadas e suficientes para fundamentar nossa conclusão sobre estas demonstrações em relação às informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, tomadas em conjunto. Conseqüentemente, não expressamos conclusão sobre as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, acima referidas.

Rio de Janeiro, 09 de novembro de 2023.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.

CRC 2 SP 013846/O-11

Cristiano Mendes de Oliveira

Contador CRC 1 RJ 078157/O-2 – S - SP

## **Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

PARECER DO CONSELHO FISCAL DA  
NEXPE PARTICIPAÇÕES S.A. – Em Recuperação Judicial

Aos 8 dias do mês de novembro de 2023, 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 2023, 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, 8 de novembro de 2023.

Membros do Conselho Fiscal:

Luis Eduardo de Almeida Vidal Mangini Pedro Alvarenga D'Almeida  
Membro Titular Presidente do Conselho Fiscal

João Marcos de Faro Mendes de Almeida  
Membro Titular

**Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)**

NEXPE PARTICIPAÇÕES S.A. – Em Recuperação Judicial  
CNPJ/MF: 08.613.550/0001-98  
NIRE: 35.300.593.111  
COMPANHIA ABERTA

ATA SUMÁRIA DA REUNIÃO DO COMITÊ DE AUDITORIA REALIZADA EM 8 DE NOVEMBRO DE 2023

Data, Hora e Local:

Dia 8 de novembro de 2023, às 16:00h, tendo, para os efeitos legais, sido realizada na sede da Nexpe Participações S.A. – Em Recuperação Judicial (“Nexpe” ou “Companhia”), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Convocação, Presença e Modalidade de Realização:

Dispensada a convocação tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Comitê de Auditoria da Companhia, tendo sido registrada a presença de todos os membros através de videoconferência.

Mesa:

A Sra. Mônica Vidal Sanz assumiu a presidência da reunião e convidou o Sr. Bruno Lopes Torres para secretariar.

Ordem do Dia:

Avaliar as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas relativas ao 3º trimestre do exercício de 2023.

Deliberações:

Após enunciada a matéria constante da Ordem do Dia, a reunião foi iniciada com a apreciação pelos membros do Comitê de Auditoria das Demonstrações Financeiras e das Notas Explicativas referentes ao 3º trimestre do exercício de 2023, disponibilizadas previamente pela Administração da Companhia.

Em conformidade com as atribuições dispostas no artigo 22 do Regulamento do Novo Mercado, após o exame das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referentes ao 3º trimestre do exercício de 2023, o Comitê de Auditoria verificou que as referidas demonstrações financeiras refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia e estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e demais normas aplicáveis, opinando favoravelmente à aprovação das mesmas.

Encerramento:

Não havendo mais nada a tratar, os trabalhos foram suspensos para lavratura da presente ata, que foi lida e aprovada e será assinada por meio de plataforma digital de assinatura.

São Paulo, 8 de novembro de 2023.

Mesa:

Mônica Vidal Sanz Bruno Lopes Torres  
Presidente Secretário

Membros do Conselho Fiscal presentes:

Mônica Vidal Sanz Bruno Lopes Torres  
Coordenadora Membro Titular

Yuka Akasaka  
Membro Titular

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas

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 trimestrais do período findo em 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 09 de novembro de 2023.

## **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 do período trimestral findo em 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 9 de novembro de 2023.