

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

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

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	17
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	19
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	20
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	24
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	25
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	26
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	31
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Negativa de Opinião	96
---	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	98
---	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	99
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	100
---	-----

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

101

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	2.655.569
Preferenciais	0
Total	2.655.569
Em Tesouraria	
Ordinárias	11.808
Preferenciais	0
Total	11.808

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	184.861	192.010	204.958
1.01	Ativo Circulante	24.345	27.578	6.317
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.587	3.373	39
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	0	634
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0	634
1.01.02.01.03	Titulos e Valores Mobiliários	0	0	634
1.01.03	Contas a Receber	183	97	358
1.01.03.01	Clientes	183	97	358
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.948	3.257	2.145
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.948	3.257	2.145
1.01.07	Despesas Antecipadas	249	563	426
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	20.378	20.288	2.715
1.01.08.03	Outros	20.378	20.288	2.715
1.01.08.03.01	Outros Créditos	653	669	665
1.01.08.03.02	Adiantamentos a Fornecedor	344	238	127
1.01.08.03.03	Operações com Derivativos	17.458	17.458	0
1.01.08.03.04	Dividendos a Receber e JCP a receber	1.923	1.923	1.923
1.02	Ativo Não Circulante	160.516	164.432	198.641
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	139.494	138.707	104.372
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	98.552	95.983	96.127
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	98.552	95.983	96.127
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	40.942	42.724	8.245
1.02.01.10.03	Outros Créditos	5.685	6.012	6.772
1.02.01.10.04	Operações com Derivativos	34.917	36.372	0
1.02.01.10.06	Títulos e Valores Mobiliários	0	0	1.133
1.02.01.10.07	Terrenos Disponíveis para Venda	340	340	340
1.02.02	Investimentos	7.827	6.003	78.963
1.02.02.01	Participações Societárias	7.827	6.003	78.963

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	7.827	6.003	78.963
1.02.03	Imobilizado	1.909	3.171	753
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.365	1.725	435
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	544	1.446	318
1.02.04	Intangível	11.286	16.551	14.553
1.02.04.01	Intangíveis	11.286	16.551	14.553
1.02.04.01.02	Vida útil indefinida	4.052	4.052	3.019
1.02.04.01.03	Vida útil definida	7.234	12.499	11.534

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	184.861	192.010	204.958
2.01	Passivo Circulante	64.219	45.277	17.659
2.01.02	Fornecedores	783	2.470	2.519
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	783	2.470	2.519
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.091	2.449	3.167
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.091	2.449	3.167
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.091	2.449	3.167
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	37.118	17.464	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	37.118	17.464	0
2.01.05	Outras Obrigações	22.506	19.733	7.910
2.01.05.02	Outros	22.506	19.733	7.910
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	7	7	0
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	3.413	1.546	4.322
2.01.05.02.07	Operações com Derivativos	17.458	17.458	0
2.01.05.02.08	Provisão para riscos processuais	1.276	197	365
2.01.05.02.09	Parcelamentos Judiciais	30	90	658
2.01.05.02.10	Arrendamento Custo Amortizado	322	435	140
2.01.05.02.11	Valores a Repassar de Operação	0	0	2.425
2.01.06	Provisões	1.721	3.161	4.063
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.721	3.161	4.063
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.721	3.161	4.063
2.02	Passivo Não Circulante	258.393	233.917	177.815
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	24.068	34.927	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	23.285	34.927	0
2.02.01.02	Debêntures	783	0	0
2.02.01.02.01	Fornecedores	708	0	0
2.02.01.02.02	Parcelamentos judiciais	75	0	0
2.02.02	Outras Obrigações	61.193	18.996	1.686

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	59.299	15.605	0
2.02.02.02	Outros	1.894	3.391	1.686
2.02.02.02.03	Arrendamento Custo Amortizado	724	1.412	512
2.02.02.02.05	Impostos, Taxas e Contribuições	1.170	1.979	1.174
2.02.04	Provisões	173.132	179.994	176.129
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.574	2.759	1.985
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.659	2.463	1.438
2.02.04.01.05	Provisão para riscos processuais	1.915	296	547
2.02.04.02	Outras Provisões	168.558	177.235	174.144
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas em Investimentos	132.784	140.163	173.823
2.02.04.02.05	Outras Contas a Pagar	857	700	32
2.02.04.02.06	Parcelamentos Judiciais	0	0	289
2.02.04.02.07	Operações com Derivativos	34.917	36.372	0
2.03	Patrimônio Líquido	-137.751	-87.184	9.484
2.03.01	Capital Social Realizado	815.460	815.460	760.671
2.03.02	Reservas de Capital	25.196	25.196	24.915
2.03.02.04	Opções Outorgadas	5.325	5.325	5.044
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-17.562	-17.562	-17.562
2.03.02.07	Reserva de Capital	37.433	37.433	37.433
2.03.04	Reservas de Lucros	-79.591	-79.591	-79.591
2.03.04.10	Transações com não-controladores	-79.591	-79.591	-79.591
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-898.816	-848.249	-696.511

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.164	24.419	83.501
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2	-14.432	-47.956
3.03	Resultado Bruto	1.162	9.987	35.545
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-44.207	-161.880	-97.736
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.886	-26.408	-22.309
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-16.539	-20.214	-17.974
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-446	-797	-1.365
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-5.901	-5.397	-2.970
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	-77.245	-7.000
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.594	-1.576	-5.698
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-18.727	-56.651	-62.729
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-43.045	-151.893	-62.191
3.06	Resultado Financeiro	-7.522	155	-10.753
3.06.01	Receitas Financeiras	8.832	13.340	4.523
3.06.02	Despesas Financeiras	-16.354	-13.185	-15.276
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-50.567	-151.738	-72.944
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-50.567	-151.738	-72.944
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-50.567	-151.738	-72.944
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-58,34521	-3,5016	1,68331

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-50.567	-151.738	-72.944
4.03	Resultado Abrangente do Período	-50.567	-151.738	-72.944

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-11.068	-4.782	14.352
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-11.989	1.082	18.017
6.01.01.01	Lucro do Exercício	-50.567	-151.738	-72.944
6.01.01.02	Depreciação	342	236	185
6.01.01.03	Amortização	5.196	4.635	2.484
6.01.01.04	Perdas estimadas para Crédito de Liquidação Duvidosa	208	-248	321
6.01.01.05	Amortização de Arrendamento Mercantil	363	519	301
6.01.01.06	Equivalência Patrimonial	18.727	56.517	62.729
6.01.01.07	Baixa Imobilizado e Intangível	3.477	4.695	881
6.01.01.08	Despesa com Juros sobre arrendamentos	143	262	84
6.01.01.09	Receita com juros sobre mútuos, controladas e acionistas	8.825	8.002	3.915
6.01.01.10	Amortização Custo Emissão de Debêntures	0	0	5.463
6.01.01.11	Amortização - Ajuste de Recuperação de Ativos	0	77.245	7.000
6.01.01.12	Resultado com Opção de compras em Ações	0	281	4.416
6.01.01.13	Provisão para Riscos Processuais	3.681	-181	3.182
6.01.01.16	Derivativos recebidos ou pagos	0	857	0
6.01.01.17	Ajuste de deságio sobre os saldos listados na recuperação judicial	-2.384	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	921	-5.864	-3.665
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-295	510	150
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	1.309	-1.112	1.289
6.01.02.03	Contas a receber revenda de empresas	0	0	301
6.01.02.04	Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo	271	280	-248
6.01.02.05	Fornecedores	180	-49	-406
6.01.02.06	Salários e Encargos a Pagar	-1.104	123	1.631
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Recolher	-1.167	87	1.207
6.01.02.08	Adiantamento a fornecedores	-106	-111	100
6.01.02.09	Pagamento juros sobre arrendamento	-78	-16	-47
6.01.02.10	Adiantamento de Clientes	0	0	-45

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.02.11	Riscos Processuais	0	-238	-2.953
6.01.02.12	Outros Passivos Circulantes	1.867	-6.050	1.371
6.01.02.13	Despesas Antecipadas	314	-137	-62
6.01.02.14	Outros Créditos	51	20	1.224
6.01.02.15	Outros Exigíveis	157	664	-6.541
6.01.02.16	Depósitos Judiciais	56	483	-636
6.01.02.18	Arrendamento custo amortizado	-534	-318	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.484	-43.038	-14.577
6.02.01	Contas a Receber Partes Relacionadas	-39.324	-102.452	-48.371
6.02.02	Recompra de ações	0	0	110
6.02.03	Ativo Imobilizado	-42	-2.316	-122
6.02.04	Ativo Intangível	-3.383	-10.563	-6.151
6.02.05	Títulos e Valores Mobiliários	0	1.767	37.641
6.02.06	Recebimento de Dividendos	0	0	2.084
6.02.07	Investimentos	0	132	232
6.02.09	Aumento de capital	0	54.789	0
6.02.10	Empréstimos com Partes Relacionadas	43.694	15.605	0
6.02.11	Direito de uso em arrendamentos	539	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	7.798	51.154	201
6.03.01	Parcelamentos Judiciais	117	-857	610
6.03.02	Arrendamento Custo Amortizado	-331	-380	-354
6.03.03	Dos acionistas não controladores	0	0	-55
6.03.05	Empréstimos e Financiamentos	8.012	52.391	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.786	3.334	-24
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.373	39	63
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.587	3.373	39

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	815.460	25.196	0	-848.249	-79.591	-87.184
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	815.460	25.196	0	-848.249	-79.591	-87.184
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-50.567	0	-50.567
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-50.567	0	-50.567
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	815.460	25.196	0	-898.816	-79.591	-137.751

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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
5.01	Saldos Iniciais	760.671	24.915	0	-696.511	-79.591	9.484
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	760.671	24.915	0	-696.511	-79.591	9.484
5.04	Transações de Capital com os Sócios	54.789	281	0	0	0	55.070
5.04.01	Aumentos de Capital	54.789	0	0	0	0	55.070
5.04.08	Reserva de Opção de Compra de Ações	0	281	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-151.738	0	-151.738
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-151.738	0	-151.738
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	815.460	25.196	0	-848.249	-79.591	-87.184

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	640.671	20.389	0	-623.567	-79.536	-42.043
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	640.671	20.389	0	-623.567	-79.536	-42.043
5.04	Transações de Capital com os Sócios	120.000	4.526	0	0	-55	124.471
5.04.01	Aumentos de Capital	120.000	0	0	0	0	120.000
5.04.08	Remuneração através de compra de ações	0	110	0	0	0	110
5.04.09	Reserva de Opção de Compra de Ações	0	4.416	0	0	0	4.416
5.04.10	Baixa de minoritários em função de combinação de negócios	0	0	0	0	-55	-55
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-72.944	0	-72.944
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-72.944	0	-72.944
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	760.671	24.915	0	-696.511	-79.591	9.484

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	3.909	28.682	98.458
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.358	27.924	95.413
7.01.02	Outras Receitas	2.759	1.006	3.365
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-208	-248	-320
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.755	-16.586	-49.358
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.755	-16.586	-49.358
7.03	Valor Adicionado Bruto	-846	12.096	49.100
7.04	Retenções	-5.901	-82.642	-9.970
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.901	-5.397	-2.970
7.04.02	Outras	0	-77.245	-7.000
7.04.02.02	Ajuste ao Valor Recuperável do Ativo	0	-77.245	-7.000
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-6.747	-70.546	39.130
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-9.895	-43.311	-58.206
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-18.727	-56.651	-62.729
7.06.02	Receitas Financeiras	8.832	13.340	4.523
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-16.642	-113.857	-19.076
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-16.642	-113.857	-19.076
7.08.01	Pessoal	10.028	15.151	15.661
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.184	11.113	11.911
7.08.01.02	Benefícios	1.901	2.390	1.823
7.08.01.03	F.G.T.S.	497	851	561
7.08.01.04	Outros	446	797	1.366
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.607	9.622	14.934
7.08.02.01	Federais	2.092	4.434	1.964
7.08.02.02	Estaduais	271	1.577	977
7.08.02.03	Municipais	244	3.611	11.993
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	21.290	13.108	23.273
7.08.03.01	Juros	15.938	10.632	10.086

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.03.02	Aluguéis	-34	5	95
7.08.03.03	Outras	5.386	2.471	13.092
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-50.567	-151.738	-72.944
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-50.567	-151.738	-72.944

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	120.033	143.102	159.076
1.01	Ativo Circulante	43.962	48.795	30.834
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.925	10.364	12.816
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	0	634
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0	634
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	0	0	634
1.01.03	Contas a Receber	3.595	4.637	6.255
1.01.03.01	Clientes	3.595	4.637	6.255
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.115	8.778	5.705
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.115	8.778	5.705
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.117	1.240	1.547
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	22.210	23.776	3.877
1.01.08.03	Outros	22.210	23.776	3.877
1.01.08.03.01	Outros Créditos	4.260	6.023	3.389
1.01.08.03.02	Adiantamento a Fornecedores	492	295	488
1.01.08.03.03	Operações com Derivativos	17.458	17.458	0
1.02	Ativo Não Circulante	76.071	94.307	128.242
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	46.866	49.361	17.749
1.02.01.04	Contas a Receber	0	929	1.105
1.02.01.04.01	Clientes	0	929	1.105
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	46.866	48.432	16.644
1.02.01.10.03	Outros Créditos	11.214	11.325	14.564
1.02.01.10.04	Operações com Derivativos	34.917	36.372	0
1.02.01.10.06	Bens Disponíveis para Venda	735	735	947
1.02.01.10.07	Títulos e Valores Mobiliários	0	0	1.133
1.02.03	Imobilizado	7.425	17.494	15.165
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.159	6.321	5.628
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	4.266	11.173	9.537

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.04	Intangível	21.780	27.452	95.328
1.02.04.01	Intangíveis	21.780	27.452	95.328
1.02.04.01.02	Vida útil indefinida	6.287	6.287	82.500
1.02.04.01.03	Vida útil definida	15.493	21.165	12.828

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	120.033	143.102	159.076
2.01	Passivo Circulante	96.355	100.286	89.120
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.888	12.889	14.527
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	11.888	12.889	14.527
2.01.02	Fornecedores	2.592	7.017	6.881
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.592	7.017	6.881
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.791	14.874	13.236
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.791	14.874	13.236
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	11.791	14.874	13.236
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	37.118	17.464	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	37.118	17.464	0
2.01.05	Outras Obrigações	32.966	48.042	54.476
2.01.05.02	Outros	32.966	48.042	54.476
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	472	70	69
2.01.05.02.05	Outros Contas a Pagar	5.996	3.735	10.883
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	115	46	233
2.01.05.02.07	Operações com Derivados	17.458	17.458	0
2.01.05.02.08	Provisão para riscos processuais	5.959	5.424	22.502
2.01.05.02.09	Valores a repassar de Operação de Locação	62	128	2.656
2.01.05.02.10	Parcelamentos Judiciais	1.216	16.463	13.979
2.01.05.02.11	Arrendamento Custo Amortizado	1.688	4.718	4.154
2.02	Passivo Não Circulante	161.176	129.649	60.100
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	23.841	34.927	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	23.285	34.927	0
2.02.01.02	Debêntures	556	0	0
2.02.01.02.01	Fornecedores	556	0	0
2.02.02	Outras Obrigações	124.807	86.246	25.938
2.02.02.02	Outros	124.807	86.246	25.938

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.02.02.03	Arrendamento Custo Amortizado	3.906	9.343	7.718
2.02.02.02.05	Salários, Provisões e Contribuições Sociais	17.256	12.227	4.326
2.02.02.02.06	Impostos e Contribuições a Recolher	16.233	12.699	13.894
2.02.02.02.07	Operação com Derivativos	34.917	36.372	0
2.02.02.02.08	Empréstimos com Partes Relacionadas	52.495	15.605	0
2.02.04	Provisões	12.528	8.476	34.162
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.939	8.136	33.754
2.02.04.01.05	Provisão para Riscos Processuais	8.939	8.136	33.754
2.02.04.02	Outras Provisões	3.589	340	408
2.02.04.02.05	Outras Contas a Pagar	102	0	0
2.02.04.02.06	Parcelamentos Judiciais	3.487	340	408
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-137.498	-86.833	9.856
2.03.01	Capital Social Realizado	815.460	815.460	760.671
2.03.02	Reservas de Capital	25.196	25.196	24.915
2.03.02.04	Opções Outorgadas	5.325	5.325	5.044
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-17.562	-17.562	-17.562
2.03.02.07	Reserva de Capital	37.433	37.433	37.433
2.03.04	Reservas de Lucros	-79.591	-79.591	-79.591
2.03.04.10	Transações com não-controladores	-79.591	-79.591	-79.591
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-898.816	-848.249	-696.511
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	253	351	372

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	115.384	120.233	143.337
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-55.520	-52.971	-54.668
3.03	Resultado Bruto	59.864	67.262	88.669
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-89.795	-203.221	-143.615
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-93.641	-113.741	-100.482
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-81.448	-99.434	-88.941
3.04.02.02	Honorários da Diretoria	-765	-1.334	-2.554
3.04.02.03	Depreciações e Amortizações	-11.428	-12.973	-8.987
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	-77.245	-7.000
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	3.846	-12.235	-35.440
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	-693
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-29.931	-135.959	-54.946
3.06	Resultado Financeiro	-18.147	-13.192	-17.528
3.06.01	Receitas Financeiras	1.347	7.238	1.874
3.06.02	Despesas Financeiras	-19.494	-20.430	-19.402
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-48.078	-149.151	-72.474
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	72	-1.587	-664
3.08.01	Corrente	72	-1.587	-664
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-48.006	-150.738	-73.138
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-48.006	-150.738	-73.138
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-50.567	-151.738	-72.944
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.561	1.001	-194
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-58,34521	-3,5016	1,68331

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-48.006	-150.737	-73.138
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-48.006	-150.737	-73.138
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-50.567	-151.738	-72.944
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.561	1.001	-194

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-32.222	-105.828	-23.211
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-33.134	-65.309	-12.747
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	-48.078	-149.150	-72.474
6.01.01.03	Depreciação	1.036	1.817	1.744
6.01.01.04	Amortização	8.542	5.270	2.603
6.01.01.05	Amortizações de Arrendamento Mercantil	1.850	5.886	4.640
6.01.01.06	Amortização Custo Emissão de Debêntures	0	0	5.463
6.01.01.07	Equivalência Patrimonial	0	0	-693
6.01.01.08	Provisão p/Perdas com Créditos Duvidosos	1.153	-319	-506
6.01.01.09	Provisão para Contingência	7.217	-13.175	32.769
6.01.01.10	Ajuste a Valor do Mercado Contas a Receber	-344	-443	-410
6.01.01.12	Derivativos recebidos ou pagos	0	857	0
6.01.01.14	Baixo Imobilizado e Intangível	7.431	4.191	1.793
6.01.01.16	Ajuste de Recuperação de Ativos	0	77.245	7.000
6.01.01.18	Ajuste de deságio sobre os saldos listados na recuperação judicial	-13.103	0	0
6.01.01.19	Resultado com Opção de Compras em Ações	0	281	4.416
6.01.01.20	Despesa com Juros sobre Arrendamentos	1.162	2.231	908
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	912	-40.519	-10.464
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	1.162	2.556	2.359
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-337	-3.073	288
6.01.02.04	Outros Ativos Circulantes	1.867	-1.814	1.025
6.01.02.05	Adiantamento a Fornecedores	-197	194	29
6.01.02.06	Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo	292	995	-445
6.01.02.07	Fornecedores	-871	136	3.651
6.01.02.08	Salários e Encargos a Pagar	4.843	6.263	8.734
6.01.02.09	Impostos e Contribuições a Recolher	522	-1.144	9.711
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	69	-187	-525
6.01.02.13	Riscos Processuais	-2.918	-29.521	-38.636

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.02.14	Outros Passivos Circulantes	2.597	-11.938	6.399
6.01.02.15	Outros Exigíveis a Longo Prazo	103	0	-2.654
6.01.02.16	Despesas antecipadas	123	307	-615
6.01.02.17	Pagamento Juros Sobre Arrendamento	-489	-673	-812
6.01.02.18	Arrendamento Custo Amortizado	-5.673	-4.867	0
6.01.02.19	Contas a Receber - Revenda de Empresas	0	0	301
6.01.02.20	Depósitos Judiciais	-181	2.247	726
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-3.222	-17.019	30.629
6.02.01	Recompra de Ações	0	0	110
6.02.03	Titulos e Valores Mobiliários	0	1.767	37.641
6.02.04	Investimentos	0	-48.323	693
6.02.05	Ativo Imobilizado	-129	-3.916	-1.109
6.02.06	Ativo Intangível	-8.150	33.241	-7.206
6.02.08	Terrenos Disponíveis para Venda	0	212	500
6.02.11	Direito de uso em arrendamentos	5.057	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	33.006	120.395	-3.559
6.03.01	Aumento de Capital	0	54.789	0
6.03.03	Parcelamentos Judiciais	-5.771	2.416	1.229
6.03.04	Arrendamento Custo Amortizado	-3.467	-4.806	-4.984
6.03.05	Empréstimos e Financiamentos	8.012	52.391	0
6.03.06	Dos Acionistas Minoritários	0	0	196
6.03.07	Empréstimos com Partes Relacionadas	36.890	15.605	0
6.03.10	Dos acionistas não controladores	-2.658	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2.438	-2.452	3.859
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	10.363	12.816	8.957
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.925	10.364	12.816

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(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	-848.249	-79.591	-87.184	351	-86.833
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	815.460	25.196	0	-848.249	-79.591	-87.184	351	-86.833
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-50.567	0	-50.567	-98	-50.665
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-50.567	0	-50.567	-98	-50.665
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	815.460	25.196	0	-898.816	-79.591	-137.751	253	-137.498

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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	-696.511	-79.591	9.484	372	9.856
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	760.671	24.915	0	-696.511	-79.591	9.484	372	9.856
5.04	Transações de Capital com os Sócios	54.789	281	0	0	0	55.070	2	55.072
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	281	0	0	0	281	0	281
5.04.09	Baixa de minoritário em função de combinação de negócios	0	0	0	0	0	0	2	2
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-151.738	0	-151.738	-23	-151.761
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-151.738	0	-151.738	0	-151.761
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-23	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	815.460	25.196	0	-848.249	-79.591	-87.184	351	-86.833

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	640.671	20.389	0	-623.567	-79.536	-42.043	241	-41.802
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	640.671	20.389	0	-623.567	-79.536	-42.043	241	-41.802
5.04	Transações de Capital com os Sócios	120.000	4.526	0	0	-55	124.471	372	124.843
5.04.01	Aumentos de Capital	120.000	0	0	0	0	120.000	0	120.000
5.04.08	Remuneração através de compra de ações	0	110	0	0	0	110	0	110
5.04.09	Reserva de Opção de Compra de Ações	0	4.416	0	0	0	4.416	0	4.416
5.04.10	Baixa de minoritários em função de combinação de negócios	0	0	0	0	-55	-55	0	-55
5.04.11	Transação com não controladores	0	0	0	0	0	0	372	372
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-72.944	0	-72.944	-241	-73.185
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-72.944	0	-72.944	-241	-73.185
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	760.671	24.915	0	-696.511	-79.591	9.484	372	9.856

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	144.982	140.086	169.772
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	130.890	137.390	164.774
7.01.02	Outras Receitas	15.882	3.100	4.492
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.790	-404	506
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-82.612	-87.390	-85.533
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-82.612	-87.390	-85.533
7.03	Valor Adicionado Bruto	62.370	52.696	84.239
7.04	Retenções	-11.428	-90.218	-15.987
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.428	-12.973	-8.987
7.04.02	Outras	0	-77.245	-7.000
7.04.02.01	Amortização - Ajuste de Recuperação de Ativos	0	-77.245	-7.000
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	50.942	-37.522	68.252
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-1.311	7.238	1.181
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.658	0	-693
7.06.02	Receitas Financeiras	1.347	7.238	1.874
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	49.631	-30.284	69.433
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	49.631	-30.284	69.433
7.08.01	Pessoal	43.228	53.322	50.960
7.08.01.01	Remuneração Direta	33.655	41.238	40.601
7.08.01.02	Benefícios	6.578	7.824	5.560
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.230	2.926	2.245
7.08.01.04	Outros	765	1.334	2.554
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	28.513	39.607	34.511
7.08.02.01	Federais	8.621	13.798	8.541
7.08.02.02	Estaduais	3.851	7.857	3.887
7.08.02.03	Municipais	16.041	17.952	22.083
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	28.555	27.524	57.101
7.08.03.01	Juros	16.094	11.614	11.295

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.03.02	Aluguéis	1.172	813	1.432
7.08.03.03	Outras	11.289	15.097	44.374
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-50.665	-150.737	-73.139
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-50.567	-151.738	-72.944
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-98	1.001	-195

Relatório da Administração/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 31 de dezembro de 2023.

Mensagem da Administração

No decorrer de 2023, alcançamos progressos significativos no processo de recuperação judicial, com destaque para a aprovação, por ampla maioria dos credores, do Plano de Recuperação Judicial durante a Assembleia Geral de Credores ocorrida em 7 de dezembro de 2023. Atualmente aguardamos a prolação da sentença que concede a recuperação judicial.

Além disso, conseguimos manter a captação de recursos por meio do instrumento de financiamento DIP (“Debtor-in-Possession”) ao longo do segundo semestre, garantindo a continuidade de nossas operações no mercado imobiliário.

Como parte de nossa estratégia, revisamos minuciosamente nossas Despesas Gerais e Administrativas Totais, resultando em uma redução significativa de R\$ 29,7 milhões na comparação ano contra ano. Essa medida consolida nosso compromisso em otimizar recursos e fortalecer nossa eficiência operacional.

É importante destacar que enfrentamos um cenário econômico desafiador durante o ano, caracterizado pelo início de um ciclo de redução da taxa de juros a partir do segundo semestre, ainda sem impacto direto no mercado imobiliário. Diante desses desafios, mantivemos firme o foco em nossos objetivos, buscando ganhar competitividade e gerar valor para nossos clientes.

No que tange ao desempenho operacional, é importante destacar nossa receita líquida de R\$ 115,4 milhões no exercício de 2023. Embora tenha ocorrido um decréscimo de 4% em relação ao ano anterior, é oportuno ressaltar que tivemos a descontinuidade de três operações do Grupo Nexpe no período.

A vertical de serviços financeiros teve um desempenho positivo, com uma originação de crédito imobiliário (VGC faturado) de R\$ 1,1 bilhão no quarto trimestre de 2023. Isso representou um crescimento de 5% em comparação com o trimestre anterior. Ao analisarmos o acumulado de R\$ 4,458 bilhões em 2023, notamos que essa foi a melhor performance já alcançada desde a fundação dessa vertical.

Por outro lado, o mercado de intermediação imobiliária enfrentou desafios durante todo o exercício, refletidos por um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 239,9 milhões no quarto trimestre de 2023, apresentando uma queda de 32% em relação ao mesmo período de 2022. O *ticket* médio teve aumento de 13% chegando a R\$ 830 mil no trimestre findo em dezembro de 2023 contra os R\$ 734 mil do terceiro trimestre de 2023. Ao compará-lo com o mesmo trimestre do ano anterior, com um *ticket* médio de R\$ 632 mil, o crescimento é de 31%.

A receita bruta do Grupo foi de R\$ 131,3 milhões em 2023, 5% menor versus o ano anterior quando alcançou R\$ 138,8 milhões. Nossa vertical de serviços financeiros respondeu por 77% da receita com R\$ 101,3 milhões, intermediação imobiliária foi responsável por 21% com 28,1 milhões e outra receitas representou 1%.

Nossa margem bruta do trimestre foi de 46,9%, avanço de 3.1 p.p. ante os 43,8% registrados no terceiro trimestre de 2023 e de 4.7 p.p. frente os 42,2% de margem do quarto trimestre de 2022.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

As Despesas Gerais e Administrativas Ex-Passivos Judiciais segue com redução no quarto trimestre de 2023, totalizando R\$ 17,0 milhões, representando um recuo de 3% em comparação ao terceiro trimestre do mesmo ano. No exercício social de 2023, o recuo é de R\$ 20,1M ante 2022. Com esse resultado, conseguimos reduzir significativamente a proporção das Despesas Administrativas sobre a Receita Bruta, representando atualmente 58%, uma diminuição de 11.4 p.p. em relação ao ano de 2022.

No encerramento do quarto trimestre, o EBITDA Ajustado das operações continuadas foi de R\$ 11,9 milhões positivos. O EBITDA Ajustado sem Passivos Judiciais, por sua vez, foi de R\$ 10,4 milhões positivos versus R\$ 3,9 milhões negativos do terceiro trimestre de 2023 e R\$ 17,5 milhões igualmente negativos do quarto trimestre de 2022. A variação ocorreu em virtude do registro de deságios apurados nas classes listadas na Recuperação Judicial, por efeito da aprovação do Plano de Recuperação Judicial, ocorrida em dezembro de 2023.

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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, e em 31 de dezembro 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 %) ¹	Períodos encerrados em			
	31 de dezembro de 2023 e 2022			
Medições não contábeis	2023	AH%	2022	AH%
Prejuízo atribuído aos acionistas controladores	(50.567)	66,67%	(151.738)	-108,02%
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores	2.561	156%	1.001	615,98%
Prejuízo do exercício	(48.006)	68,15%	(150.737)	-106,10%
(-) Resultado financeiro	18.147	37,56%	13.192	-24,74%
(-) Imposto de renda e contribuição social	(72)	-104,54%	1.587	139,01%
(-) Depreciação e amortização	11.428	-11,91%	12.973	44,35%
EBITDA (1)	(18.503)	84,96%	(122.985)	-167,60%
(-) Ajuste ao valor recuperável de ativos	-	-	77.245	1004%
EBITDA Ajustado das operações continuadas (1)	(18.503)	59,55%	(45.740)	-17,41%

Durante o exercício social, 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 homologado em juízo, 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.

Relatório da Administração/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 **12.005 unidades financiadas** no exercício social de 2023, apresentando redução de 2% frente ao exercício social de 2022.

A operação da Credimorar teve **R\$ 1,2 bilhão** em VGC faturado no terceiro trimestre, representando um aumento de 5% ante o trimestre anterior.

A receita bruta do segmento no terceiro trimestre alcançou R\$ 26,5 milhões, crescimento de 6% ante os **R\$ 25,1 milhões** do terceiro trimestre de 2023.

- O **mercado de intermediação imobiliária** – vendas de imóveis usados ou prontos para morar e de lançamentos – foi responsável por **289 unidades vendidas no trimestre**, avanço de 4% versus as **279 vendas** do terceiro trimestre de 2023.

O **VGV foi de R\$ 239,9 milhões no quarto trimestre de 2023**, melhora de 17% se comparado aos R\$ 204,9 milhões do terceiro trimestre de 2023. O ticket médio das unidades transacionadas foi de **R\$ 830,2 mil**, 13% maior versus os **R\$ 734,3 mil** do terceiro trimestre de 2023.

A receita bruta deste segmento para o trimestre foi de R\$ 6,6 milhões, aumento de 14% quando comparado ao terceiro trimestre de 2023 com **R\$ 5,7 milhões**.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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.

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, por unanimidade, a apresentação de pedido de recuperação judicial, Ad Referendum da Assembleia Geral de acionistas da Companhia, conforme disposto pela Lei 6.404/1976 (“LSA”) e demais disposições legais aplicáveis. A Companhia, em conjunto com seus assessores legais e financeiros emvidou e continuará emvidando seus melhores esforços para a condução da recuperação judicial a fim de que a transitória crise financeira enfrentada pela Companhia e pelas demais empresas do Grupo Nexpe seja superada o mais rápido possível.

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

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

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

- (i) a nomeação da ACFB – ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL, para atuar como administradora judicial na Recuperação Judicial;

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

- (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 refletiu as discussões mantidas até aquele momento, entre o Grupo Nexpe, sua assessoria financeira e jurídica, seu acionista controlador e seus principais credores, estabelecendo os termos e condições propostos para as principais medidas a serem adotadas com vistas à superação da atual situação econômico-financeira do Grupo Nexpe e à manutenção das suas atividades.

Em 2 de outubro de 2023, foi publicado o Edital de Convocação da Assembleia Geral de Credores (“Assembleia”), a ser 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 foi instalada, em sua segunda convocação, no dia 13 de novembro de 2023, às 11:00 horas. Após sua instalação, os credores deliberaram por unanimidade a sua suspensão com retomada no dia 7 de dezembro de 2023.

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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

O controle judicial do Plano acontece *a posteriori*, depois de aprovado em AGC. A Companhia entende que não ocorrerá uma análise de validade do Plano, mas sim de legalidade, limitada a questões de ordem jurídica, cabendo ao Juízo da Recuperação Judicial tão somente verificar se as cláusulas contidas no Plano aprovado pelos credores ferem disposição da LRF ou de qualquer norma. Os assessores legais da Companhia informaram à Companhia que, de acordo com a jurisprudência majoritária, não cabe ao Juízo da Recuperação Judicial analisar cláusulas de cunho econômico, tais como o deságio pactuado no Plano.

Em razão do caráter contratual, com a aprovação da maioria dos credores, o Plano torna-se um contrato existente, válido e eficaz, vinculando, desde a sua aprovação em AGC, a devedora e a coletividade dos credores envolvidos na recuperação judicial. Tão logo preenchidos o quórum de aprovação previsto na LRF, o Plano é considerado aprovado, independentemente de pronunciamento judicial nesse sentido pelo Juízo. Com a aprovação ocorre a novação dos créditos concursais, conforme disposto pelo artigo 59 da LRF: “O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos”.

Em virtude da aprovação do Plano de Recuperação Judicial pelos credores, a Companhia, consubstanciada pelos seus assessores jurídicos externos procedeu com o registro dos deságios previstos em cada Classe correspondente (Fornecedores, Salários, provisões e contribuições sociais e Provisão para riscos processuais). Portanto, o montante listado de R\$ 3.655, sofreu um deságio de R\$ 2.384 na controladora. Já nas demonstrações consolidadas, o saldo listado de R\$ 19.030, oriundo das investidas da Companhia, que estão no processo de recuperação judicial, sofreu um deságio de R\$ 13.102. Os respectivos montantes foram reconhecidos contabilmente na rubrica de “outras receitas e despesas operacionais”, conforme descrito na Nota Explicativa n° 28 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Os efeitos dos deságios estão descritos no quadro a seguir

<i>Controladora</i>	<i>Valores listados</i>	<i>Deságio registrado</i>	<i>Valor líquido a pagar</i>
Fornecedores	1.893	(1.159)	734
Salários, provisões e contribuições sociais	314	(140)	174
Parcelamentos judiciais	160	(102)	58
Provisão para riscos processuais	1.288	(983)	305
Total	3.655	(2.384)	1.271

<i>Consolidado</i>	<i>Valores listados</i>	<i>Deságio registrado</i>	<i>Valor líquido a pagar</i>
Fornecedores	3.034	(2.998)	36
Salários, provisões e contribuições sociais	3.545	(815)	2.730
Parcelamentos judiciais	8.361	(6.328)	2.033
Provisão para riscos processuais	4.091	(2.961)	1.131
Total	19.031	(13.102)	5.929

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

Adicionalmente, a partir da aprovação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ) em 7 de dezembro de 2023, os deságios estipulados no PRJ foram aplicados aos valores das contingências provisionadas, no valor de R\$ 54.475, vide Nota Explicativa nº 22 e 28. Isso se deu considerando que todas as contingências discutidas em processos em andamento, com a probabilidade de perda considerada como provável, consubstanciada pelos assessores jurídicos externos da Companhia, cuja origem remonta a antes do requerimento de Recuperação Judicial em 13 de fevereiro de 2023, caso se concretizem, devem ser incluídas no processo de Recuperação Judicial e, portanto, estarão sujeitas às condições aprovadas no PRJ.

A título de detalhamento, os deságios previstos no Plano e aprovados pelos credores em AGC são os que seguem:

- (i) serão pagos em 30 dias os créditos trabalhistas de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 meses anteriores ao ajuizamento da Recuperação Judicial, até o limite de 5 salários mínimos;
- (ii) os créditos trabalhistas que não tenham sido quitados na forma supra serão limitados a 150 salários mínimos por credor, sendo o saldo pago com 70% de deságio.
- (iii) os créditos trabalhistas que sobejarem o limite de 150 salários mínimos por credor serão quitados conforme regra regras estipuladas aos credores quirografários (item "iv" abaixo).

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

(iv) os créditos quirografários poderão ser pagos de acordo com duas opções (i) Opção A: pagamento de até R\$ 15.000,00, limitado ao valor do crédito, outorgando quitação a eventual saldo remanescente; (ii) Opção B: os créditos receberão deságio de 90%. Aqueles credores que não informarem a opção de recebimento tempestivamente terão seus créditos quitados conforme Opção B.

(v) o Plano prevê, ainda, a criação da subclasse dos “Credores Financeiros com Garantia Fiduciária”, cujos créditos serão quitados pela NewCo (sociedade para a qual serão transferidas 100% das quotas de titularidade da Nexpe na Credimorar Serviços Financeiros Ltda.) mediante o aditamento dos instrumentos contratuais que deram origem aos créditos dos Credores Financeiros com Garantia Fiduciária.

(vi) os créditos ME/EPP poderão ser pagos de acordo com duas opções: (i) Opção A: pagamento de até R\$ 5.000,00, limitado ao valor do crédito, outorgando quitação a eventual saldo remanescente; ou (ii) Opção B: os créditos receberão deságio de 80%. Aqueles credores que não informarem a opção de recebimento tempestivamente terão seus créditos quitados conforme Opção B.

(vii) o Plano prevê, ainda, a criação da subclasse dos Credores Colaboradores, que receberão 100% de seus créditos. Podem se enquadrar na referida subclasse aqueles credores quirografários e ME/EPP que, após o protocolo da Recuperação Judicial, continuaram a fornecer bens, insumos, materiais ou serviços não financeiros às Recuperandas, ou, ainda, preservaram a locação dos pontos comerciais e que, cumulativamente, (i) mantiveram os preços, prazos de pagamento e demais condições comerciais praticadas com o Grupo Nexpe anteriormente à Data do Pedido e (ii) manifestarem sua intenção de ser um Credor Colaborador dentro do prazo de 10 dias após a aprovação do Plano em AGC.

CONCESSÃO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Diante da eminente homologação do plano pelo juízo da recuperação judicial, e baseada na aprovação do Plano ocorrida em 7 de dezembro de 2023, a diretoria da Companhia ainda não tem condições de realizar 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.

A1.2- Continuidade das operações

O Grupo atua em quatro principais mercados, definidos como mercado de serviços financeiros, mercado primário, secundário e locação. A partir deste ano passamos a apresentar o desempenho do mercado primário, secundário e de locação de maneira consolidada, o que passamos a chamar de “intermediação imobiliária”

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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 12.005 unidades financiadas no exercício social de 2023, apresentando redução de 1% frente ao exercício social de 2022.

A operação da Credimorar teve R\$ 1,1 bilhão em VGC faturado no quarto trimestre, representando um aumento de 5% ante o trimestre anterior. No exercício de 2023, o VGC alcançou um valor total de R\$ 4,4 bilhões, um incremento de 15,2% em relação aos R\$ 3,8 bilhões do ano de 2022.

A receita bruta do segmento no quarto trimestre alcançou R\$ 26,5 milhões, crescimento de 6% ante os R\$ 25,1 milhões do terceiro trimestre de 2023. Em 2023 atingimos R\$ 89,8 milhões de receita líquida, um aumento de 17,4% se comparados aos R\$ 76,5 milhões de 2022.

O mercado de intermediação imobiliária – vendas de imóveis usados ou prontos para morar e de lançamentos – foi responsável por 289 unidades vendidas no trimestre, avanço de 4% versus as 279 vendas do terceiro trimestre de 2023.

O VGV foi de R\$ 239,9 milhões no quarto trimestre de 2023, melhora de 17% se comparado aos R\$ 204,9 milhões do terceiro trimestre de 2023. O ticket médio das unidades transacionadas foi de R\$ 830,2 mil, 13% maior versus os R\$ 734,3 mil do terceiro trimestre de 2023.

A receita bruta deste segmento para o trimestre foi de R\$ 6,6 milhões, aumento de 16% quando comparado ao terceiro trimestre de 2023 com R\$ 5,7 milhões. Em 2023 atingimos R\$ 24,4 milhões de receita líquida, uma redução 43,5% se comparados aos R\$ 43,2 milhões de 2022.

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, ao longo do ano se fizeram necessários ajustes em nossa estrutura operacional, que trouxeram consigo a percepção da criticidade da sobrevivência para que fosse possível o êxito e equilíbrio financeiro. Através desse direcionamento, foram tomadas as decisões de descontinuar a Basimóvel em dezembro de 2022, em fevereiro de 2023 a Abyara foi licenciada deixando de ser operacional e em julho de 2023, a carteira de locação e loteamento da Tropical foi cedida, passando a ser uma controlada não operacional. Adicionalmente, em março de 2024, de forma semelhante, a carteira de locação da subsidiária Niterói foi cedida, também passando a ser uma unidade não operacional.

Como estabelecido no PRJ aprovado pelos credores, as proposições estabelecidas como solução mais eficiente para a equalização e liquidação de parte substancial do passivo das Recuperandas, são: (a) a reestruturação do passivo das Recuperandas, mediante a aplicação de descontos, novos prazos para pagamento e novos índices de correção monetária; (b) a alienação de bens, organizados ou não em unidades produtivas isoladas; (c) distribuição aos Credores de parte dos resultados líquidos auferidos pelas Recuperandas ao longo do exercício de suas atividades; (d) possibilidade de captação de novos recursos pelas Recuperandas para a implementação da retomada operacional; (e) preservação de investimentos essenciais para a manutenção das atividades das Recuperandas; e (f) cessão onerosa de parte da carteira de clientes.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

O PRJ prevê a alienação de bens do Grupo Nexpe como um dos meios de recuperação, na forma de unidades produtivas isoladas ("UPI's"). Essa modalidade está dividida em 2 capítulos dentro do PRJ, sendo:

- 1) Credimorar: Em até 60 (sessenta) dias contados da Data de Homologação, as Recuperandas deverão adotar as medidas necessárias para constituir a NewCo e transferir para a NewCo 100% (cem por cento) das quotas de titularidade da Nexpe na Credimorar. Além da alienação da UPI NewCo Credimorar,
- 2) Outras UPI's: as Recuperandas poderão constituir, após a Data de Homologação, outra(s) UPI(s) para alienação dos ativos de sua titularidade, sendo os mesmos: Abyara, Bamberg e MF Consultoria. Em caso de alienação mediante venda direta, caberá às Recuperandas submeter para apreciação do Juízo da Recuperação Judicial e do Administrador Judicial (i) a proposta de alienação recebida; e (ii) o laudo de avaliação da UPI a ser alienada (cujas custas para elaboração deverão ser rateadas entre o Grupo Nexpe e o proponente).

2. Apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas e principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis da Companhia compreendem as demonstrações contábeis individuais, identificadas como Controladora, e as demonstrações contábeis consolidadas, identificadas como Consolidado.

Estas demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis da Nexpe e de suas controladas foram consideradas determinadas estimativas contábeis, apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Diretoria para determinação do valor adequado a ser registrado nas mesmas. 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 n° 3.

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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

As demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, foram aprovadas e autorizadas para publicação pela Diretoria da Companhia em 28 de março de 2023.

2.2. Base de elaboração

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

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

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

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

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

2.3. Moedas funcionais e moeda de apresentação

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

2.4. Bases de consolidação e investimento em controladas

As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as informações contábeis da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2023 e 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.

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 demonstrações contábeis consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que a Companhia deixar de exercer o controle sobre a controlada. Eventual alteração na participação societária da controlada, que não resulte em perda de controle é contabilizada como uma transação entre acionistas, no patrimônio líquido.

Descrição dos principais procedimentos de consolidação:

- 1) Eliminação dos saldos das contas de ativo e passivo entre as empresas consolidadas;
- 2) Eliminação das participações no capital, nas reservas e nos lucros (prejuízos) acumulados das empresas controladas;
- 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 demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis com as de suas controladas, considerando o mesmo período de divulgação;

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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

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

Segue abaixo quadro demonstrando as controladas da Companhia, e a participação detida pela Companhia nessas investidas em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Razão Social	Denominação	Participação (%)		Informações adicionais
		Dez/23	Dez/22	
Abyara Brokers Intermediação Imobiliária Ltda. (*)	Abyara	100	100	Licenciada
Bamberg Imóveis Ltda.	Bamberg Imóveis	100	100	Operacional
Basimóvel Consultoria Imobiliária Ltda.	Basimóvel	100	100	Não Operacional
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 de 2023 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.

(***) Em fevereiro de 2024 a administração decidiu descontinuar as operações da subsidiária Niterói. Com isso, a empresa se torna não operacional (vide Nota 33).

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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 demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

c) Contas a receber de clientes

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

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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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.

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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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

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

e) Ágio

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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.

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 demonstrações contábeis e as correspondentes bases de cálculo usadas na apuração do lucro real e é contabilizado pelo método do passivo.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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.

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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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.

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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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.

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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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.

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 contraiados 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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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 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.

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).

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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.

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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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.

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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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.

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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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.

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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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.

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 demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

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

t) Informações por Segmento

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

3.1. Julgamentos

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

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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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.

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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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.

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 demonstrações contábeis. Ao estimar o valor justo de um ativo ou passivo, são usados dados observáveis do mercado na medida em que estejam disponíveis. Quando não há informações de Nível 1 disponíveis, outras técnicas de avaliação são utilizadas e informações adequadas ao modelo.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

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.

4. Novas normas e interpretações

A Diretoria da Companhia não identificou impactos significativos em relação às práticas anteriormente utilizadas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia. Não há nenhuma norma e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações contábeis da Companhia. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

5. Caixa e equivalentes de caixa

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

Caixa e equivalentes de caixa são compostos pelos seguintes elementos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Recursos em Caixa	6	9	37	37
Recursos em Conta Corrente	4	142	227	396
Recursos em Aplicações Financeiras	1.577	3.222	7.661	9.931
Total	1.587	3.373	7.925	10.364

Em 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2023 foi de 106,18% do CDI e em 31 de dezembro de 2022 foi de 108,13% do CDI.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Contas a receber de clientes	1.190	903	9.569	10.585
Perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa	(1.007)	(807)	(5.974)	(4.576)
Ajuste a valor presente	-	-	-	(443)
Total	183	96	3.595	5.566
Circulante	183	96	3.595	4.637
Não circulante	-	-	-	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 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	
	Dez/23	Dez/22	Dez/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
Total de vincendos	99	-	2.244	4.090
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	71	71	1.095	475
Vencidos de 181 a 360 dias	132	132	681	420
Vencidos acima de 360 dias	888	636	4.418	4.212
Total de vencidos	1.091	903	7.325	6.495
Total	1.190	903	9.569	10.585

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

Movimentação PECLD	Controladora		Consolidado	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Saldo inicial	(807)	(559)	(4.576)	(4.623)
PECLD resultado	(208)	(248)	(1.790)	(319)
Baixas	9	-	392	366
Saldo final	(1.006)	(807)	(5.974)	(4.576)

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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 31 de dezembro de 2023 na controladora, e no consolidado os valores a repassar foram de R\$ 377, 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 à assessoria na comercialização de serviços financeiros imobiliários através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou através do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) garantindo uma adequada comunicação com as instituições financeiras, diminuindo assim o tempo de fricção na contratação do serviço, além de atuar também na comercialização e intermediação do crédito com imóvel em garantia (ou "Home Equity").

7. Impostos e Contribuições a recuperar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
IRRF a recuperar	97	2.021	1.639	2.904
ISS a recuperar	223	223	779	753
PIS e COFINS antecipado	103	103	220	167
IRPJ e CSSL antecipado	1.083	470	3.794	2.261
INSS a recuperar	406	406	2.627	2.641
Outros impostos a recuperar	36	34	56	52
Total	1.948	3.257	9.115	8.778

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 31 de dezembro de 2023 e 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 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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:

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

Dez/22	Depósitos Judiciais			
	Ações Trabalhistas	Ações Cíveis	Ações Tributárias	Total
Nexpe	140	5.548	-	5.688
Total Controladora	140	5.548	-	5.688
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
Total Consolidado	3.187	7.459	79	10.725

10. Investimentos

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

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis individuais da Companhia, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Notas Explicativas

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

O saldo de investimento é composto como segue:

Descrição	Controladora	
	Dez/23	Dez/22
Investimentos	6.110	4.286
Ágio pago na aquisição de controladas	1.717	1.717
Total	7.827	6.003

Abaixo demonstramos a movimentação ocorrida no período:

Investimentos Descrição	Controladora	
	Dez/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	1.824	691
Saldos finais	6.110	4.286

Provisão para perdas em investimentos Descrição	Controladora	
	Dez/23	Dez/22
Saldos iniciais	(140.163)	(173.823)
Aumento de capital e AFAC (*)	27.930	94.594
Redução (Adição) de Capital	-	(3.726)
Resultado de equivalência patrimonial	(20.551)	(57.208)
Saldos finais	(132.784)	(140.163)

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

(*) 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)	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Saldos iniciais	1.717	78.962	1.717	78.962
Perda por redução ao valor recuperável (*)	-	(77.245)	-	(77.245)
Saldos finais	1.717	1.717	1.717	1.717

(*) Vide nota explicativa n° 13.

Notas Explicativas às informações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023.

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

NEXPE

em Recuperação Judicial

Dez/23								Dez/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	6.109	6.109.991	31	4.481	2.657	1.824	4.285	4.285	112
Marcos Koenigkan	100	1	1	-	-	-	-	1	1	-
Total		6.110	6.110	31	4.481	2.657	1.824	4.286	4.286	112
Dez/23								Dez/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	(21.034)	(8.621)	12.412	(2.765)	-	(2.765)	(18.269)	(9.256)	(7.088)
Basimóvel	100	(6.274)	(5.920)	354	2.699	-	2.699	(25.071)	(10.780)	(13.738)
BBRK Capital	100	(161)	(161)	-	34	-	34	(195)	(194)	(10)
Bamberg Imóveis	100	(42.612)	(14.285)	28.327	(539)	-	(539)	(42.073)	(19.666)	(4.746)
Global	100	(82.668)	(62.640)	20.028	(8.704)	-	(8.704)	(73.964)	(56.853)	(7.311)
Ética	100	(22.227)	(9.091)	13.136	(3.036)	-	(3.036)	(19.191)	(9.601)	(4.337)
Liborio	78	(656)	(509)	-	(435)	(98)	(337)	(222)	(172)	(80)
Niterói	100	(4.041)	(3.774)	267	(2.182)	-	(2.182)	(2.617)	(2.617)	(659)
Pointer	100	(374)	(329)	-	(10)	-	(10)	(364)	(364)	88
Rede Morar	100	(52.094)	(26.687)	25.407	(3.892)	-	(3.892)	(48.202)	(23.529)	(8.825)
Tropical	100	(24.836)	(831)	24.005	(1.819)	-	(1.819)	(23.017)	(7.131)	(10.057)
Total		(256.977)	(132.848)	123.935	(20.649)	(98)	(20.551)	(253.185)	(140.163)	(56.763)
Total geral		(250.867)	(126.738)	123.966	(16.168)	2.559	(18.727)	(248.899)	(135.877)	(56.651)

A seguir informações complementares sobre empresas controladas:

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

Dez/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	23.391	17.282	6.109	89.755
Total			23.395	17.285	6.110	89.755
Dez/23						
Provisão para passivo a descoberto	Participação (%)	Número de quotas/ações detidas	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida
Abyara	100	14.674.156	4.553	25.587	(21.034)	871
Basimóvel	100	33.275.853	4.902	11.176	(6.274)	476
BBRK Capital	100	35.329	51	213	(161)	46
Bamberg Imóveis	100	1.248.673	3.450	46.062	(42.612)	6.682
Global	100	11.262.417	2.371	85.038	(82.668)	-
Ética	100	242.242	6.005	28.232	(22.227)	7.502
Niterói	100	14.985.737	3.039	7.079	(4.041)	5.349
Pointer	100	9.933.180	39	413	(374)	-
Rede Morar	100	11.583.317	1.918	54.012	(52.094)	-
Liborio	78	33.360.464	180	836	(656)	-
Tropical	100	58.846.563	6.316	31.152	(24.836)	3.535
Total			32.824	289.801	(256.977)	24.461
Total geral (*)			56.219	307.086	(250.867)	114.216

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)	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Bamberg Imóveis	1.717	1.717	1.717	1.717
Total	1.717	1.717	1.717	1.717

Na composição acionária das controladas, os gestores das empresas possuem 1 (uma) quota com direito a participação desproporcional no resultado. Essa distribuição desproporcional adicionada à participação proporcional somou R\$ 2.657 em 31 de dezembro de 2023 (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 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

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 n° 13.

Abaixo os registros de perdas por redução do valor recuperável nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

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

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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 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	-	(364)	(364)
Baixas	(538)	-	(538)
Em 31 de dezembro de 2023	2.559	(2.015)	544

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

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	-	(1.851)	(1.851)
Baixas	(12.965)	7.909	(5.056)
Em 31 de dezembro de 2023	17.595	(13.329)	4.266

12. Imobilizado

Abaixo demonstramos a movimentação do imobilizado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

<i>Controladora</i>	<i>Benfeitorias em imóveis de terceiros</i>	<i>Equipamentos, móveis e utensílios</i>	<i>Instalações</i>	<i>Equipamentos de informática</i>	<i>Total</i>
Custo					
Em 31 de dezembro de 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	-	(29)	-	-	(29)
Em 31 de dezembro de 2023	902	554	107	693	2.256
Depreciação					
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	(177)	(57)	(11)	(131)	(376)
Baixas	-	3	-	-	3
Em 31 de dezembro de 2023	(275)	(225)	(50)	(341)	(891)
Total em 31 de dezembro de 2022	804	370	68	483	1.725
Total em 31 de dezembro de 2023	627	329	57	352	1.365
Taxa de depreciação anual (%)	(*)	10	10	20	

(*) Dependendo da duração de contrato.

<i>Consolidado</i>	<i>Benfeitorias em imóveis de terceiros</i>	<i>Equipamentos, móveis e utensílios</i>	<i>Instalações</i>	<i>Equipamentos de informática</i>	<i>Total</i>
Custo					
Em 31 de dezembro de 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)	(4.060)	(1.064)	(1.301)	(7.312)
Em 31 de dezembro de 2023	2.140	2.882	984	2.145	8.151
Depreciação					
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	(354)	(382)	(61)	(343)	(1.140)
Baixas	638	3.526	524	472	5.160
Em 31 de dezembro de 2023	(1.258)	(1.914)	(762)	(1.059)	(4.993)
Total em 31 de dezembro de 2022	1.481	1.841	823	2.176	6.321
Total em 31 de dezembro de 2023	882	968	222	1.086	3.158
Taxa de depreciação anual (%)	(*)	10	10	20	

(*) Dependendo da duração de contrato.

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

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

13. Intangível

Abaixo demonstramos a movimentação do intangível nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Controladora	Marcas e patentes	Total vida útil indefinida	Licenças de uso de software	Marcas	Outros	Não competição	Total vida útil definida	Total
Custo								
Em 31 de dezembro de 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)	(1.234)	(228)	(4.679)	(4.679)
Em 31 de dezembro de 2022	4.052	4.052	16.215	496	5.580	22	22.313	26.365
Adições	-	-	2.469	-	919	-	3.388	3.388
Baixas	-	-	-	-	(3.632)	-	(3.632)	(3.632)
Em 31 de dezembro de 2023	4.052	4.052	18.684	496	2.868	22	22.069	26.121
Amortização								
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	-	-	(4.475)	(17)	(710)	(1)	(5.203)	(5.203)
Baixas	-	-	-	-	181	-	181	181
Em 31 de dezembro de 2023	-	-	(13.788)	(496)	(529)	(22)	(14.835)	(14.835)
Total em 31 de dezembro de 2022	4.052	4.052	6.902	17	5.580	1	12.499	16.553
Total em 31 de dezembro de 2023	4.052	4.052	4.896	-	2.338	-	7.234	11.286
Taxa de amortização anual (%)	-	-	(*)	10	10	10	-	-

(*) Dependendo da duração de cada licença.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.
Notas Explicativas

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

Consolidado	Marcas e patentes	Ágio na aquisição de investimentos (***)	Total vida útil indefinida	Licenças de uso de software	Marcas	Outros	Não competição	Total vida útil definida	Total
Custo									
Em 31 de dezembro de 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	-	-	-	5.444	-	2.712	-	8.156	8.156
Baixas	-	-	-	(708)	-	(5.556)	-	(6.264)	(6.264)
Em 31 de dezembro de 2023	4.170	300.608	304.778	24.328	495	8.835	22	33.680	338.457
Amortização									
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	-	-	-	(5.381)	(16)	(3.145)	(1)	(8.543)	(8.543)
Baixas	-	-	-	237	-	748	-	985	985
Perda por redução ao valor recuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2023	-	(298.491)	(298.491)	(14.824)	(495)	(2.845)	(22)	(18.186)	(316.677)
Total em 31 de dezembro de 2022	4.170	2.117	6.287	9.912	16	11.231	1	21.160	27.447
Total em 31 de dezembro de 2023	4.170	2.117	6.287	9.504	-	5.990	-	15.494	21.780
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 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

Teste de perda por redução ao valor recuperável

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

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

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

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

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 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

Controladora e Consolidado		
	Dez/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	8.012	8.350
Saldo Final	60.403	52.391
Circulante	37.118	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 demonstrações contábeis.

a) Efeito dos derivativos no balanço patrimonial:

Ativo		
	Dez/23	dez/22
SWAP CDI	52.375	53.830
Total	52.375	53.830
Circulante	17.458	17.458
Não Circulante	34.917	36.372

Passivo		
	Dez/23	dez/22
SWAP CDI	52.375	53.830
Total	52.375	53.830
Circulante	17.458	17.458
Não Circulante	34.917	36.372

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

16. Passivo de arrendamento (circulante e não circulante)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Principal	348	547	1.977	5.700
Encargos financeiros a apropriar	(26)	(112)	(289)	(982)
Total - Circulante	322	435	1.688	4.718
Principal	783	1.562	4.239	10.592
Encargos financeiros a apropriar	(59)	(150)	(333)	(1.249)
Total - Não circulante	724	1.412	3.906	9.343
Total	1.046	1.847	5.594	14.061

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Saldo inicial	1.847	652	14.061	11.872
Adições	-	3.078	-	10.415
Baixas	(550)	(1.385)	(5.666)	(2.266)
Pagamento de arrendamento	(332)	(577)	(3.467)	(6.326)
Pagamento de juros	(96)	(69)	(531)	(1.087)
Apropriação de juros ao resultado do período	143	148	1.162	1.453
Total	1.012	1.847	5.559	14.061

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

Período	Controladora		Consolidado	
	Valor nominal	Valor descontado	Valor nominal	Valor descontado
2024	348	298	1.977	1.685
2025	348	279	1.862	1.518
2026	348	260	1.660	1.311
2027	87	63	717	531
Total	1.131	900	6.216	5.045
Potencial crédito de PIS e COFINS	102	81	563	454

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

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 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

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)	(6.212)	(107)	(6.319)
Deságio Plano RJ	(102)	-	(102)	(5.854)	(475)	(6.329)
31 de dezembro de 2023	105	-	105	3.532	1.171	4.703

Classificados como:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Circulante	30	90	1.216	16.463
Não Circulante	75	-	3.487	340
Total	105	90	4.703	16.803

18. Salários, provisões e contribuições sociais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Salários e Provisões	1.420	2.195	8.040	7.923
INSS Parcelamento	2.960	3.429	21.104	17.193
Total	4.380	5.624	29.144	25.116
Circulante	1.721	3.161	11.888	12.889
Não circulante	2.659	2.463	17.256	12.227

19. Impostos e contribuições a recolher

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
ISS	1.184	2.113	3.227	5.179
PIS e COFINS	1.108	1.984	4.426	15.255
IRPJ e CSLL	-	3	1.561	4.729
Impostos e contribuições retidos	182	326	1.262	2.397
Impostos federais reparcelados	773	-	13.698	-
Outros	14	2	3.850	13
Total	3.261	4.428	28.024	27.573
Circulante	2.091	2.449	11.791	14.874
Não circulante	1.170	1.979	16.233	12.699

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

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.

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		
	<i>Controladora</i>	<i>Consolidado</i>
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	110	8.272
Pagamentos realizados no período	(640)	(4.196)
Descontos no reparcelamento - Edital 3/2023	(518)	(6.438)
Atualização por multa e juros e descontos no reparcelamento	28	4.259
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.742	20.083

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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

20.1 Operações com Partes Relacionadas - ativo

Descrição	Controladora	
	Dez/23	Dez/22
Operações de mútuo a receber de controladas	70.800	61.850
Operações com serviços compartilhados	27.752	34.133
Total	98.552	95.983

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

a) Operações de mútuo a receber de controladas

Ativos	Vencimento	Controladora	
		Dez/23	Dez/22
BBRK Capital	27/05/2026	49	72
Bamberg Imóveis	27/05/2026	6.008	5.261
Global	27/05/2026	44.263	38.729
Liborio	27/07/2026	246	64
Rede Morar	27/05/2026	17.785	15.577
Tropical	27/05/2026	2.449	2.145
Total		70.800	61.848

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 31 de dezembro de 2023 e de 2022 foi de R\$ 8.825 e de R\$ 8.003, respectivamente.

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	
	Dez/23	Dez/22
Abyara	2.519	2.872
Basimóvel	1.243	1.436
BBRK Capital	125	123
Bamberg Imóveis	2.636	6.514
Credimorar	3.705	266
Ética	1.360	1.760
Global	7.522	7.071
Liborio	3	1
Niterói	716	266
Rede Morar	7.729	7.679
Tropical	194	6.145
Total	27.752	34.133

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

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 2022 pelo valor de R\$ 8.000. Para estes empréstimos, os valores são corrigidos pelo CDI acrescido de 3% ao ano, com prazo de vencimento de 2 de março de 2023, tendo como garantia as ações da controlada Credimorar.

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 desde julho até novembro, foram recebidas as tranches mensais 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 está garantido pela alienação fiduciária das ações detidas pela Nexpe no capital social da Credimorar Serviços Financeiros Ltda.

A despesa financeira apropriada em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 foi de R\$ 4.485 e de R\$ 105, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

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

	Controladora						
	Dez/21	Adição	Recebidos	Dez/22	Adição	Recebidos	Dez/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

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	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Abyara	134	806	281	2.274	-	-
Bamberg Imóveis	325	283	876	416	746	1.085
Basimóvel	-	352	-	1.423	-	-
BBRK Capital	-	-	-	-	9	9
Credimorar	412	-	823	999	-	-
Liborio	-	-	-	-	20	-
Global	29	534	-	66	5.539	4.795
Ética	394	522	927	1.443	-	-
Niterói	271	340	1.213	859	-	-
Rede Morar	-	979	48	1.896	2.207	1.860
Tropical	325	720	923	1.613	304	256
	1.890	4.536	5.091	10.989	8.825	8.005

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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

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).

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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Descrição	Dez/23	Dez/22
Diretoria estatutária		
Pró-labore	332	708
Benefícios diretos e indiretos	108	137
Bônus	-	-
Comissões	-	-
Total	440	845
Conselho de Administração		
Pró-labore	272	145
Total	272	145
Total remuneração pessoal-chave	712	990

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:

Imposto de Renda e Contribuição Social	Controladora		Consolidado	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Base de cálculo das empresas tributadas pelo Lucro Real	(50.566)	(122.817)	4.410	2.064
Resultado de Equivalência Patrimonial	18.727	56.651	-	-
Base de cálculo Combinada por regime	(31.839)	(66.166)	4.410	2.064
Alíquota combinada 34% para IRPJ e CSLL	10.825	22.496	(1.499)	(702)
Diferenças permanentes adicionadas (excluídas) à base de cálculo	(10.825)	(22.496)	1.571	(885)
Despesas de imposto de renda e contribuição social	-	-	72	(1.587)

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

O imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

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

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social acumulados no valor de R\$ 262.075 na controladora e R\$ 704.118 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 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

	Consolidado				
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Administrativos	Total
Saldo em 31/12/2022	4.704	125	8.731	-	13.560
Perda no ano – valores não utilizados e revertidos	(1.023)	-	(477)	-	(1.500)
Provisão no ano – Aumentos nas provisões existentes	17	30	959	-	1.006
Perda no ano – valores utilizados	(1.258)	(21)	(2.569)	-	(3.848)
Provisão no ano – Novos processos	25.746	-	30.135	4.274	60.155
Ajustes as provisões – deságio PRJ (*)	(22.138)	-	(32.337)	-	(54.475)
Saldo em 31/12/2023	6.048	134	4.442	4.274	14.898
Circulante					5.959
Não Circulante					8.939

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

	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
Saldo em 31/12/2022	4.704	125	8.731	13.560
Circulante				5.424
Não Circulante				8.136

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

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.

	<i>Dez/23</i>	<i>Dez/22</i>
Administrativos	12.736	-
Trabalhistas	6.964	17.513
Tributárias	164.470	138.261
Cíveis	38.921	36.229
<i>Total</i>	<i>223.091</i>	<i>192.003</i>

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

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 reclusatórias, seja pelo aumento do índice de sucesso na defesa das demandas, como também pela alteração do regramento quanto ao pagamento de custas e honorários advocatícios pelo sucumbente (parte derrotada).

Nesse contexto, os processos mais recentes possuem, em geral, uma menor chance de perda, quando comparados com aqueles processos anteriores à efetiva consolidação da Reforma Trabalhista. Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia, em termos consolidados, era ré em processos trabalhistas prováveis de perda com montantes envolvidos de R\$ 27.623 e de R\$ 4.704, respectivamente e, em processos trabalhistas classificados como perda possível com montantes envolvidos de R\$ 6.964 em 31 de dezembro 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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia, em termos consolidados, era ré em processos cíveis prováveis de perda com montantes envolvidos de R\$ 36.195 e R\$ 8.731, respectivamente e, em processos cíveis classificados como perda possível com montantes envolvidos de R\$ 15.921 em 31 de dezembro de 2023.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

c) Processos de natureza tributária

Os processos classificados como probabilidade de perda possível, de natureza tributária, em que a Companhia é ré, versam, em sua grande maioria, sobre autuações por parte da Receita Federal do Brasil, em razão da suposta ausência do recolhimento de tributos, tais como contribuições previdenciárias e imposto de renda incidente sobre a remuneração auferida pelos corretores associados (contribuintes individuais). As comissões são efetuadas pelos clientes contratantes diretamente aos corretores associados e não transitam pela Companhia. A Diretoria da Companhia, apoiada na opinião de seus assessores jurídicos e na jurisprudência relativa ao tema, entende que as autuações são improcedentes em função da natureza autônoma do corretor, expressamente previsto no Código Civil, ratificado pela Lei 13.097/15 que alterou a Lei 6.530/78, além da reforma trabalhista Lei 13.467/17, possibilitando melhor interpretação das autoridades competentes. Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia, em termos consolidados, era ré em processos tributários prováveis de perda com montantes envolvidos de R\$ 133 e R\$ 125, respectivamente e, em processos tributários classificados como perda possível com montantes envolvidos de R\$ 164.470, em 31 de dezembro de 2023.

d) Processos de natureza administrativa

Os processos classificados como probabilidade de perda possível, de natureza administrativa, em que a Companhia é ré, versam, em sua grande maioria, sobre demandas em processos administrativos municipais relacionados à divulgação de material publicitário da atividade imobiliária. Além disso, receberam autuações do CRECI relacionadas ao desenvolvimento da atividade de intermediação imobiliária por corretores a elas vinculados. Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia, em termos consolidados, era parte passiva em processos administrativos prováveis de perda com montantes envolvidos de R\$ 4.274 e R\$ 0, respectivamente e, em processos administrativos classificados como perda possível com montantes envolvidos de R\$ 12.304, em 31 de dezembro de 2023.

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 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o capital da Companhia era de R\$ 815.460 (R\$ 815.460 em 31 de dezembro de 2022) representado por 2.655.569 (132.188.046 ações em 31 de dezembro de 2022 equiparadas à 2.655.569 ações após o grupamento) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal das quais 11.808 ações ordinárias (590.428 em 31 de dezembro 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 31/12/2023 (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.

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 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

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 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

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.

<i>Data da Outorga</i>	<i>01/07/2021</i>	<i>29/10/2019</i>	<i>02/07/2018</i>
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 exercício findo em 31 de dezembro 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

d) Resultado por ação

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

Resultado por ação básico e diluído:		
	<i>Dez/23</i>	<i>Dez/22</i>
Prejuízo do exercício	(50.567)	(151.738)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)	866,68	56.612
Prejuízo do período por ação (em R\$) – básico e diluído	(58,34521)	(2,68032)

Não houve outras transações envolvendo ações ordinárias ou potenciais ações ordinárias para os exercícios findos em 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

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:

	<i>Quantidade de ações em tesouraria</i>	<i>Valor das ações em tesouraria</i>	<i>Valor de mercado das ações em tesouraria</i>
Saldo em 31/12/2022	590.428	17.562	183
Saldo em 31/12/2023 (após grupamento)	11.808	17.562	61

O valor de fechamento da ação da Nexpe em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 5,16 (cinco reais e dezesseis 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 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

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	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Receita de prestação de serviços (*)	1.358	28.036	131.262	138.756
Cancelamentos		(112)	(373)	(1.366)
Impostos incidentes sobre serviços (**)	(194)	(3.505)	(15.505)	(17.157)
Total	1.164	24.419	115.384	120.233

(*) Vide NE 2.4 – Letra “o”

(**) ISS, PIS e Cofins

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

25. Custos dos serviços prestados

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Comissão com Lançamentos	-	-	(527)	(3.466)
Comissão com avulsos	-	-	(22)	(22)
Comissão com Locação	-	-	(147)	(199)
Comissão com Crédito Imobiliário (*)	(2)	(14.419)	(53.793)	(45.759)
Custo de Apoio a Vendas	-	(2)	(244)	(3.144)
Outros Custos	-	(11)	(787)	(381)
Total	(2)	(14.432)	(55.520)	(52.971)

(*) 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	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Pessoal e Encargos	(12.915)	(18.360)	(52.629)	(65.611)
Despesas com Ocupação	(829)	(2.418)	(5.757)	(9.055)
Serviços Contratados	(5.522)	(3.392)	(18.889)	(23.004)
Serviços Compartilhados	3.446	4.585	-	-
PECLD	(208)	(248)	(1.790)	(404)
Outras Despesas	(511)	(381)	(2.383)	(1.360)
Total	(16.539)	(20.214)	(81.448)	(99.434)

27. Resultado financeiro, líquido**27.1 Despesas financeiras**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Despesas bancárias	(17)	(21)	(123)	(233)
IOF/IOIC	(259)	(1.280)	(495)	(1.417)
Juros pagos a fornecedores	(16)	(24)	(65)	(252)
Juros de atualização de impostos	(123)	(1.229)	(2.715)	(6.914)
Juros s/ Empréstimos Bancários	(10.177)	(8.350)	(10.177)	(8.350)
Juros – Arrendamentos	(96)	(156)	(609)	(1.096)
Outras despesas financeiras	(5.534)	(1.073)	(5.178)	(1.098)
Ajuste a Valor presente – Contas a receber	-	-	-	(16)
Despesas s/ Operação com Derivativos	(132)	(1.052)	(132)	(1.054)
Total	(16.354)	(13.185)	(19.494)	(20.430)

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

27.2 Receitas financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Juros s/ Mútuos, Controladas e Acionistas	8.825	8.003	440	19
Juros s/ créditos fiscais - SELIC	208	173	286	246
Outras receitas financeiras	-	240	217	1.380
Receitas s/ aplicações financeiras	(225)	4.616	272	5.086
Descontos obtidos em aluguéis	24	147	132	346
Receita S/ Operação com Derivativos		161		161
Total	8.832	13.340	1.347	7.238
Total do resultado financeiro, líquido	(7.522)	155	(18.17)	(13.192)

28. Outras despesas e receitas operacionais, líquidas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Provisão de Contencioso Fiscal			(8)	
Provisão de Contencioso Cível	(27.555)	26	(33.476)	6.124
Provisão de Contencioso Trabalhista (*)	(5.465)	394	(24.012)	36.609
Deságio - Provisão para Contencioso Cível	25.224		32.337	
Deságio - Provisão para Contencioso Trabalhista	5.387		22.138	
Perdas Judiciais Fiscais	1.337	-	3.393	-
Perdas Judiciais Cíveis	(100)	(704)	(305)	(6.809)
Perdas Judiciais Trabalhistas (**)	(2.371)	(257)	(7.300)	(48.085)
Outras receitas/despesas operacionais (***)	949	(1.035)	11.084	38
Prejuízo Locação	-	-	(13)	(112)
Total	(2.594)	(1.576)	3.846	(12.235)

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

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

(***) Neste grupo estão alocadas as demais despesas e receitas como multas contratuais, baixa de ativos por obsolescência e receitas ou despesas na alienação de bens e de ações. Adicionalmente, foi alocado neste grupo o deságio registrado em função do PRJ aprovado, vide nota 1.

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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínuas de análises de crédito. Em 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Instrumentos Financeiros	Mensuração	Controladora		Consolidado	
		Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Ativos financeiros					
Empréstimos e recebíveis					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo amortizado	1.587	3.373	7.925	10.364
Contas a receber	Custo amortizado	183	96	3.595	5.566
Títulos e Valores Mobiliários	Custo amortizado	-	-	-	-
Empréstimos e outros créditos com partes relacionadas	Custo amortizado	98.552	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
Total ativo financeiro		152.736	153.321	63.934	69.799
Passivos financeiros					
Outros passivos financeiros					
Fornecedores	Custo amortizado	783	2.470	2.592	7.017
Parcelamentos judiciais	Custo amortizado	105	90	4.703	16.463
Passivo de arrendamento	Custo amortizado	1.012	1.847	5.559	14.061
Outras contas a pagar	Custo amortizado	4.272	2.246	6.158	3.735
Operação com derivativos	Valor Justo	52.375	53.830	52.375	53.830
Empréstimos com terceiros	Custo amortizado	60.403	52.391	60.403	52.391
Empréstimos com partes relacionadas	Custo amortizado	59.299	15.605	52.495	15.605
Total passivo financeiro		178.249	128.479	184.285	163.102

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 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

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 31 de dezembro de 2023 era de R\$ 7.661, 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 dezembro 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 9,00%, para os próximos 12 meses, e este definido como cenário provável. O CDI encerrou em 12,99% em 31 de dezembro 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:

Operação	Risco	Dez/23
		Cenário Provável MTM
Rendimento das aplicações financeiras	CDI	9,00%
Posição Aplicações financeiras	7.661	689
Mútuos com partes relacionadas	70.800	6.372

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 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

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

	Em um ano	De dois a cinco anos	Total
Controladora			
Fornecedores	753	708	1.491
Parcelamentos judiciais	30	75	105
Passivo de arrendamento	322	724	1.046
Outras contas a pagar	3.413	858	4.272
Total	4.548	2.366	6.913
Consolidado			
Fornecedores	2.592	556	3.148
Parcelamentos judiciais	1.216	3.487	4.703
Passivo de arrendamento	1.688	3.906	5.594
Outras contas a pagar	5.996	100	6.096
Total	11.492	8.04948	19.541

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	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Caixa e equivalentes de caixa	1.587	3.373	7.925	10.364
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Contas a receber	183	96	3.595	5.566
Total Risco de Crédito	1.770	3.469	11.521	15.930

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 31 de dezembro de 2023 e 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 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

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:

<i>Ramo</i>	<i>Principais coberturas</i>	<i>Cobertura máxima anual</i>	<i>Vigência</i>
<i>Multirisco patrimonial</i>	<i>Incêndio, raio, explosão, danos elétricos, roubo e móveis e equipamentos no interior do estabelecimento.</i>	<i>3.900</i>	<i>30/03/2024</i>
<i>Responsabilidade de civil dos diretores e administradores</i>	<i>Custos de defesa e indenizações por prejuízos financeiros causados a terceiros em decorrência de erros ou omissões nos atos de gestão dos administradores.</i>	<i>40.000</i>	<i>24/04/2024</i>

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 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

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	Dez/23			Total
	Crédito Imobiliário	Intermediação Imobiliária	Não alocado	
Receita Líquida	89.802	24.418	1.164	115.384
Custo dos serviços prestados	(54.297)	(1.221)	(2)	(55.520)
Resultado bruto	35.505	23.197	1.162	59.864
Despesas administrativas, honorários da diretoria e outras receitas e despesas operacionais	(30.493)	(26.527)	(23.197)	(80.217)
Depreciação e Amortização	(2.089)	(1.951)	(5.538)	(9.578)
Ajuste de valor recuperável de ativos	-	-	-	-
(Prejuízo) Lucro operacional antes do resultado financeiro	2.923	(5.281)	(27.573)	(29.931)
Resultado financeiro	(2.370)	(2.361)	(13.415)	(18.147)
(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	553	(7.642)	(40.988)	(48.078)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	72	-	-	72
Lucro líquido (prejuízo) do período	625	(7.642)	(40.988)	(48.006)
Prejuízo atribuído aos acionistas controladores				(50.567)
Lucro líquido atribuído aos sócios não controladores				2.561

DRE por Segmento	Dez/22			Total
	Crédito Imobiliário	Intermediação Imobiliária	Não alocado	
Receita Líquida	76.502	43.188	543	120.233
Custo dos serviços prestados	(45.888)	(7.062)	(21)	(52.971)
Resultado bruto	30.614	36.126	522	67.262
Despesas administrativas, honorários da diretoria e outras receitas e despesas operacionais	(24.655)	(62.922)	(25.426)	(113.033)
Depreciação e Amortização	(776)	(6.847)	(5.349)	(12.973)
Ajuste de valor recuperável de ativos			(77.245)	(77.245)
(Prejuízo) Lucro operacional antes do resultado financeiro	5.183	(33.643)	(107.498)	(135.989)
Resultado financeiro	(1.683)	(2.729)	(8.780)	(13.192)
(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	3.499	(36.372)	(116.278)	(149.151)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	(1.549)	(38)	-	(1.587)
Lucro líquido (prejuízo) do período	1.950	(36.410)	(116.278)	(150.738)
Prejuízo atribuído aos acionistas controladores				(151.738)
Lucro líquido atribuído aos sócios não controladores				1.001

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

32. Transações que não envolvem caixa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro 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	
	Dez/23	Dez/22	Dez/23	Dez/22
Aumento de capital nas controladas (a)	16.856	90.868	-	-
Arrendamento mercantil (b)	(538)	(4.477)	(12.965)	(17.113)
Baixa incobráveis (c)	9	-	392	366
Parcelamentos judiciais (d)	265	236	548	49.996
Provisão para riscos processuais (e)	-	35	5.348	51.010

- a) Aumento de capital nas controladas através de mútuos em aberto com essas controladas ou por Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC (vide nota explicativa nº 10), e redução de capital por absorção de prejuízo.
- b) A transações que não envolvem caixa, sobre exercício findo em 31 de dezembro de 2023, referem-se aos impactos contábeis da baixa de algumas lojas fechadas no período. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, essas transações referem-se as baixas de lojas encerradas e adições devido a novos contratos e/ou por motivo de renegociação de contratos (vide nota explicativa nº 11 e nº 16).
- c) Baixa do contas a receber contra a provisão de credores de liquidação duvidosa (vide nota explicativa nº 6).
- d) Movimentação dos parcelamentos judiciais sobre novos parcelamentos adquiridos nos períodos indiciados (vide nota explicativa nº 17).
- e) 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

Em 8 de fevereiro de 2024, visando o equilíbrio econômico-financeiro do grupo Nexpe, a Administração da Companhia descontinuou as operações da controlada Niterói.

Em 21 de fevereiro de 2024, foi publicado o edital para a Assembleia Geral Extraordinária (AGE) em que será discutida a saída voluntária do Novo Mercado da B3. A AGE seria realizada em primeira convocação em 22 de março de 2024, às 14h. Entretanto, não houve quórum nessa data para a instalação, portanto, a Assembleia deverá ser instalada, em sua segunda convocação em 01 de abril de 2024, às 11h, independentemente do quórum.

Em 11 de março de 2024 foi assinada a cessão de direitos sobre a carteira de locação administrada pela subsidiária Niterói.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Notas Explicativas

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

Conselho da Administração

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

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

Diretoria

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Daniel Abramant Guerbatin

Contador

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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Negativa de Opinião

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos

Acionistas e Diretores da

Nexpe Participações S.A. – Em recuperação judicial

São Paulo - SP

Abstenção de opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Nexpe Participações S.A. – Em recuperação judicial (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre estas demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas, pois devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião sobre as demonstrações contábeis individuais” não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Base para abstenção de opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Pedido de Recuperação Judicial não homologado, reconhecimento dos deságios de passivos financeiros antes da homologação do PRJ e incerteza relevante sobre a continuidade das operações

Conforme descrito na nota explicativa nºs 1.1, 22 e 28 às demonstrações contábeis 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 51 e seguintes da Lei nº 11.101/05 (“LRF”) e 122 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 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 13 de novembro de 2023, os credores deliberaram por unanimidade a sua suspensão com retomada no dia 7 de dezembro de 2023, data na qual o Plano de Recuperação Judicial apresentado pelas devedoras (“Plano de Recuperação”) foi aprovado e submetida a homologação judicial, nos termos da Lei 11.101/2005. Entretanto, até a presente data de nosso relatório de auditoria, a Companhia ainda não havia obtido homologação judicial da aprovação do PRJ pelos credores.

4

No entanto, apesar do pedido de homologação judicial da PRJ, junto ao juízo da recuperação judicial, não ter sido ainda deferido, a Companhia, consubstanciada por seus assessores jurídicos externos, procedeu com o registro contábil do deságio de suas dívidas previstos em cada classe correspondente (Fornecedores, Salários, Provisões, Contribuições Sociais e Provisões para riscos processuais), totalizando os montantes de R\$ 2.384 e R\$ 13.102, individual e consolidado, respectivamente.

Adicionalmente, a Companhia procedeu com o deságio sobre as provisões para contingências referentes aos processos em andamento de natureza trabalhista e civil, cuja origem remonta a antes do requerimento de Recuperação Judicial em 13 de fevereiro de 2023, e que em caso de desfecho desfavorável à Companhia, tais processos judiciais deverão ser incluídos no processo de Recuperação Judicial e, portanto, estando sujeitos às condições aprovadas no PRJ. Os efeitos dos deságios descritos acima tiveram como contrapartida o registro contábil na rubrica “outras receitas e despesas operacionais” no resultado da Companhia no exercício de 2023, que deveria ser feito somente na data da efetiva homologação.

Considerando que a homologação do Plano de Recuperação Judicial é parte determinante para torná-lo efetivo, ainda existem incertezas relacionadas à homologação da aprovação do plano de

recuperação judicial e conseqüentemente, potenciais impactos que possam advir nos negócios da Companhia e de suas controladas descritas anteriormente acima, caso o referido Plano não seja homologado. Dessa forma, não foi possível concluirmos se a utilização do pressuposto de continuidade operacional, base para a elaboração dessas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 é apropriado, nem tampouco quais seriam os efeitos sobre os saldos dos ativos, passivos e nos elementos componentes das demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa caso as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não fossem preparadas considerando esse pressuposto.

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 aprovado pelos credores, ainda não foi homologado pelo juiz responsável, a administração da Companhia ainda não tem condições 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. Conseqüentemente, não foi possível determinar se teria havido necessidade de efetuar ajustes em relação aos saldos dos ativos não financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2023, bem como nos elementos componentes das demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado (“DVA”)

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (“DVA”), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações individuais e consolidadas estão reconciliadas com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Entretanto, devido à relevância dos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas”, não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião sobre essas demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas, bem como se elas são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Conseqüentemente, não expressamos opinião ou qualquer afirmação sobre elas.

5

Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas continuarem operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2024.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.

CRC 2 SP 013846/O-1

Cristiano Mendes de Oliveira

Contador CRC 1 RJ 078157/0-2

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

PARECER DO CONSELHO FISCAL DA
NEXPE PARTICIPAÇÕES S.A. – Em Recuperação Judicial
CNPJ/MF: 08.613.550/0001-98

Aos 28 (vinte e oito) dias do mês de março de 2024, o Conselho Fiscal da Nexpe Participações S.A. – Em Recuperação Judicial (“Companhia”), inscrita no CNPJ sob o nº 08.613.550/0001-98, no uso de suas atribuições legais e estatutárias, procedeu ao exame do Relatório da Administração, das Demonstrações Financeiras e da proposta para a destinação do resultado da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, incluindo as Notas Explicativas e o Relatório do Auditor Independente, esse último emitido pela BDO RCS Auditores Independentes com abstenção de opinião.

Com base nos esclarecimentos prestados pelos representantes da Administração da Companhia e dos Auditores Independentes, bem como nas análises realizadas pelo Conselho Fiscal ao longo do exercício de 2023, este Conselho, por unanimidade, à luz única e exclusivamente do contexto operacional de 31 de dezembro de 2023, opina que os documentos apresentados refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a situação patrimonial, financeira e de gestão da Companhia, estando, portanto, em condições de serem apreciados pelos acionistas na Assembleia Geral Ordinária da Nexpe Participações S.A. – Em Recuperação Judicial a ser realizada em 30 de abril de 2024.

São Paulo, 28 de março de 2024.

Membros do Conselho Fiscal:

Pedro Alvarenga D’Almeida

João Marcos de Faro Mendes de Almeida

Luis Eduardo de Almeida Vidal Mangini

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 28 DE MARÇO 2024

Data, Hora e Local:

Dia 28 de março de 2024, às 12:00h, 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 vídeoconferência.

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 Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro 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 da Companhia referentes exercício social findo em 31 de dezembro 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 Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o Comitê de Auditoria verificou que estas 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, 28 de março de 2024.

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 Titula

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 demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 28 de março de 2024.

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Os Diretores da Nexpe Participações S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 08.613.550/0001 - 98, com sede na Rua Flórida, nº 1.595, 3º andar, conjunto 31, Cidade Monções, São Paulo - SP, declaram para os fins do disposto no artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2024.