

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 - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	12
--------------------------------	----

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

DFs Consolidadas

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	21
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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

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

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	26
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	27
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	29
---	----

Notas Explicativas	49
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	106
--	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	109
---	-----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	110
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	111
---	-----

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

112

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	43.770
Preferenciais	0
Total	43.770
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.567
Preferenciais	0
Total	1.567

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	1.386.051	1.261.838	1.151.982
1.01	Ativo Circulante	77.020	150.799	110.327
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.547	3.253	32.317
1.01.01.01	Caixa e equivalentes de caixas	5.547	3.253	32.317
1.01.03	Contas a Receber	7.252	15.552	24.378
1.01.03.01	Clientes	4.957	10.299	22.891
1.01.03.01.01	Créditos perante clientes	2.552	8.152	22.891
1.01.03.01.02	Contas receber por alienação cotas	2.405	2.147	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	2.295	5.253	1.487
1.01.04	Estoques	33.925	109.967	29.504
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.575	1.816	1.774
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	28.721	20.211	22.354
1.01.08.03	Outros	28.721	20.211	22.354
1.01.08.03.01	Créditos com terceiros	7.553	7.414	6.225
1.01.08.03.02	Despesas comerciais a apropriar	0	14	72
1.01.08.03.03	Outros créditos	1.295	3.281	1.442
1.01.08.03.05	Despesas a repassar a SPE's	19.873	9.502	5.677
1.01.08.03.06	Instrumentos financeiros derivativos	0	0	8.938
1.02	Ativo Não Circulante	1.309.031	1.111.039	1.041.655
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	517.594	455.821	444.094
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	1.286	3.543	3.281
1.02.01.04	Contas a Receber	157.735	91.011	102.986
1.02.01.04.01	Clientes	7.521	10.748	11.156
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	77.878	27.582	35.232
1.02.01.04.03	Contas receber por alienação de cotas	72.336	52.681	56.598
1.02.01.05	Estoques	279.783	273.666	297.580
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	64.326	78.699	31.767
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	64.326	78.699	31.767
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	14.464	8.902	8.480

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	1.363	1.357	1.158
1.02.01.10.04	Créditos com terceiros	13.101	7.545	7.322
1.02.02	Investimentos	774.792	638.299	581.001
1.02.02.01	Participações Societárias	774.792	638.299	581.001
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	774.792	638.299	581.001
1.02.03	Imobilizado	9.966	10.520	11.134
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.966	10.520	11.134
1.02.04	Intangível	6.679	6.399	5.426
1.02.04.01	Intangíveis	6.679	6.399	5.426
1.02.04.01.02	Intangíveis	6.679	6.399	5.426

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	1.386.051	1.261.838	1.151.982
2.01	Passivo Circulante	178.881	121.870	109.472
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	14.895	11.443	4.649
2.01.01.01	Obrigações Sociais	14.895	11.443	4.649
2.01.02	Fornecedores	2.649	1.761	2.185
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.649	1.761	2.185
2.01.03	Obrigações Fiscais	443	792	922
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	443	792	922
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	443	792	922
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	67.169	8.555	88.696
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	67.169	8.555	88.696
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	67.169	8.555	88.696
2.01.05	Outras Obrigações	88.205	94.015	6.358
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	75.399	18.357	0
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	75.399	18.357	0
2.01.05.02	Outros	12.806	75.658	6.358
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	5.090	2.010	351
2.01.05.02.04	Recursos de parceiros	0	0	15
2.01.05.02.06	Impostos com recolhimento diferido	2.146	1.349	2.667
2.01.05.02.07	Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.353	69.546	0
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	3.193	2.237	3.289
2.01.05.02.10	Adiantamento de clientes	8	516	36
2.01.05.02.11	Cessão de recebíveis	1.016	0	0
2.01.06	Provisões	5.520	5.304	6.662
2.01.06.02	Outras Provisões	5.520	5.304	6.662
2.01.06.02.04	Provisão para perdas em controladas e controladas em conjunto	5.520	5.304	6.662
2.02	Passivo Não Circulante	567.182	515.858	424.785
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	255.311	229.110	143.863
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	255.311	229.110	143.863

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	255.311	229.110	143.863
2.02.02	Outras Obrigações	309.713	285.929	280.013
2.02.02.02	Outros	309.713	285.929	280.013
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	307.763	285.929	280.013
2.02.02.02.05	Cessão de recebíveis	1.950	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	1.861	779	881
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.861	779	881
2.02.04	Provisões	297	40	28
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	297	40	28
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	297	40	28
2.03	Patrimônio Líquido	639.988	624.110	617.725
2.03.01	Capital Social Realizado	512.438	512.438	512.438
2.03.02	Reservas de Capital	-15.876	-15.876	-15.876
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-15.876	-15.876	-15.876
2.03.04	Reservas de Lucros	143.426	127.548	120.109
2.03.04.01	Reserva Legal	28.785	27.717	27.294
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	114.641	99.831	92.815
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0	1.054

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	29.542	10.466	21.179
3.01.01	Receita líquida dos empreendimentos vendidos	29.542	10.466	21.179
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-23.742	-14.225	-19.672
3.02.01	Custo dos empreendimentos vendidos	-23.742	-14.225	-19.672
3.03	Resultado Bruto	5.800	-3.759	1.507
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	51.230	22.323	10.104
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.892	-6.741	-5.315
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-32.334	-26.782	-25.397
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-32.334	-26.782	-25.397
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	11.305	949	24.247
3.04.04.01	Outras receitas operacionais, líquidas	11.305	949	24.247
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	82.151	54.897	16.569
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	82.151	54.897	16.569
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	57.030	18.564	11.611
3.06	Resultado Financeiro	-35.678	-10.099	-10.132
3.06.01	Receitas Financeiras	9.916	4.338	3.146
3.06.01.02	Receitas financeiras	9.916	4.338	3.146
3.06.02	Despesas Financeiras	-45.594	-14.437	-13.278
3.06.02.01	Variações monetárias, líquidas	517	1.176	-693
3.06.02.02	Despesas financeiras	-46.111	-15.613	-12.585
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	21.352	8.465	1.479
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	21.352	8.465	1.479
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	21.352	8.465	1.479
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,50594	0,20058	0,03505
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,50594	0,20058	0,03505

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	21.352	8.465	1.479
4.03	Resultado Abrangente do Período	21.352	8.465	1.479

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-5.938	-29.822	-37.089
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-14.957	-23.201	462
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	21.352	8.465	1.479
6.01.01.04	Depreciações/Amortizações/Baixa de Imobilizado	1.783	1.797	2.004
6.01.01.05	Valor residual pela baixa de imobilizado	-1	0	0
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-82.151	-54.897	-33.323
6.01.01.07	Provisões para perdas em controladas	0	0	16.754
6.01.01.08	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	257	12	-848
6.01.01.10	Variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	43.893	20.891	12.682
6.01.01.12	Resultado de alienação de investimento	19	166	1.093
6.01.01.13	Provisão de participação nos resultados	9.660	0	396
6.01.01.14	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-150	365	225
6.01.01.15	Ganho na venda de investimento	-9.619	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	54.370	-12.275	-35.250
6.01.02.01	Crédito perante clientes	8.977	14.782	4.986
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	69.925	-56.549	-127.468
6.01.02.04	Créditos com terceiros	-5.695	-1.412	-1.017
6.01.02.05	Despesas a repassar a SPE's	-10.371	-3.825	-1.014
6.01.02.06	Despesas comerciais a apropriar	14	58	30
6.01.02.07	Despesas antecipadas	241	-42	-30
6.01.02.08	Outros créditos	1.986	-1.839	-613
6.01.02.09	Partes relacionadas	71.415	-28.575	-11.106
6.01.02.10	Depósitos judiciais	-6	-199	924
6.01.02.11	Fornecedores	888	-424	-445
6.01.02.12	Obrigações tributárias e sociais	-4.678	5.244	-1.239
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	-508	480	32
6.01.02.17	Contas a pagar por aquisição de imóvel	-46.359	75.462	116.106
6.01.02.19	Pagamento juros s/ financiamentos	-32.415	-14.368	-14.743
6.01.02.20	Outras contas a pagar	956	-1.068	347

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01.03	Outros	-45.351	5.654	-2.301
6.01.03.02	Terrenos a receber	-47.338	3.884	-2.301
6.01.03.03	Contas a receber por alienação de cotas	1.987	1.770	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-65.677	-6.342	-22.650
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e arrendamento financeiro	-1.508	-2.156	-2.039
6.02.02	Aumento de investimentos	-128.285	-86.890	95.887
6.02.03	Redução de investimentos	61.759	82.966	-117.128
6.02.04	Aplicações financeiras	2.257	-262	630
6.02.05	Recebimento na venda de investimento	100	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	73.909	7.100	13.493
6.03.01	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-23.753	-52.479	-48.784
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	97.090	60.000	62.659
6.03.03	Cessão de recebíveis	2.966	0	0
6.03.05	Lucros distribuídos	-2.394	-421	-382
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.294	-29.064	-46.246
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.253	32.317	78.563
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	5.547	3.253	32.317

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	512.438	11.841	99.831	0	0	624.110
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	512.438	11.841	99.831	0	0	624.110
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-403	-5.071	0	-5.474
5.04.06	Dividendos	0	0	-403	-5.071	0	-5.474
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	21.352	0	21.352
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	21.352	0	21.352
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	1.068	15.213	-16.281	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	1.068	15.213	-16.281	0	0
5.07	Saldos Finais	512.438	12.909	114.641	0	0	639.988

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	512.438	-15.876	121.163	0	0	617.725
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	512.438	-15.876	121.163	0	0	617.725
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-70	-2.010	0	-2.080
5.04.06	Dividendos	0	0	-70	-2.010	0	-2.080
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.465	0	8.465
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.465	0	8.465
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	6.455	-6.455	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	6.455	-6.455	0	0
5.07	Saldos Finais	512.438	-15.876	127.548	0	0	624.110

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	512.438	-15.876	120.035	0	0	616.597
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	512.438	-15.876	120.035	0	0	616.597
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.479	0	1.479
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.479	0	1.479
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.128	-1.479	0	-351
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	1.054	-1.054	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	74	-74	0	0
5.06.05	Dividendos propostos	0	0	0	-351	0	-351
5.07	Saldos Finais	512.438	-15.876	121.163	0	0	617.725

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	47.765	14.576	50.291
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	31.901	11.535	23.350
7.01.02	Outras Receitas	15.714	3.406	27.166
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	150	-365	-225
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-53.432	-31.646	-37.467
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-23.742	-14.225	-19.672
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-19.049	-15.848	-14.559
7.02.04	Outros	-10.641	-1.573	-3.236
7.02.04.02	Outras despesas	-10.641	-1.573	-3.236
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.667	-17.070	12.824
7.04	Retenções	-1.783	-1.797	-1.841
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.783	-1.797	-1.841
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.450	-18.867	10.983
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	103.509	73.195	53.081
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	82.151	54.897	33.323
7.06.02	Receitas Financeiras	21.358	18.298	36.512
7.06.03	Outros	0	0	-16.754
7.06.03.04	Provisão para perdas em controladas	0	0	-16.754
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	96.059	54.328	64.064
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	96.059	54.328	64.064
7.08.01	Pessoal	19.020	14.760	12.642
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.565	11.511	9.623
7.08.01.02	Benefícios	3.499	2.596	2.001
7.08.01.03	F.G.T.S.	956	653	1.018
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.619	3.491	4.567
7.08.02.01	Federais	5.596	3.383	4.440
7.08.02.02	Estaduais	0	2	0
7.08.02.03	Municipais	23	106	127
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	50.068	27.612	45.376

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.03.01	Juros	50.068	27.612	45.376
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	21.352	8.465	1.479
7.08.04.02	Dividendos	5.071	2.010	351
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	16.281	6.455	1.128

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	2.211.773	1.936.890	1.579.829
1.01	Ativo Circulante	745.566	949.308	596.038
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	70.556	57.450	64.377
1.01.03	Contas a Receber	309.071	344.251	289.048
1.01.03.01	Clientes	303.977	337.949	265.325
1.01.03.01.01	Créditos perante clientes	301.572	335.802	265.325
1.01.03.01.02	Contas receber por alienação cotas	2.405	2.147	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	5.094	6.302	23.723
1.01.04	Estoques	274.253	476.413	192.857
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.203	2.934	2.920
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	88.483	68.260	46.836
1.01.08.03	Outros	88.483	68.260	46.836
1.01.08.03.01	Créditos com terceiros	38.590	35.975	17.251
1.01.08.03.02	Despesas comerciais a apropriar	17.122	14.107	7.815
1.01.08.03.03	Outros créditos	12.898	8.676	7.155
1.01.08.03.05	Despesas a repassar a SPE's	19.873	9.502	5.677
1.01.08.03.06	Instrumentos financeiros derivativos	0	0	8.938
1.02	Ativo Não Circulante	1.466.207	987.582	983.791
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.365.339	894.309	889.512
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	4.202	3.638	3.300
1.02.01.04	Contas a Receber	823.194	519.667	422.373
1.02.01.04.01	Clientes	527.216	331.696	272.542
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	223.642	135.290	93.233
1.02.01.04.03	Contas a receber por alienação de cotas	72.336	52.681	56.598
1.02.01.05	Estoques	512.570	348.347	448.196
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	5.947	3.279	2.340
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	5.947	3.279	2.340
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.426	19.378	13.303
1.02.01.10.03	Deposito judicial	13.258	13.425	6.934

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.01.10.04	Créditos com terceiros	6.168	5.953	6.369
1.02.02	Investimentos	76.113	69.003	71.741
1.02.02.01	Participações Societárias	76.113	69.003	71.741
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	76.113	69.003	71.741
1.02.03	Imobilizado	18.076	17.871	17.112
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	18.076	17.871	17.112
1.02.04	Intangível	6.679	6.399	5.426
1.02.04.01	Intangíveis	6.679	6.399	5.426
1.02.04.01.02	Intangíveis	6.679	6.399	5.426

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	2.211.773	1.936.890	1.579.829
2.01	Passivo Circulante	471.291	467.976	302.088
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	20.116	15.555	8.183
2.01.01.01	Obrigações Sociais	20.116	15.555	8.183
2.01.02	Fornecedores	51.019	48.476	25.681
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	51.019	48.476	25.681
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.504	5.781	4.059
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.504	5.781	4.059
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.504	5.781	4.059
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	218.629	84.766	143.363
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	218.629	84.766	143.363
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	218.629	84.766	143.363
2.01.05	Outras Obrigações	165.494	305.177	112.100
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.202	3.975	3.287
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	2.202	3.975	3.287
2.01.05.02	Outros	163.292	301.202	108.813
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	5.090	2.010	351
2.01.05.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	55.719	221.134	63.811
2.01.05.02.06	Impostos com recolhimento diferido	11.656	10.842	9.558
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	25.853	18.766	15.032
2.01.05.02.11	Adiantamento de Clientes	40.624	48.450	20.061
2.01.05.02.12	Cessão de recebíveis	24.350	0	0
2.01.06	Provisões	10.529	8.221	8.702
2.01.06.02	Outras Provisões	10.529	8.221	8.702
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	8.458	6.147	6.737
2.01.06.02.04	Provisão para perdas em controladas e controladas em conjunto	2.071	2.074	1.965
2.02	Passivo Não Circulante	1.079.284	830.790	652.269
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	431.630	443.911	287.498
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	431.630	443.911	287.498

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	431.630	443.911	287.498
2.02.02	Outras Obrigações	607.014	353.483	334.957
2.02.02.02	Outros	607.014	353.483	334.957
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	542.850	353.483	334.957
2.02.02.02.06	Cessão de recebíveis	64.164	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	33.855	26.416	21.747
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	33.855	26.416	21.747
2.02.04	Provisões	6.785	6.980	8.067
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.785	6.980	8.067
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	6.785	6.980	8.067
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	661.198	638.124	625.472
2.03.01	Capital Social Realizado	512.438	512.438	512.438
2.03.02	Reservas de Capital	-15.876	-15.876	-15.876
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-15.876	-15.876	-15.876
2.03.04	Reservas de Lucros	143.426	127.548	120.109
2.03.04.01	Reserva Legal	28.785	27.717	27.294
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	114.641	99.831	92.815
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0	1.054
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	21.210	14.014	7.747

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	667.091	473.400	316.765
3.01.01	Receita líquida dos empreendimentos vendidos	667.091	473.400	316.765
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-501.394	-355.530	-249.893
3.02.01	Custo dos empreendimentos vendidos	-501.394	-355.530	-249.893
3.03	Resultado Bruto	165.697	117.870	66.872
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-116.211	-98.049	-54.690
3.04.01	Despesas com Vendas	-74.603	-58.667	-32.052
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-54.101	-43.423	-42.211
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-54.101	-43.423	-42.211
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.490	151	7.864
3.04.04.01	Outras receitas operacionais, líquidas	4.490	151	7.864
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.003	3.890	11.709
3.04.06.01	Equivalência patrimonial	8.003	3.890	11.709
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	49.486	19.821	12.182
3.06	Resultado Financeiro	948	8.922	1.265
3.06.01	Receitas Financeiras	75.517	44.832	40.661
3.06.01.01	Variações monetárias, líquidas	61.740	32.718	26.632
3.06.01.02	Receitas financeiras	13.777	12.114	14.029
3.06.02	Despesas Financeiras	-74.569	-35.910	-39.396
3.06.02.02	Despesas financeiras	-74.569	-35.910	-39.396
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	50.434	28.743	13.447
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-18.746	-13.856	-9.125
3.08.01	Corrente	-14.928	-9.491	-8.258
3.08.02	Diferido	-3.818	-4.365	-867
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	31.688	14.887	4.322
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	31.688	14.887	4.322
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	21.352	8.465	1.479
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.336	6.422	2.843
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,50594	0,20058	0,03505
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,50594	0,20058	0,03505

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	31.688	14.887	4.322
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	31.688	14.887	4.322
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	21.352	8.465	1.479
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	10.336	6.422	2.843

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-150.287	-105.036	-46.471
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	148.039	80.785	40.425
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	50.434	28.743	13.447
6.01.01.04	Depreciações/Amortizações/Baixa de Imobilizado	4.404	5.234	4.739
6.01.01.05	Valor residual pela baixa de imobilizado	-1	0	0
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-8.003	-3.890	-11.728
6.01.01.07	Provisão para perdas em controladas	0	0	19
6.01.01.08	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	-195	-1.087	-2.318
6.01.01.09	Variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	83.005	39.808	26.551
6.01.01.11	Ajuste a valor presente	725	3.555	1.059
6.01.01.12	Provisão de participação nos resultados	9.660	0	396
6.01.01.13	Resultado de alienação de investimento	19	166	1.093
6.01.01.14	Provisão para créditos de liquidação dúpida	4.125	5.529	4.721
6.01.01.17	Provisões para garantias	3.866	2.727	2.446
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-213.169	-162.955	-67.996
6.01.02.01	Crédito perante clientes	-166.140	-138.715	-30.992
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	37.937	-183.707	-98.836
6.01.02.04	Créditos com terceiros	-2.830	-18.308	-1.912
6.01.02.05	Despesas a repassar SPE's	-10.371	-3.825	-1.014
6.01.02.06	Despesas comerciais a apropriar	-3.015	-6.292	-3.750
6.01.02.07	Despesas antecipadas	-269	-14	156
6.01.02.08	Outros créditos	-4.222	-1.521	-2.746
6.01.02.09	Partes relacionadas	-4.441	-251	-1.494
6.01.02.10	Depósitos judiciais	167	-6.491	-84
6.01.02.11	Fornecedores	2.543	22.795	8.016
6.01.02.12	Obrigações tributárias e sociais	-2.191	9.642	596
6.01.02.13	Pagamento de Imposto de Renda e Contribuição Social	-13.678	-8.451	-8.017
6.01.02.14	Contas a pagar por aquisição de imóvel	23.952	175.849	84.948
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	-7.826	28.389	14.320

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01.02.17	Provisão para Garantia	-1.555	-3.317	-2.189
6.01.02.19	Pagamento juros sobre financiamentos	-68.317	-32.472	-28.764
6.01.02.20	Outras contas a pagar	7.087	3.734	3.766
6.01.03	Outros	-85.157	-22.866	-18.900
6.01.03.02	Terrenos a receber	-87.144	-24.636	-18.900
6.01.03.03	Contas a pagar por aquisição de participações	1.987	1.770	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-26.481	-733	-11.732
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e arrendamento financeiro	-4.888	-6.966	-5.806
6.02.02	Acréscimo de investimentos	-4.480	-1.738	-61.896
6.02.03	Redução de investimentos	-16.549	8.309	55.311
6.02.04	Aplicações financeiras	-564	-338	659
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	189.874	98.842	16.653
6.03.01	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-229.224	-181.232	-183.295
6.03.03	Pagamento de dividendos	-2.394	-421	-382
6.03.04	Captação de empréstimos e financiamentos	336.118	280.650	202.418
6.03.05	Cessão de recebíveis	88.514	0	0
6.03.06	Pagamento de dividendos não controladores	-5.100	-382	-241
6.03.07	Aumento de capital social de não controladores	2.299	587	1.423
6.03.08	Redução de capital de não controladores	-339	-360	-3.270
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	13.106	-6.927	-41.550
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	57.450	64.377	105.927
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	70.556	57.450	64.377

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	512.438	11.841	99.831	0	0	624.110	14.014	638.124
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	512.438	11.841	99.831	0	0	624.110	14.014	638.124
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-403	-5.071	0	-5.474	0	-5.474
5.04.06	Dividendos	0	0	-403	-5.071	0	-5.474	0	-5.474
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	21.352	0	21.352	10.336	31.688
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	21.352	0	21.352	10.336	31.688
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	1.068	15.213	-16.281	0	0	-3.140	-3.140
5.06.01	Constituição de Reservas	0	1.068	15.213	-16.281	0	0	0	0
5.06.04	Aumento de participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	2.299	2.299
5.06.05	Redução de participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	-339	-339
5.06.06	Lucros distribuídos a não controladores	0	0	0	0	0	0	-5.100	-5.100
5.07	Saldos Finais	512.438	12.909	114.641	0	0	639.988	21.210	661.198

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	512.438	-15.876	121.163	0	0	617.725	7.747	625.472
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	512.438	-15.876	121.163	0	0	617.725	7.747	625.472
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-70	-2.010	0	-2.080	-155	-2.235
5.04.06	Dividendos	0	0	-70	-2.010	0	-2.080	0	-2.080
5.04.09	Aumento de participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	587	587
5.04.10	Redução de participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	-360	-360
5.04.12	Lucros distribuídos a não controladores	0	0	0	0	0	0	-382	-382
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.465	0	8.465	6.422	14.887
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.465	0	8.465	6.422	14.887
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	6.455	-6.455	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	6.455	-6.455	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	512.438	-15.876	127.548	0	0	624.110	14.014	638.124

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	512.438	-15.876	120.035	0	0	616.597	6.992	623.589
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	512.438	-15.876	120.035	0	0	616.597	6.992	623.589
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-2.088	-2.088
5.04.09	Aumento de capital social de não controladores	0	0	0	0	0	0	1.423	1.423
5.04.10	Redução de capital social de não controladores	0	0	0	0	0	0	-3.270	-3.270
5.04.12	Lucros distribuídos de não controladores	0	0	0	0	0	0	-241	-241
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.479	0	1.479	2.843	4.322
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.479	0	1.479	2.843	4.322
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.128	-1.479	0	-351	0	-351
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	1.054	-1.054	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	74	-74	0	0	0	0
5.06.05	Dividendos propostos	0	0	0	-351	0	-351	0	-351
5.07	Saldos Finais	512.438	-15.876	121.163	0	0	617.725	7.747	625.472

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	741.647	515.989	367.024
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	682.284	484.667	325.343
7.01.02	Outras Receitas	63.488	36.851	46.402
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-4.125	-5.529	-4.721
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-638.505	-456.131	-331.776
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-501.394	-355.530	-249.893
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-95.297	-74.039	-51.958
7.02.04	Outros	-41.814	-26.562	-29.925
7.02.04.01	Outras Receitas Operacionais, Liquidas	-41.814	-26.562	-29.925
7.03	Valor Adicionado Bruto	103.142	59.858	35.248
7.04	Retenções	-4.404	-5.234	-4.576
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.404	-5.234	-4.576
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	98.738	54.624	30.672
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	96.554	74.674	99.237
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.003	3.890	11.728
7.06.02	Receitas Financeiras	88.551	70.784	87.528
7.06.03	Outros	0	0	-19
7.06.03.01	Provisão para perdas em controladas	0	0	-19
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	195.292	129.298	129.909
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	195.292	129.298	129.909
7.08.01	Pessoal	19.693	15.110	12.401
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.037	11.746	9.264
7.08.01.02	Benefícios	3.699	2.711	2.119
7.08.01.03	F.G.T.S.	957	653	1.018
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	38.884	29.092	21.376
7.08.02.01	Federais	37.972	28.121	20.253
7.08.02.02	Estaduais	1	2	0
7.08.02.03	Municipais	911	969	1.123
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	105.027	70.209	91.810

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.03.01	Juros	105.027	70.209	91.810
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	31.688	14.887	4.322
7.08.04.02	Dividendos	5.071	2.010	351
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	16.281	6.455	1.128
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	10.336	6.422	2.843

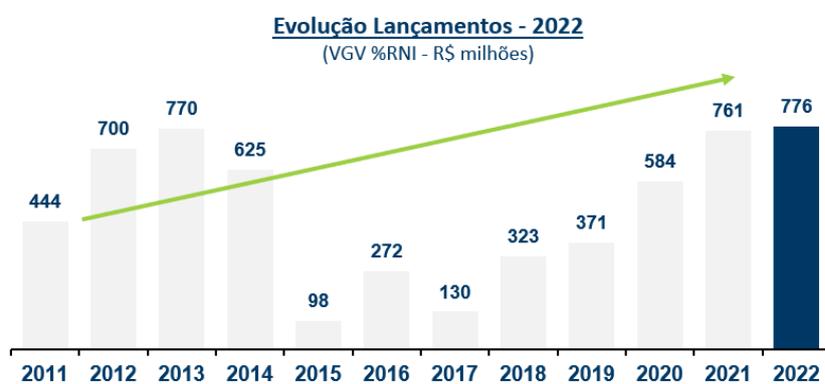
RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentários do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

RNI Negócios Imobiliários encerra mais um ano evidenciando seus principais indicadores Operacionais e Financeiros em patamares históricos. A estratégia atual da Companhia continua demonstrando resiliência e crescimento em 2022, focada nas regiões voltadas para o agronegócio e fora dos grandes centros.

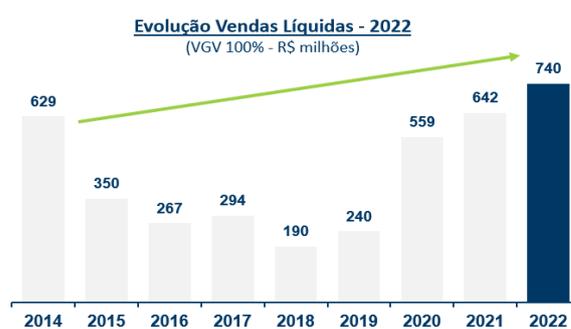
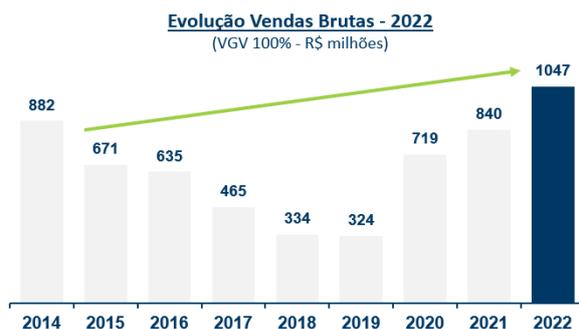
Esse ano de 2022 realizamos o lançamento de 8 empreendimentos chegando ao patamar de R\$776 milhões de VGV lançado, esse valor é 2% superior do total lançado em 2021 e 33% superior do total lançado em 2020, deixando a RNI em uma posição satisfatória para continuar com o desenvolvimento de seu planejamento estratégico.



No quarto trimestre de 2022 realizamos o lançamento de 3 empreendimentos, totalizando R\$301 milhões de VGV lançado, 7% superior vs. o quarto trimestre de 2021. Em 2022 o VGV lançado % RNI totalizou R\$729 milhões, 12% superior vs. 2021. A RNI registra ainda nesse final de ano mais de R\$500 milhões de VGV de projetos aprovados e aptos para lançamento.

Em 2022 o volume de vendas Brutas totalizou R\$1.047 Bi, 25% superior vs. 2021, já as vendas Líquidas totalizaram R\$740 milhões em 2022, 15% superior vs. 2021.

Ainda sobre o cenário de vendas a companhia registrou ganho de preço médio para os produtos voltados ao Programa Casa Verde e Amarela de 11% no final de 2022 vs. 2021, passando o valor de R\$175k para R\$194k.

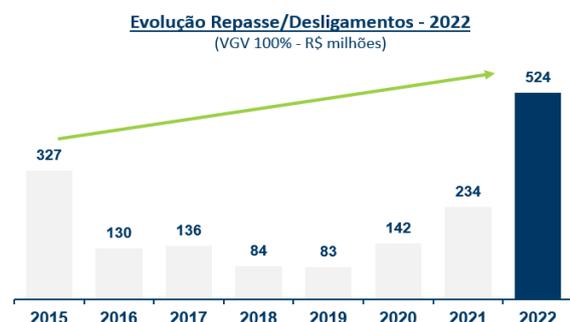


RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentários do Desempenho

No que tange a monetização da carteira encerramos o ano de 2022 com crescimento relevante em nossos repasses/financiamentos, totalizando R\$524 milhões, 124% superior vs. 2021. Especificamente no 4T22 totalizamos R\$145 milhões, 36% superior vs. 4T21.

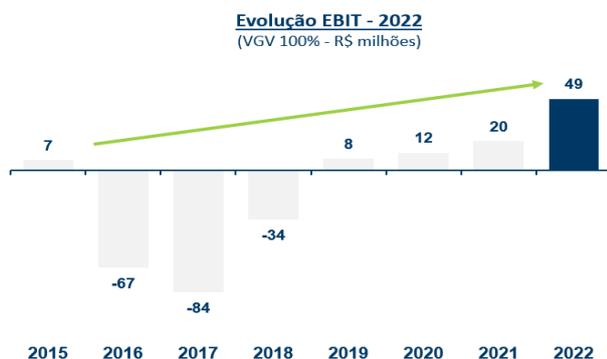
No aspecto financeiro o volume de Receita Líquida em 2022 totalizou R\$667 milhões, alcançando novo recorde e apresentando crescimento de 41% vs. 2021 e 111% vs. 2020. No 4T22 totalizou R\$176 milhões, 4% superior vs. 4T21.



Já o Lucro Bruto ajustado finaliza o ano de 2022 totalizando R\$194 milhões, crescimento de 45% vs. 2021. Registramos ainda Margem Bruta Ajustada de 30,3% no 4T22, sendo 3.1p.p superior vs. 4T21.

O EBIT de 2022 totalizou R\$49 milhões, outra marca histórica registrada no ano, ficando 150% superior vs. 2021. No 4T22 o EBIT totalizou R\$21 milhões, 62% superior vs. 3T22 e 109% superior vs. 4T21.

Registramos ainda Lucro Líquido de R\$32 milhões em 2022, 113% superior vs. 2021, **esse resultado já é superior a soma do lucro líquido de 2019, 2020 e 2021.**



Por fim, reiteramos nosso compromisso e foco em continuar o desenvolvimento do plano estratégico, seguindo orientados na geração de valor a longo prazo para nossos acionistas, clientes, parceiros e colaboradores.

Administração da RNI Negócios Imobiliários S.A

RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Relatório de Desempenho

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS CONSOLIDADOS

As demonstrações financeiras consolidadas completas do 4T22, acompanhadas das respectivas notas explicativas, podem ser encontradas no documento ITR – Informações Trimestrais, disponíveis em nosso website de RI em ri.rni.com.br e no website da CVM Comissão de Valores Mobiliários em www.cvm.gov.br.

Informações Operacionais e Financeiras								
Destaques	4T22	3T22	4T22 vs 3T22	4T21	4T22 vs 4T21	2022	2021	2022 vs 2021
 Lançamentos 	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
VGV Lançado RNI (R\$ mil)	255.340	103.500	147%	281.080	-9%	729.510	650.053	12%
VGV Lançado Total (R\$ mil) ⁽¹⁾	301.450	103.500	191%	281.080	7%	775.620	761.433	2%
Participação da RNI no total dos Lançamentos	85%	100%	-15,3 p.p.	100%	-15,3 p.p.	94%	85%	8,7 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	3	1	200%	2	50%	8	8	0%
 Vendas Contratadas 	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Vendas Contratadas Brutas RNI (R\$ mil)	197.052	263.278	-25%	202.148	-3%	936.726	720.509	30%
Vendas Contratadas Brutas Total (R\$ mil)	225.268	291.121	-23%	221.477	2%	1.047.233	840.619	25%
Vendas Contratadas Líquidas RNI (R\$ mil)	142.022	183.814	-23%	151.416	-6%	673.364	558.495	21%
Vendas Contratadas Líquidas Total (R\$ mil) ⁽²⁾	161.690	197.942	-18%	161.486	0%	740.814	642.388	15%
Participação da RNI no total de Vendas Líquidas	88%	93%	-5,0 p.p.	94%	-5,9 p.p.	91%	87%	4,0 p.p.
 Indicadores Financeiros (R\$ mil) 	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Receita Líquida	176.521	170.352	4%	170.282	4%	667.091	473.400	41%
Lucro Bruto	46.412	43.522	7%	40.511	15%	165.696	117.870	41%
% Margem Bruta	26,3%	25,5%	0,7 p.p.	23,8%	2,5 p.p.	24,8%	24,9%	-0,1 p.p.
EBITDA Ajustado ⁽³⁾	28.615	21.017	36%	16.276	76%	78.622	36.734	114%
% Margem EBITDA Ajustada	16,2%	12,3%	3,9 p.p.	9,6%	0,7 p.p.	11,8%	7,8%	4,0 p.p.
Lucro Líquido Controlador	6.230	7.151	-13%	2.114	195%	21.350	8.465	152%
% Margem Líquida	3,5%	4,2%	-0,7 p.p.	1,2%	2,3 p.p.	3,2%	1,8%	1,4 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,15	0,17	-13%	0,05	195%	0,51	0,20	152%
Número de Ações ⁽⁴⁾	42.203	42.203	0%	42.203	0%	42.203	42.203	0%
 Resultado a Apropriar 	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Receita a Apropriar (R\$ mil)	499.681	529.156	-6%	432.064	16%	499.681	432.064	16%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	155.400	164.038	-5%	120.396	29%	155.400	120.396	29%
Margem dos Resultados a Apropriar	31,1%	31,0%	0,1 p.p.	27,9%	3,2 p.p.	31,1%	27,9%	3,2 p.p.
 Itens de Balanço Patrimonial 	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Dívida Líquida (R\$ mil)	575.501	542.105	6%	467.589	23%	575.501	467.589	23%
Dívida Líquida ex Dívida de Produção (R\$ mil)	108.394	116.509	-7%	88.781	22%	108.394	88.781	22%
Caixa (R\$ mil)	74.758	62.681	19%	61.088	22%	74.758	61.088	22%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	661.198	660.781	0%	638.124	4%	661.198	638.124	4%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	87,0%	82,0%	5,0 p.p.	73,3%	13,8 p.p.	87,0%	73,3%	13,8 p.p.
Dívida Líquida ex Dívida de Produção /Patrimônio Líquido	16,4%	17,6%	-1,2 p.p.	13,9%	2,5 p.p.	16,4%	13,9%	2,5 p.p.

(1) Representa o total do VGV lançado dos empreendimentos, incluindo a participação da Rodobens somada às participações de parceiros incorporadores.

(2) Valor total de vendas contratadas dos empreendimentos nos quais participamos, incluindo a participação da Rodobens somada às participações de parceiros incorporadores, líquido de distratos (contratos cancelados) no período.

(3) EBITDA Ajustado: Inclui as despesas com juros capitalizados, por se tratar de despesas de natureza operacional.

(4) Número de Ações: Excluem ações em tesouraria.

RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentário do Desempenho

Análise - Produto PCVA-SBPE.H

Empreendimentos Programa Casa Verde e Amarela (Vertical e Horizontal) e SBPE Horizontal

LANÇAMENTOS - PCVA-SBPE.H

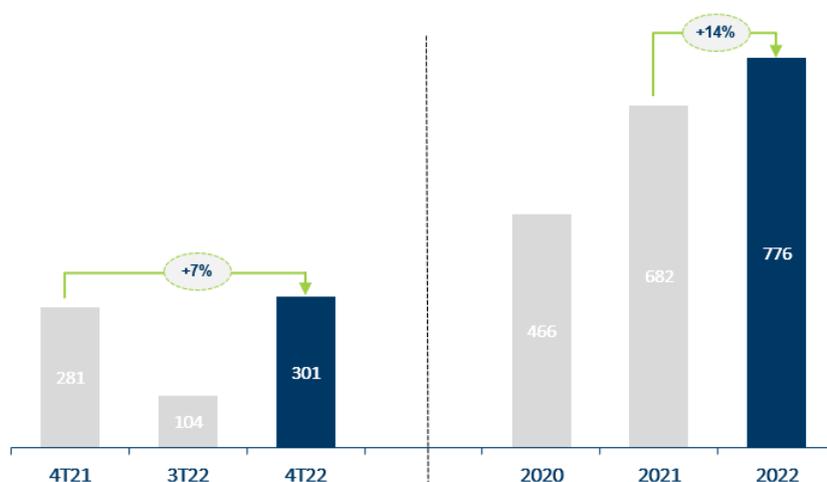
Encerramos o quarto trimestre de 2022 realizando o lançamento de 03 empreendimentos i) **RNI Moradas Jardins Vicente Bissoni, SBPE horizontal**, lançado na cidade de Rondonópolis/MT, ii) **RNI Origem Pelotas, SBPE horizontal**, lançado na cidade de Pelotas/RS e iii) **Moradas da Serra, PCVA horizontal**, lançado na cidade de Pacatuba/CE, ambos totalizaram **R\$301 milhões** em VGV, sendo 7% superior vs. 4T21.

Em 2022 o VGV total lançado totalizou **R\$776 milhões**, **14% superior** vs. 2021.

A companhia registra no final do 4T22 mais **R\$500 milhões de projetos aprovados** (R.I. emitido e aptos para lançamento), mantendo o ritmo de crescimento da RNI positivo para o ano de 2023.

Lançamentos R\$ Mil	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Lançamentos 100%	301.450	103.500	191%	281.080	7%	775.620	682.433	14%
Lançamentos %RNI	255.140	103.500	147%	281.080	-9%	729.310	610.555	19%
Lançamentos (unidades)	1.361	304	348%	940	45%	3.336	2.880	16%
Preço Médio	221	340	-35%	299	-26%	233	237	-2%

Lançamentos VGV 100% - R\$ Milhões



Lançamentos – Acumulado dos 12 últimos meses (LTM %RNI) VGV %RNI - R\$ Milhões



RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentário do Desempenho

VENDAS CONTRATADAS - PCVA-SBPE.H

As vendas brutas totalizaram R\$952 milhões em 2022, 33% superior vs. 2021. No 4T22 totalizamos R\$205 milhões, 4% superior vs. 4T21.

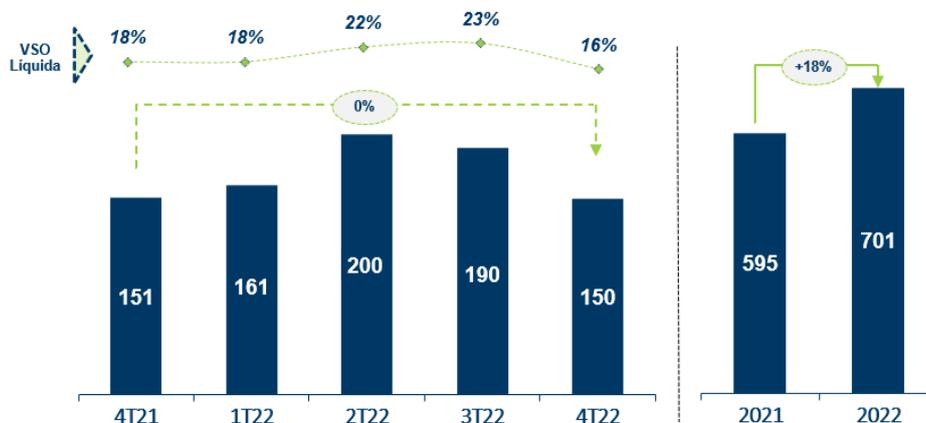
As vendas líquidas somaram R\$701 milhões em 2022, 18% superior vs. 2021. No 4T22 totalizamos R\$150 milhões, ficando em linha ao reportado no 4T21.

A VSO conforme previsto apresentou recuo no 4T22 devido os lançamentos desse período, desconsiderando essa informação a RNI manteve sua VSO no patamar de 20%.

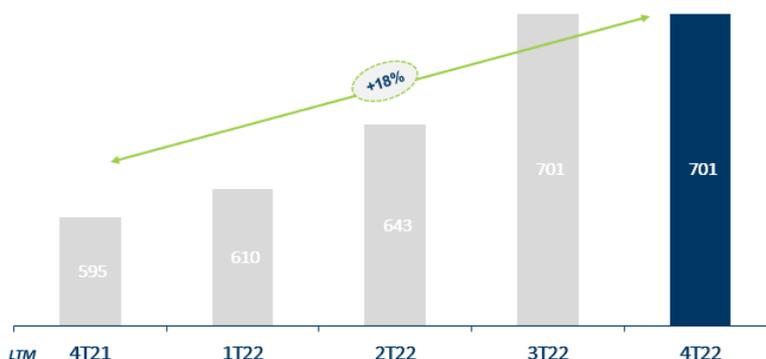
Destacamos ainda a **evolução do preço médio para os produtos do Programa Casa Verde e Amarela de 11%** em 2022 vs. 2021, passando o valor de R\$175k para R\$194k.

Vendas R\$ Mil	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Vendas Brutas 100%	205.139	271.250	-24%	198.198	4%	952.454	717.349	33%
Distratos 100%	54.812	81.389	-33%	47.349	16%	251.484	121.932	106%
Vendas Líquidas 100%	150.327	189.861	-21%	150.849	0%	700.970	595.417	18%
Vendas Líquidas %RNI	136.683	180.480	-24%	145.896	-6%	652.299	530.456	23%
VSO Líquida	16%	23%	-7,2 p.p.	18%	-2,2 p.p.	19%	18%	0,7 p.p.

Vendas Líquidas VGV 100% - R\$ Milhões



Vendas Líquidas – Acumulado dos 12 últimos meses (LTM) VGV 100% - R\$ Milhões



RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentários do Desempenho

ESTOQUE E LANDBANK - PCVA-SBPE.H

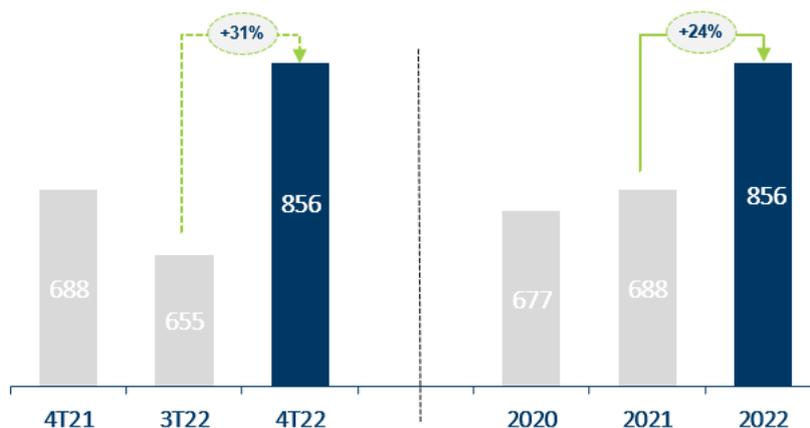
A RNI encerrou o 4T22 com VGV total de estoques a valor de mercado em **R\$855 milhões**, crescimento de 24% vs. 4T21, sendo **98% em construção**.

Em 31 de dezembro de 2022, o banco de terrenos da RNI totalizava **R\$6.5 bilhões**, crescimento de 5% vs. 4T21, mesmo realizando 3 lançamentos no período a RNI manteve a manutenção do seu landbank estratégico no ano de 2022.

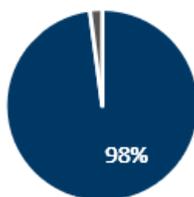
O banco de terrenos atual está composto com 89% de produtos do Programa Casa Verde e Amarela (Horizontal e Vertical) e **100% adquirido através de permuta financeira**.

Estoque e Landbank R\$ Mil	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Estoque a Valor de Mercado	855.554	655.456	31%	687.796	24%	855.554	687.796	24%
Banco de terrenos	6.564.693	6.879.032	-5%	6.264.711	5%	6.564.693	6.264.711	5%

Estoque a Valor de Mercado VGV 100% - R\$ Milhões



Estoque a Valor de Mercado por status Status de Obra



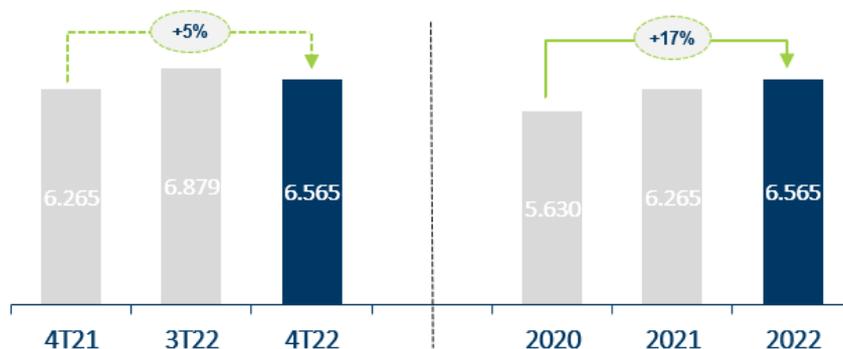
■ Em Construção ■ Concluído

RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentário do Desempenho

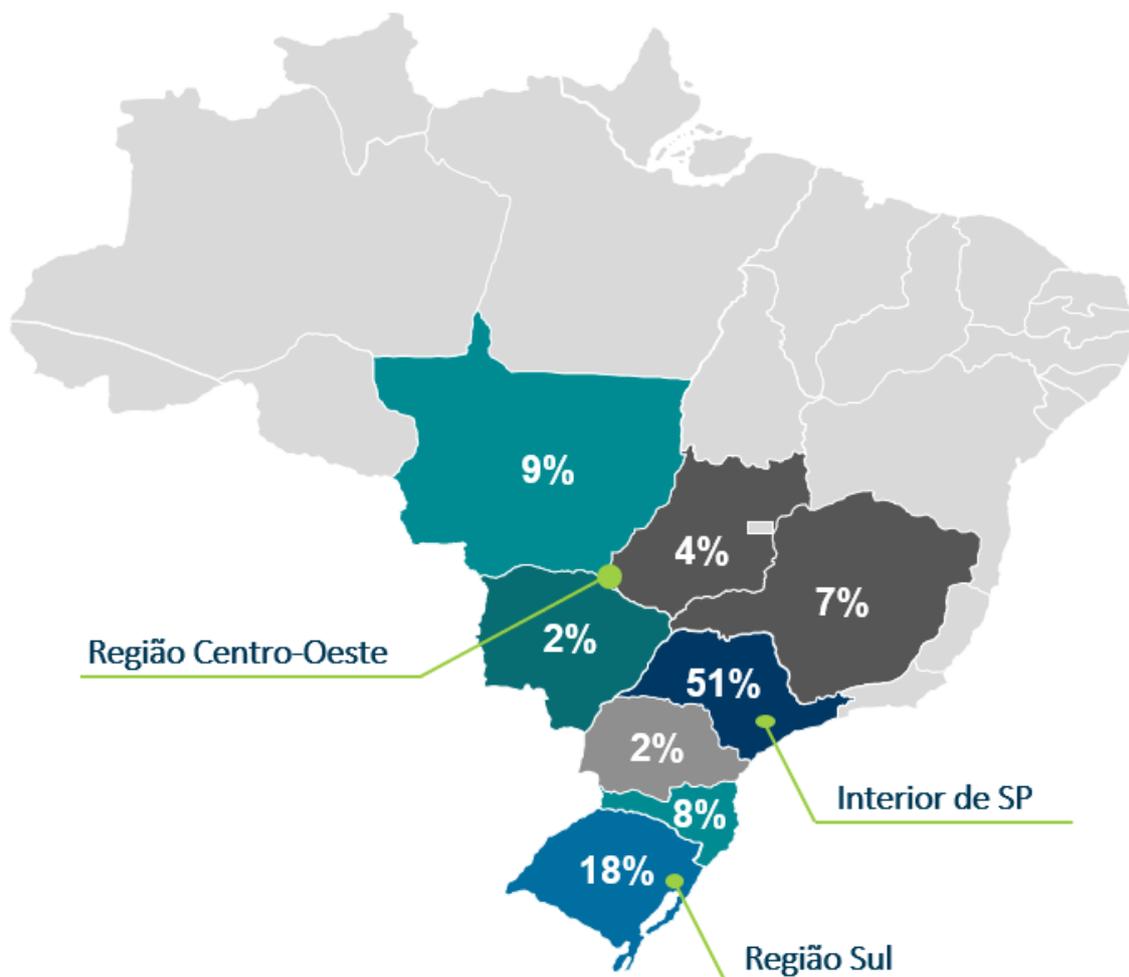
Landbank

VGV 100% - R\$ Milhões



Landbank

Distribuição Geográfica



RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Relatório do Desempenho

Receita e Lucro Bruto - PCVA-SBPE.H

A receita líquida totalizou R\$634 milhões em 2022, 45% superior vs. 2021. No 4T22 somou R\$177 milhões, 3% superior vs. 3T22 e 20% vs. 4T21. O Luro Bruto Ajustado totalizou R\$54 milhões no 4T22, 3% superior vs. 3T22 e 34% vs. 4T21, já a Margem bruta ajustada manteve margem de 30%, apresentando crescimento de 3.2p.p. vs. 4T21.

R\$ Mil	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Receita Líquida	177.313	171.674	3%	148.149	20%	634.252	437.087	45%
Lucro Bruto	46.651	44.652	4%	34.270	36%	159.069	108.477	47%
Margem Bruta	26%	26%	0,3 p.p.	23%	3,2 p.p.	25%	25%	0,3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado	53.785	52.390	3%	40.145	34%	187.209	123.908	51%
Margem Bruta Ajustada	30%	31%	-0,2 p.p.	27%	3,2 p.p.	30%	28%	1,2 p.p.

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas - PCVA-SBPE.H

R\$ Mil	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Despesas Comerciais	(19.090)	(16.766)	14%	(12.320)	55%	(66.672)	(42.044)	59%
Despesas Gerais & Administrativas	(8.992)	(6.471)	39%	(3.995)	125%	(26.340)	(10.156)	159%
Equivalência	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	14.357	41	34917%	2.397	499%	13.058	3.716	251%

Resultado Líquido - PCVA-SBPE.H

O EBIT totalizou R\$79 milhões em 2022, 32% superior vs. 2021. No 4T22 somou R\$33 milhões, 53% superior vs. 3T22 e 62% superior vs. 4T21.

O Resultado Líquido totalizou R\$25,9 milhões no 4T22, 28% superior vs. 3T22 e 61% superior vs. 3T21.

No ano de 2022, o lucro líquido acumulado totalizou R\$79 milhões, 32% superior vs. 2021, além disso, a margem líquida para esses produtos apresentou crescimento de 2.8p.p. vs. o 3T22 e 3.7p.p. vs. 4T21, alcançando o patamar de 14,6% no 4T22.

R\$ Mil	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
EBIT	32.926	21.456	53%	20.352	62%	79.115	59.993	32%
Resultado Financeiro	(2.309)	3.453	n.a.	(1.035)	123%	446	(3.303)	n.a.
Impostos	(4.712)	(4.595)	3%	(3.203)	47%	(16.586)	(9.541)	74%
Resultado Líquido	25.905	20.314	28%	16.114	61%	62.975	47.149	34%

Receita a Apropriar (REF) - PCVA-SBPE.H

No final do 4T22 registramos Receita a Apropriar de R\$498 milhões, 16% superior vs. 4T21. A margem REF apresenta novo crescimento no 4T22, 0.1p.p vs. 3T22 e 3.1p.p vs. a margem reportada no 4T21.

Os valores apresentados na Margem REF ainda não sofreram tributação de PIS/COFINS e não incluem custo financeiro do CPV.

R\$ Mil	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Receita a Apropriar	498.162	528.237	-6%	429.099	16%	498.162	429.099	16%
Resultado a Apropriar	154.928	163.753	-5%	119.719	29%	154.928	119.719	29%
Margem Bruta	31%	31%	0,1 p.p.	28%	3,2 p.p.	31%	28%	3,2 p.p.

RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentário do Desempenho

Análise - Produto SBPE.V e Urbanismo

Empreendimentos SBPE Vertical e Urbanismo

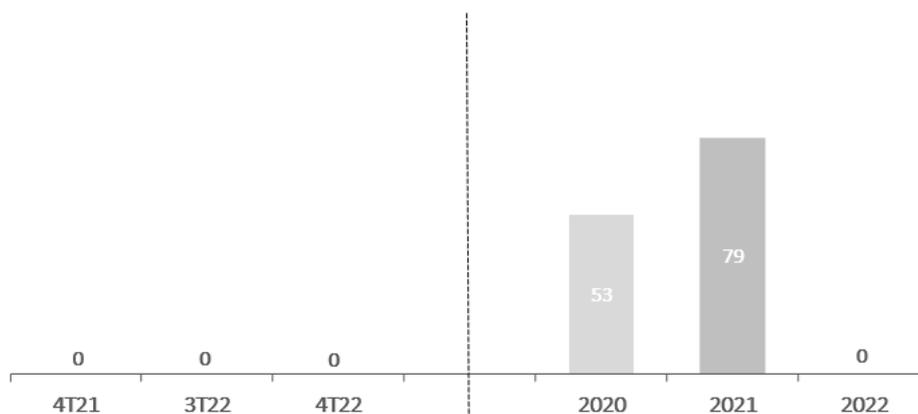
LANÇAMENTOS - SBPE.V e Urbanismo

Não houve lançamento nesse trimestre.

Lançamentos R\$ Mil	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Lançamentos 100%	-	-	n.a.	-	n.a.	-	79.000	n.a.
Lançamentos %RNI	-	-	n.a.	-	n.a.	-	39.500	n.a.
Lançamentos (unidades)	-	-	n.a.	-	n.a.	-	144	n.a.
Preço Médio	-	-	n.a.	-	n.a.	-	549	n.a.

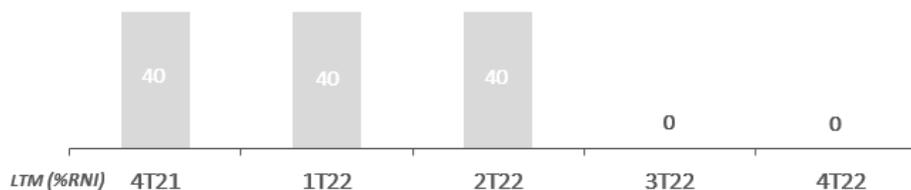
Lançamentos

VGV 100% - R\$ Milhões



Lançamentos – Acumulado dos últimos 12 Meses (LTM)

VGV %RNI - R\$ Milhões



RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentário do Desempenho

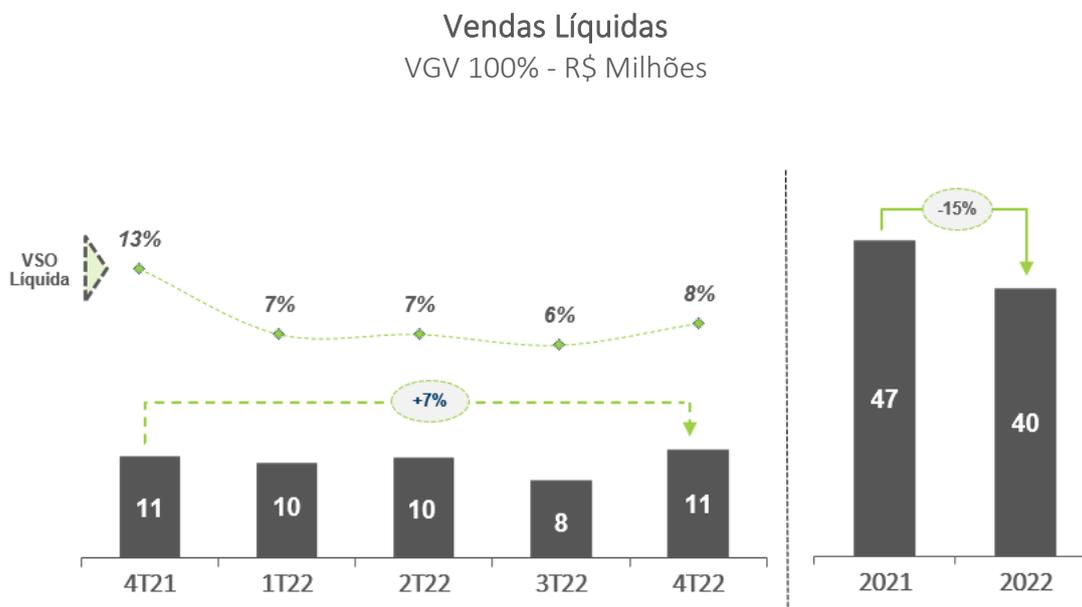
VENDAS CONTRATADAS- SBPE.V e Urbanismo

Os produtos do legado vêm a cada trimestre diminuindo a sua participação nos resultados da RNI, devido a estratégia adotada em não realizar lançamentos para esses produtos. Nessa linha é possível observar adiante o recuo em seus principais indicadores.

Em 2022 os distratos apresentaram **redução de 28%** vs. 2021. No 4T22 o recuo foi de **26%** vs. 3T22 e 31% vs. 4T21.

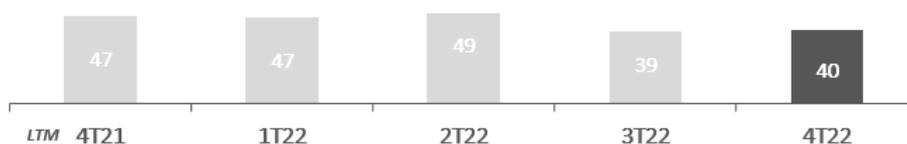
As vendas líquidas somaram R\$5.3 milhões no 4T22, 60% superior vs. 3T22 e em linha com o 4T21.

Vendas R\$ Mil	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Vendas Brutas 100%	20.130	19.871	1%	23.278	-14%	94.778	123.267	-23%
Distratos 100%	8.767	11.790	-26%	12.641	-31%	54.935	76.297	-28%
Vendas Líquidas 100%	11.363	8.081	41%	10.637	7%	39.843	46.970	-15%
Vendas Líquidas %RNI	5.339	3.334	60%	5.520	-3%	21.064	28.037	-25%
VSO Líquida	8%	6%	2,4 p.p.	13%	-4,8 p.p.	10%	19%	-9,2 p.p.



Vendas Líquidas – Acumulado dos 12 últimos meses (LTM)

GVV 100% - R\$ Milhões



RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentário do Desempenho

Estoque e Landbank – SBPE.V e Urbanismo

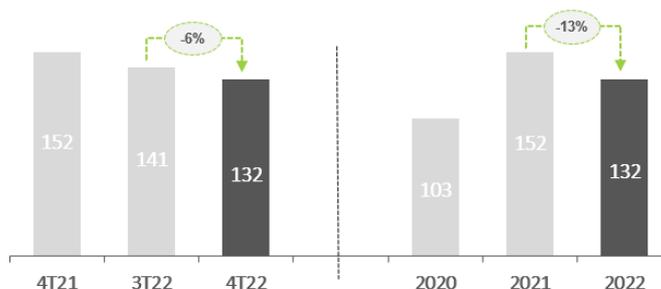
Em 31 de dezembro de 2022, o VGV total dos estoques a valor de mercado era de R\$132 milhões, representando recuo de 6% vs. 30 de setembro de 2022 e 13% vs. 31 de dezembro de 2021.

O estoque concluído representa atualmente 50% do estoque dos produtos SBPE.V e Urbanismo, sendo que 82% são referentes ao loteamento Recanto das Emas.

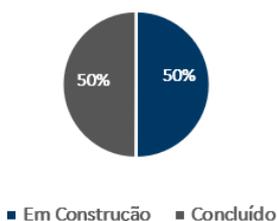
Landbank apresentou recuo no 4T22 de 18% vs. 3T22 e 37% vs. 4T21, devido a venda de áreas não estratégicas.

Estoque e Landbank R\$ Mil	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Estoque a Valor de Mercado	131.593	140.542	-6%	151.635	-13%	131.593	151.635	-13%
Banco de terrenos	375.990	459.560	-18%	598.705	-37%	375.990	598.705	-37%

Estoque a Valor de Mercado
 VGV 100% - R\$ Milhões

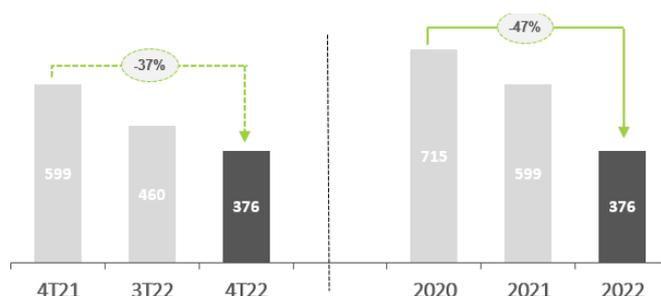


Estoque a Valor de Mercado por status
 Status de Obra



Landbank

VGV 100% - R\$ Milhões



RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentários do Desempenho

Receita e Lucro Bruto – SBPE.V e Urbanismo

R\$ Mil	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Receita Líquida	(791)	(1.322)	-40%	22.133	n.a.	32.841	36.314	-10%
Lucro Bruto	(237)	(1.130)	-79%	6.241	n.a.	6.629	9.394	-29%
Margem Bruta	30,0%	85,5%	-55,5 p.p.	28,2%	1,8 p.p.	20,2%	25,9%	-5,7 p.p.
Lucro Bruto Ajustado	(308)	(1.299)	-76%	6.207	n.a.	6.704	9.785	-31%
Margem Bruta Ajustada	38,9%	98,3%	-59,3 p.p.	28,0%	10,9 p.p.	20,4%	26,9%	-6,5 p.p.

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas – SBPE.V e Urbanismo

Destaque redução das despesas Comerciais de 46% no 4T22 vs. 4T21. No ano de 2022 a redução das despesas comerciais foi de 52% vs. 2021. Redução também nas Despesas Gerais & Administrativas de 16% no 4T22 vs. 4T21 e no ano de 2022 a redução foi de 17% vs. 2021.

R\$ Mil	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Despesas Comerciais	(2.019)	(1.464)	38%	(3.773)	-46%	(7.930)	(16.623)	-52%
Despesas Gerais & Administrativas	(8.374)	(6.626)	26%	(9.990)	-16%	(27.762)	(33.268)	-17%
Equivalência	2.494	2.732	-9%	(277)	n.a.	8.003	3.895	105%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(3.502)	(1.788)	96%	(2.377)	47%	(8.569)	(3.568)	140%

Resultado Líquido – SBPE.V e Urbanismo

Net Income declined again in 2022, by 3% from 2021.

R\$ Mil	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
EBIT	(11.638)	(8.276)	41%	(10.176)	14%	(29.629)	(40.170)	-26%
Resultado Financeiro	(3.160)	(687)	360%	(1.351)	134%	500	12.225	-96%
Impostos	(545)	(601)	-9%	(1.141)	-52%	(2.160)	(4.317)	-50%
Resultado Líquido	(15.343)	(9.564)	60%	(12.668)	21%	(31.289)	(32.262)	-3%

Receita a Apropriar (REF) – SBPE.V e Urbanismo

R\$ Mil	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Receita a Apropriar	1.519	919	65%	2.965	-49%	1.519	2.965	-49%
Resultado a Apropriar	471	307	53%	1.340	-65%	471	1.340	-65%
Margem Bruta	31,0%	33,4%	-2,4 p.p.	45,2%	-14,2 p.p.	31,0%	45,2%	-14,2 p.p.

RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentários do Desempenho

RNI Consolidado

Conclusão de Obras

No quarto trimestre de 2022 a companhia entregou três empreendimentos, sendo i) **Moradas Clube Ourinhos, PCVA-Horizontal**, localizado em Ourinhos/SP, ii) **RNI Green Club Palhoça, PCVA-Vertical**, localizado em Palhoça/SC e iii) **RNI Nova Jaçanã, PCVA-Vertical**, localizado em São Paulo/SP, ambos totalizaram R\$187 milhões de VGV e 1045 unidades entregues.

Conclusão de Obras	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
VGV 100% (R\$ Mil)	187.027	72.330	159%	-	<i>n.a.</i>	259.357	308.294	-16%
PCVA	187.027	-	n.a.	-	n.a.	187.027	113.940	64%
SBPE	-	72.330	n.a.	-	n.a.	72.330	68.625	5%
Loteamento	-	-	n.a.	-	n.a.	-	125.729	n.a.
Unidades (un.)	1.045	220	375%	-	<i>n.a.</i>	1.265	2.425	-48%
PCVA	1.045	-	n.a.	-	n.a.	1.045	844	24%
SBPE	-	220	n.a.	-	n.a.	220	222	-1%
Loteamento	-	-	n.a.	-	n.a.	-	1.359	n.a.

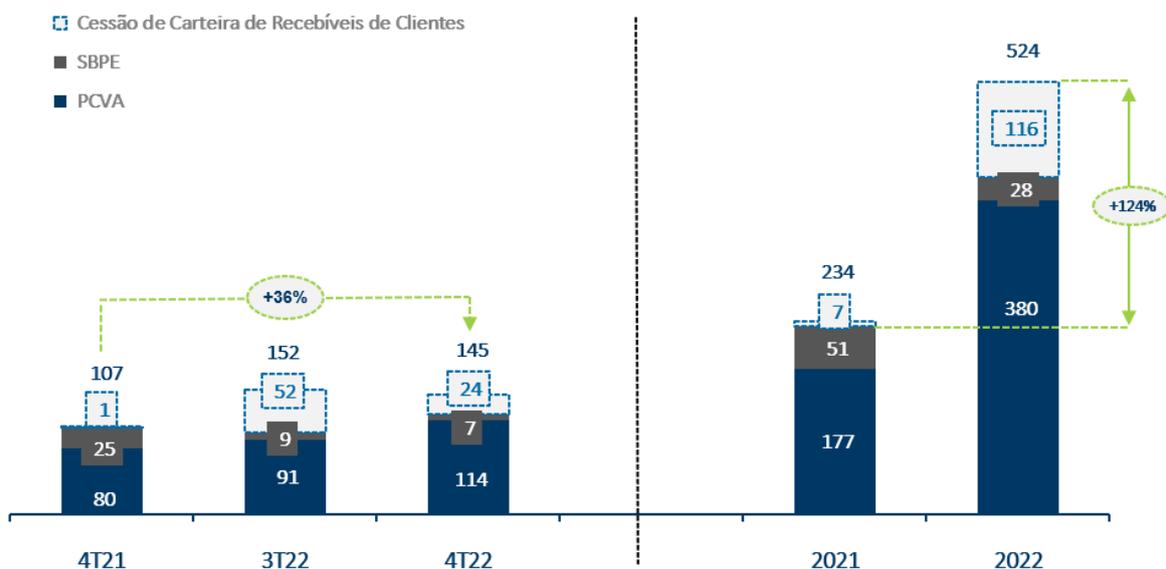
Repasso/Desligamento Pessoa Física

O repasse/desligamento e cessão de recebíveis totalizou **R\$524 milhões** em 2022, **124% superior** vs. 2021. No 4T22 totalizou **R\$145 milhões**, **36% superior** vs. 4T21.

No 4T22 também foi realizada mais 2 operações de cessão de carteira, operação True Sale em carteiras de pró-soluto (eliminando risco de inadimplência) e com ganho financeiro.

Repasso e Desligamento

VGV 100% - R\$ Milhões



Repasso & Desligamento	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
R\$ Mil	145.270	151.718	-4%	106.973	36%	524.310	234.474	124%
Cessão de Recebíveis	24.409	52.172	-53%	1.420	1619%	115.991	6.960	1566%
PCVA	113.987	90.911	25%	80.354	42%	380.349	176.615	115%
SBPE	6.874	8.635	-20%	25.198	-73%	27.970	50.898	-45%

RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentários do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL: Principais itens Créditos perante Clientes (Recebíveis)

O saldo de Créditos Perante Clientes em 31 de dezembro de 2022 totalizou R\$1.287.845 milhões, sendo que R\$829 milhões estão registrados no balanço patrimonial e já tiveram suas receitas apropriadas. Desse total, R\$301 milhões estão alocados no ativo circulante e R\$527 milhões no ativo não circulante, conforme a tabela abaixo.

Crédito Perante Clientes R\$ Mil	4T22	%	3T22	%	T/T	4T21	%	A/A
Ativo Circulante								
Montantes Realizados	301.572	23%	299.003	24%	1%	335.802	32%	-10%
Montantes Não Realizados	169.885	13%	198.034	16%	-14%	106.933	10%	59%
Total Circulante	471.457	37%	497.037	39%	-5%	442.735	42%	6%
Não Circulante								
Montantes Realizados	527.216	41%	486.546	38%	8%	331.696	32%	59%
Montantes Não Realizados	289.172	22%	282.444	22%	2%	276.681	26%	5%
Total Não Circulante	816.388	63%	768.990	61%	6%	608.377	58%	34%
TOTAL	1.287.845	100%	1.266.027	100%	2%	1.051.112	100%	23%

Os créditos ainda não registrados no balanço, cuja receita ainda não foi reconhecida na demonstração de resultado pelo método de percentual de conclusão (PoC), somaram R\$459 milhões em 31 de dezembro de 2022.

A carteira de recebíveis performados totalizava R\$297 milhões ao final do 4T22.

A seguir, detalhamos a composição e status dos recebíveis performados classificados por fase e ordem de monetização:

Detalhamento da Carteira PERFORMADA (em R\$ mil)	4T22	3T22	% Total
Clientes repassados (em registro no Cartório) aguardando crédito	2.106	2.743	0,7%
Clientes em Repasse/Análise nos Bancos	30.765	50.272	10,4%
Clientes em renegociação (futura conversão em estoque)	34.337	28.260	11,6%
Total da Carteira Performada (Não Financiada pela Companhia)	67.208	81.275	22,6%
Carteira Própria (Companhia Financiando o Cliente)	203.036	217.397	68,3%
Carteira Própria (Pró-Soluto)	26.844	28.621	9,0%
Total carteira de recebíveis performados	297.088	327.292	100,0%

* O grau de liquidez da carteira está indicado por cor. A cor mais forte significa maior liquidez, enquanto a cor mais clara sugere menor liquidez

A movimentação da carteira de recebíveis performados é demonstrada na tabela abaixo:

Movimentação dos Recebíveis Performados (em R\$ mil)	4T22
Início do período	327.292
(+) Performados no período	26.115
(-) Recebimento	10.110
(-) Repasse / Desligamento de Performados no período	25.960
(+) Variação monetária - correção índice no período	8.200
(+) Vendas de estoque no período	14.775
(-) Vendas distratadas no período	21.154
(-) Outros	(22.070)
Saldo	297.088

RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentários do Desempenho

Caixa e Dívida

Apresentamos abaixo uma análise do endividamento da Companhia em relação ao Saldo de Caixa e Patrimônio Líquido.

Endividamento R\$Milhões	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Saldo Caixa (1)	61	53	73	63	75
Saldo Endividamento (2)	529	514	601	605	650
Financiamento à Construção	379	337	426	426	467
Plano Empresário	151	128	138	138	169
CCBI/CRI	228	209	288	288	298
Dívida corporativa	150	177	175	179	183
CCB	50	50	50	50	50
Capital de Giro	100	127	125	129	133
Dívida Líquida (2-1)	468	461	528	542	576
Patrimônio Líquido (PL)	638	644	649	661	661
Dívida Líquida / PL	73,3%	71,6%	81,3%	82,0%	87,0%
Dívida Líquida (Ex-Dívida de produção) / PL	13,9%	19,3%	15,7%	17,6%	16,4%

Em 31 de dezembro de 2022, 72% da dívida total é referente a dívida de produção (financiamento à construção), isto é, naturalmente a essência do negócio da companhia.

Do total do saldo do endividamento 50% estão alocados nos produtos da nova estratégia e 50% para os produtos do legado.

Ainda no 4T22, encerramos com posição de caixa de R\$75 milhões e recuo de 1.2p.p na dívida líquida (ex-dívida de produção) sobre o patrimônio líquido.

Nesse trimestre ainda tivemos consumo de caixa, o principal fato gerador de consumo está concentrado em 3 obras de empreendimentos SBPEs, onde a liberação de recursos de clientes (Financiamento) ocorre após a entrega das chaves, portanto é natural o consumo durante o avanço de obras e o retorno quando a obra for finalizada.

A nossa dívida constitui-se das seguintes modalidades de linhas de crédito, conforme a tabela abaixo:

	Taxas	4T22
Plano Empresário	TR + 8,3% a 9,2% a.a.	169.243
CCBI/CRI	CDI + 2,31% a 3,13% a.a	297.864
Dívida Produção		467.107
CCB	CDI + 2,88% a.a.	50.433
Capital de Giro	CDI + 2,9% a 3,10% a.a.	132.719
Dívida Corporativa		183.152
Total		650.258

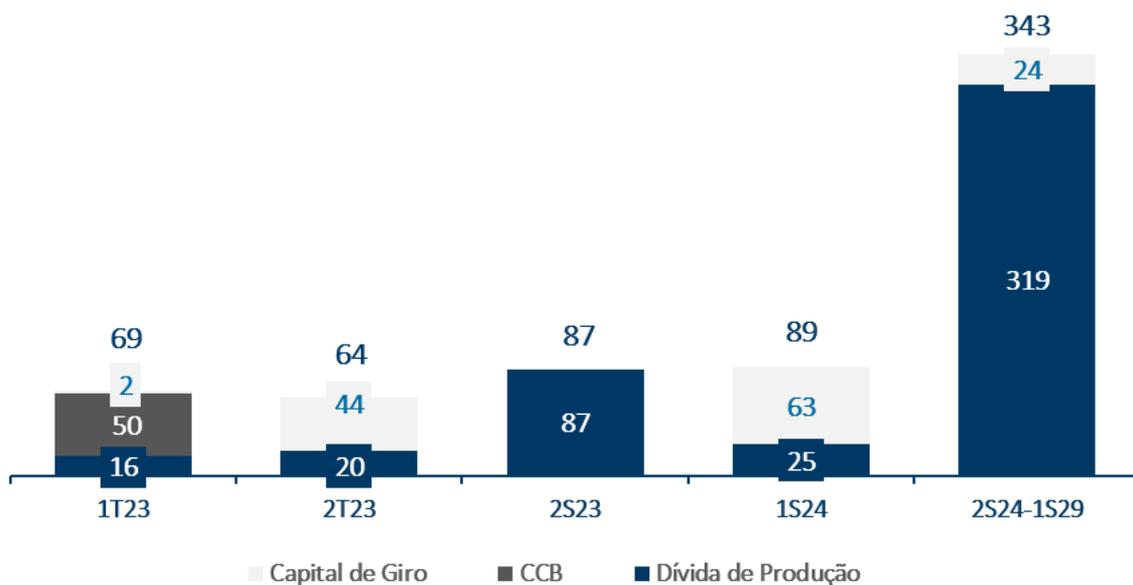
RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentário do Desempenho

A seguir o cronograma de vencimento de dívidas:

Cronograma de Vencimento da Dívida

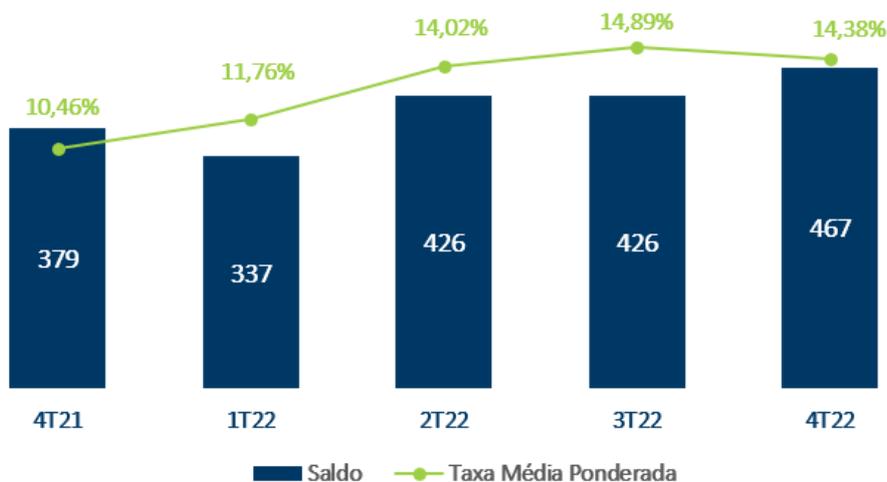
R\$ Milhões



O gráfico abaixo apresenta a evolução da dívida de produção e a sua taxa de juros média ponderada pela participação do saldo devedor de cada empreendimento na composição do total, especificamente no 4T22 apresenta recuo devido os ajustes do CDI.

Dívida de Produção R\$MM e Taxa Ponderada

R\$ Milhões



RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentários do Desempenho

Balanço Patrimonial Consolidado

BALANÇO PATRIMONIAL (em R\$ mil)	4T22	3T22	4T22 vs. 3T22	4T21	4T22 vs. 4T21
ATIVO					
CIRCULANTE	745.566	707.095	5%	949.308	-21%
Caixa e bancos	70.556	58.579	20%	57.450	23%
Créditos perante clientes	301.572	299.003	1%	335.802	-10%
Contas a receber por venda de terrenos	5.094	5.591	-9%	6.302	-19%
Imóveis a comercializar	274.253	258.954	6%	476.413	-42%
Contas a receber por venda de quotas sociais	2.405	3.299	-27%	2.147	12%
Créditos com terceiros	38.590	39.082	-1%	35.975	7%
Despesas a repassar a SPEs	19.873	13.155	51%	9.502	109%
Despesas comerciais a apropriar	17.122	18.005	-5%	14.107	21%
Despesas antecipadas	3.203	3.445	-7%	2.934	9%
Outros créditos	12.898	7.982	62%	8.676	49%
NÃO CIRCULANTE	1.466.207	1.458.928	0%	987.582	48%
Aplicações financeiras	4.202	4.102	2%	3.638	16%
Créditos perante clientes	527.216	486.546	8%	331.696	59%
Créditos com pessoas ligadas	5.947	5.978	-1%	3.279	81%
Depósitos judiciais	13.258	14.060	-6%	13.425	-1%
Créditos com terceiros	6.168	6.196	0%	5.953	4%
Contas a receber por venda de quotas sociais	72.336	52.709	37%	52.681	37%
Imóveis a comercializar	512.570	572.053	-10%	348.347	47%
Terrenos a Receber	223.642	217.184	3%	135.290	65%
Investimentos em Controladas e Controladas em Conjunto	76.113	75.404	1%	69.003	10%
Imobilizado	18.076	17.946	1%	17.871	1%
Intangível	6.679	6.750	-1%	6.399	4%
TOTAL DO ATIVO	2.211.773	2.166.023	2%	1.936.890	14%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE	471.291	495.527	-5%	467.976	1%
Fornecedores	51.019	53.611	-5%	48.476	5%
Financiamentos para construção	122.664	136.203	-10%	78.785	56%
Empréstimos e financiamentos	45.532	45.057	1%	5.866	676%
CCB Imobiliária	50.433	50.370	0%	115	43755%
Cessão de Recebíveis	24.350	22.908	6%	-	N/A
Obrigações sociais e trabalhistas	20.116	14.266	41%	15.555	29%
Obrigações tributárias	5.504	5.347	3%	5.781	-5%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	55.719	63.503	-12%	221.134	-75%
Impostos diferidos	11.656	11.233	4%	10.842	8%
Provisão para garantia	8.458	7.766	9%	6.147	38%
Adiantamento de clientes	40.624	48.678	-17%	48.450	-16%
Partes relacionadas	2.202	6.507	-66%	3.975	-45%
Provisão para perdas em controladas	2.071	1.938	7%	2.074	0%
Lucros a distribuir	5.090	19	26689%	2.010	153%
Outras contas a pagar	25.853	28.121	-8%	18.766	38%
NÃO CIRCULANTE	1.079.284	1.009.715	7%	830.790	30%
Impostos diferidos	33.855	31.408	8%	26.416	28%
Financiamentos para construção	344.443	289.393	19%	300.023	15%
Empréstimos e financiamentos	87.187	83.763	4%	93.950	-7%
CCB Imobiliária	-	-	N/A	49.938	N/A
Cessão de Recebíveis	64.164	47.522	35%	-	N/A
Provisão para contingências	6.785	7.103	-4%	6.980	-3%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	542.850	550.526	-1%	353.483	54%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	661.198	660.781	0%	638.124	4%
Capital social	512.438	512.438	0%	512.438	0%
Reserva legal	28.785	27.717	4%	27.717	4%
Retenção de lucros	114.641	99.429	15%	99.831	15%
Ações em tesouraria	(15.876)	(15.876)	0%	(15.876)	0%
Lucros acumulados	-	15.121	N/A	-	N/A
Participações minoritárias	21.210	21.952	-3%	14.014	51%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.211.773	2.166.023	2%	1.936.890	14%

RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentários do Desempenho

Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	4T22	3T22	4T22 vs. 3T22	4T21	4T22 vs. 4T21	2022	2021	2022 vs. 2021
(Em R\$ mil)								
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	176.521	170.352	4%	170.282	4%	667.091	473.400	41%
CUSTO DOS EMPREENDIMENTOS VENDIDOS	(130.109)	(126.830)	3%	(129.771)	0%	(501.395)	(355.530)	41%
LUCRO BRUTO	46.412	43.522	7%	40.511	15%	165.696	117.870	41%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS	(25.126)	(30.342)	-17%	(30.338)	-17%	(116.211)	(98.049)	19%
Comerciais e vendas	(21.131)	(18.209)	16%	(16.093)	31%	(74.603)	(58.667)	27%
Gerais e administrativas	(17.366)	(13.097)	33%	(13.985)	24%	(54.101)	(43.423)	25%
Outras receitas operacionais	10.877	(1.768)	n.a.	20	54285%	4.490	151	2874%
Resultado de equivalência Patrimonial	2.494	2.732	-9%	(280)	n.a.	8.003	3.890	106%
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	21.286	13.180	62%	10.173	109%	49.485	19.821	150%
RESULTADO FINANCEIRO	(5.467)	2.766	n.a.	(2.386)	129%	948	8.922	-89%
Variações monetárias, líquidas	12.778	18.810	-32%	4.664	174%	61.740	32.718	89%
Receitas financeiras	3.066	4.816	-36%	3.335	-8%	13.777	12.114	14%
Despesas financeiras	(21.311)	(20.860)	2%	(10.385)	105%	(74.569)	(35.910)	108%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DE IR E CSLL	15.819	15.946	-1%	7.787	103%	50.433	28.743	75%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(5.256)	(5.196)	1%	(4.342)	21%	(18.746)	(13.856)	35%
Corrente	(3.817)	(3.251)	17%	(3.383)	13%	(14.928)	(9.491)	57%
Diferido	(1.439)	(1.945)	-26%	(959)	50%	(3.818)	(4.365)	-13%
LUCRO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES MINORITÁRIAS	10.563	10.750	-2%	3.445	207%	31.687	14.887	113%
Participações minoritárias	(4.333)	(3.599)	20%	(1.331)	226%	(10.337)	(6.422)	61%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	6.230	7.151	-13%	2.114	195%	21.350	8.465	152%

RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentário do Desempenho

Fluxo de Caixa Consolidado

FLUXO DE CAIXA	4T22	4T21
Consolidado		
(Em R\$ mil)		
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	15.819	7.787
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao caixa líquido decorrente das (ou aplicado nas) atividades operacionais:		
Depreciação/amortização	1.391	1.269
Resultado de equivalência patrimonial	(2.493)	233
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.655)	1.947
Resultado de alienação de investimento	-	-
Ajuste a valor presente	(4.454)	-
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	(318)	(162)
Variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	24.085	13.344
Provisões para garantias	1.133	1.087
Provisões para passivo a descoberto em investidas	-	47
Aumento (Redução) nos ativos operacionais		
Créditos perante clientes	(37.130)	(8.317)
Terrenos a Receber	(5.961)	(15.755)
Imóveis a comercializar	44.184	(83.330)
Créditos com terceiros	520	1.579
Despesas a repassar a SPE's	(6.718)	(1.962)
Despesas comerciais a apropriar	883	(311)
Despesas antecipadas	242	(121)
Outros créditos	(4.916)	(2.782)
Partes relacionadas	31	(744)
Depósitos judiciais	802	(978)
Aumento (Redução) nos passivos operacionais		
Fornecedores	(2.592)	20.330
Obrigações tributárias e sociais	(3.020)	6.483
Contas a pagar por aquisição de imóvel	(15.460)	94.345
Provisão para Garantia	(441)	-
Adiantamento de clientes	(8.054)	(6.906)
Recursos de parceiros	-	(321)
Débitos com partes relacionadas	(4.305)	374
Outras contas a pagar	(2.268)	(1.579)
CAIXA GERADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(914)	25.557
Pagamento Juros s/ financiamentos	(18.874)	(10.653)
Pagamento de Imposto de Renda e Contribuição Social	(3.019)	(2.716)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(22.807)	12.188
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de imobilizado	(1.571)	(1.952)
Acréscimo de investimentos	1.918	898
Aplicações financeiras	(100)	(84)

RESULTADOS 4T22

Relatório da Administração / Comentário do Desempenho

CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	247	(1.138)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO		
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(52.472)	(60.353)
Captação de empréstimos e financiamentos	92.734	63.198
Cessão de Recebíveis	18.084	-
NÃO CONTROLADORES		
Aumento de capital social de não controladores	105	(738)
Redução de capital social de não controladores	(79)	964
CAIXA LÍQUIDO ORIUNDO DAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES FINANCEIRAS	53.272	2.689
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	30.712	13.739
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	58.579	41.398
No fim do exercício	70.556	57.450
	11.977	16.052

Sobre a RNI

Fundada em São José do Rio Preto em 1991, com a missão de desenvolver empreendimentos imobiliários de qualidade em todo o Brasil, a construtora e incorporadora RNI, celebra 31 anos de atuação no setor, transformando e desenvolvendo as regiões onde atua. Aliada a uma estratégia de expansão nacional, a empresa contabiliza desde sua fundação 203 empreendimentos lançados em todo o Brasil com atuação em 61 cidades de 12 estados brasileiros. Com capital aberto desde 2007, lançou mais de 76 mil unidades, somando 7,1 milhões de m² construídos, e faz parte das Empresas Rodobens, um dos maiores grupos empresariais do país, com atuação nos segmentos financeiro e de varejo automotivo – Banco, Consórcio, Corretora de Seguros, Leasing & Locação, Automóveis e Veículos Comerciais. Com atuação nacional, o grupo tem tradição de mais de 70 anos.

rni.com.br / ri.rni.com.br

Contatos para imprensa:

Weber Shandwick

<http://www.webershandwick.com.br>

Priscilla Poubel – ppoubel@webershandwick.com
 Telefones: (21) 98351-0185

Paulo Lima – plima@webershandwick.com
 Telefone: (11) 98398-6996

Andrea Pontes – apontes@webershandwick.com
 Telefones: (11) 99519-6939

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

1 Contexto operacional

A RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia") com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, 15085-485, tem como objeto social a compra e a venda de imóveis, o desmembramento ou o loteamento de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção de imóveis destinados à venda, a prestação de serviços a terceiros e a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários de empreendimentos próprios ou de terceiros.

Com capital aberto desde janeiro de 2007, registrada sob o código CVM 20451 com ações no novo mercado com código de negociação RDNI3, a Companhia faz parte das Empresas Rodobens e seus empreendimentos imobiliários são constituídos na forma de SPEs - Sociedades de Propósito Específico e podem contar com a parceria de sócios locais mediante participações diretas nas SPEs.

A Companhia atua no segmento de **Incorporação** desenvolvendo um sólido portfólio de imóveis no padrão médio e imóveis enquadrados no programa casa verde e amarela (PCVA) que seguem o formato de condomínio fechado e oferecem soluções integradas de qualidade, lazer, segurança e serviços, e **Urbanismo**, que tem como foco o desenvolvimento de grandes áreas destinadas a loteamentos.

As controladas e controladas em conjunto da Companhia estão sumarizadas na nota explicativa nº 8.

A emissão dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pelo Conselho de Administração, em 08 de março de 2023.

2 Base de preparação

2.1 Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board – IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento técnico CPC 47 (IFRS 15). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações contábeis, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração em sua gestão.

Detalhes sobre as principais políticas contábeis da Companhia e suas controladas, incluindo as mudanças, estão apresentadas na nota explicativa nº 3.

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.2 Demonstração do valor adicionado

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.4 Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Diretoria Executiva e Conselho de Administração, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas. Vide detalhes na Nota explicativa nº 26.

2.5 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e suas controladas e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

a. Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa nº 3 b.** – Reconhecimento de receita de acordo com a os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15); e
- **Nota explicativa nº 3 a.** – consolidação: determinação se a Companhia detém de fato controle sobre uma investida.

b. Incertezas sobre premissas e estimativas

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas em 31 de dezembro de 2022 que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Notas explicativas nº 3 b.** - custo orçado de empreendimentos utilizado para reconhecimento de receita pelo método de percentual de conclusão da obra: julgamento para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada;
- **Notas explicativas nº 6** - mensuração de perda estimada de crédito do contas a receber e ativos contratuais: principais premissas na determinação dos percentuais de perda;
- **Nota explicativa nº 17** – provisão para garantia;
- **Nota explicativa nº 18** - Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

c. Mensuração a valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia e suas controladas requerem a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Na mensuração do valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia e suas controladas usam dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Se os dados usados para mensurar o valor justo de um ativo ou passivo caem em diferentes níveis da hierarquia do valor justo, então a mensuração do valor justo é categorizada em sua totalidade no mesmo nível da hierarquia do valor justo que o dado de nível mais baixo que é significativo para toda a medição. A Companhia e suas controladas reconhecem as transferências entre níveis da hierarquia de valor justo no final do período de relatório durante o qual a mudança ocorreu.

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos 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 o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

As técnicas de avaliação específicas utilizadas para avaliar os instrumentos financeiros classificados como Nível 2 incluem: considerações sobre risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na nota explicativa nº 21 – Instrumentos financeiros.

2.6 Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos instrumentos financeiros não-derivativos designados pelo valor justo por meio do resultado mensurados pelo valor justo.

3 Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a. Base de consolidação

(i) Controladas

A Companhia controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de Controlada são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora as informações financeiras das controladas são reconhecidas por meio de método de equivalência patrimonial.

(ii) Participações de acionistas não controladores

A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição.

Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

(iii) Perda de controle

Quando da perda de controle, a Companhia desreconhece os ativos e passivos da controlada, qualquer participação de não controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referente a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia e suas controladas retém qualquer participação na antiga controlada, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

(iv) Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*).

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. Uma entidade controlada em conjunto consiste em um acordo contratual através do qual a Companhia possui controle compartilhado, onde a Companhia tem direito aos ativos líquidos do acordo contratual, e não direito aos ativos e passivos específicos resultantes do acordo.

Os investimentos em coligadas e entidades controladas em conjunto são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir.

(v) *Transações eliminadas na consolidação*

Saldo e transações intergrupo, e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intergrupo, são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados, se houver, oriundos de transações com controlada, registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na controlada. Prejuízos não realizados, se houver, são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

b. **Reconhecimento de receita**

A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas conforme o entendimento da manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, ao longo do tempo, conforme o cumprimento da obrigação de performance. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas e dos custos ocorre à medida que a construção avança. O percentual de avanço físico do empreendimento é obtido utilizando a proporção do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como “créditos perante clientes”, ou como “adiantamentos de clientes”, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- As atualizações e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de empreendimentos vendidos, no período pré-chaves, e atualizações na rubrica de receitas

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Para os casos em que os clientes não obtêm sucesso na contratação de crédito com instituição financeira ou perda da capacidade financeira, a Companhia analisa a viabilidade do crédito direto com o cliente e para os casos em que não há viabilidade de crédito direto com o cliente, ocorre o distrato da venda e o tratamento contábil adotado pela Companhia é o estorno do saldo devedor do cliente deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica “Receita líquida dos empreendimentos vendidos” e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade na rubrica “Custo dos empreendimentos vendidos” contra o estoque da Companhia.

A Companhia constitui a provisão para distrato com base em seu histórico e expectativas de realizações dos seus recebíveis de acordo com o previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

c. **Tributação**

i. **Impostos correntes**

Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação Lucro Real Anual, à alíquota de 15% mais adicional de 10% sobre a parcela excedente a R\$ 240 ao ano para o Imposto de Renda e 9% para a Contribuição Social.

Determinadas sociedades efetuam apuração com base no regime de lucro real e outras com base no regime do lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000.

No regime do lucro real, as alíquotas do imposto de renda e da contribuição social são aplicadas sobre o resultado do período ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação fiscal. No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de vendas de imóveis e de 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos.

Quanto ao regime especial de tributação (RET) em 19 de julho de 2013 foi publicada a Lei nº 12.844, que deu nova redação aos artigos 4º e 8º da Lei nº 10.931/04, instituindo que, para cada incorporação imobiliária submetida ao Regime Especial de Tributação – RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Programa de Integração Social/Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

O Imposto de Renda e a Contribuição Social corrente são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

ii. Impostos com recolhimento diferido

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Entretanto, o Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos não são contabilizados se resultar do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo em uma operação que não seja uma combinação de negócios, a qual, na época da transação, não afeta o resultado contábil, nem o lucro tributável (prejuízo fiscal).

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos passivos são registrados no passivo não circulante e o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no circulante e não circulante conforme projeção de realização da receita, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito no item c.1 anterior, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

d. Imóveis a comercializar

Representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações.

Esses estoques estão demonstrados ao custo, adicionados pelos custos incorridos com a evolução da obra e despesas estimadas para efetuar a venda. O valor líquido de realização, que é representado pelo preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados necessários para efetuar a venda, é superior ao seu valor contábil.

A Companhia periodicamente avalia a recuperabilidade de seus estoques, incluindo aqueles que são retornados após distratos com clientes, e não tem identificado mudanças relevantes no seu valor realizável que pudessem apresentar impactos significativos em suas demonstrações financeiras.

A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

e. Despesas a repassar a SPEs (controladas e operações em conjunto)

Representadas por gastos com empreendimentos em fase de pré-lançamento, os quais são repassados para as SPEs quando da constituição destas, sendo apropriados ao custo dos imóveis

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

comercializados, adotando-se os mesmos procedimentos descritos no item “b” desta nota explicativa.

f. Despesas comerciais a apropriar

Incluem os gastos com comissões diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, sendo apropriados ao resultado observando-se o critério de apropriação da receita, descrito no item “b” desta nota explicativa., exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

g. Imobilizado

(i) Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*).

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

(ii) Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os custos serão auferidos pela Companhia e suas controladas. Custos de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado.

(iii) Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado.

Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que a Companhia e suas controladas obterão a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados.

Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que são instalados e estão disponíveis para uso, ou em caso de ativos construídos internamente, do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para utilização.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

	Taxa anual de depreciação - %
Stand de vendas	30
Máquinas e ferramentas	10
Computadores e periféricos	20
Móveis e utensílios	10
Prédios	4

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

Instalações	10
Benfeitorias em imóvel de terceiros	20

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

h. Ativos intangíveis

(i) Reconhecimento e mensuração

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente e substancialmente formados por direitos de uso de *software* e marcas e patentes, são registrados ao custo, deduzido da amortização.

(ii) Gastos subsequentes

Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados ao ativo específico aos quais se relacionam.

(iii) Amortização

A amortização é calculada utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens, líquido de seus valores residuais estimados. A amortização é reconhecida no resultado.

As vidas úteis estimadas são as seguintes:

<i>Software</i>	5 anos
Marcas e patentes	10 anos

Os métodos de amortização, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

i. Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

j. Benefícios a empregados

Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

k. Instrumentos financeiros

(i) *Reconhecimento e mensuração inicial*

As contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia e suas controladas se tornarem parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, mais ou menos, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) *Classificação e mensuração subsequente*

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA - instrumento patrimonial; ou ao VJR.

Os ativos financeiros não são reclassificados após o reconhecimento inicial, a menos que a Companhia e suas controladas mudem o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, caso em que todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de relatório subsequente à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é medido pelo custo amortizado se atender às duas condições abaixo e não é designado como medido pelo VJR:

- é mantida dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é manter os ativos financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa relacionados apenas ao pagamento do principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado são classificados como valor justo por meio do resultado. Inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia e suas controladas podem designar irrevogavelmente um ativo financeiro que, de outra forma, atende aos requisitos de mensuração ao custo amortizado, bem como ao valor justo por meio do resultado, se eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros – Avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o “principal” é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os “juros” são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos, assim como uma margem de lucro.

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

A Companhia e suas controladas consideram os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, a Companhia e suas controladas consideram:

- eventos contingentes que modifiquem o valor ou o a época dos fluxos de caixa;
- termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- o pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e
- os termos que limitam o acesso da Companhia e suas controladas a fluxos de caixa de ativos específicos.

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Ativos financeiros a VJR

Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros a custo amortizado

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Instrumentos de dívida a VJORA

Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos, ganhos e perdas cambiais e impairment são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. No desreconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.

Passivos financeiros - Classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iii) *Desreconhecimento*

Ativos financeiros

A Companhia e suas controladas desreconhecem um ativo financeiro quando:

- os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram; ou
- transferem os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação em que:
- substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos; ou
- a Companhia e suas controladas nem transferem nem mantêm substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retêm o controle sobre o ativo financeiro.

A Companhia e suas controladas realizam transações em que transferem ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantêm todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

Passivos financeiros

A Companhia e suas controladas desreconhecem um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia e suas controladas também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) *Compensação*

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia e suas controladas detêm um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

I. Capital social

(i) *Ações ordinárias*

As ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido.

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como redutores do patrimônio líquido. Efeitos de impostos relacionados aos custos dessas transações estão contabilizadas conforme o CPC 32/IAS 12 (veja nota explicativa nº 19).

m. Redução a valor recuperável (*impairment*)

(i) Ativos financeiros não derivativos

Instrumentos financeiros e ativos contratuais

A Companhia e suas controladas reconhecem provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A Companhia e suas controladas mensuram a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira, exceto para os itens descritos abaixo, que são mensurados como perda de crédito esperada para 12 meses:

- Títulos de dívida com baixo risco de crédito na data do balanço

As provisões para perdas com contas a receber de clientes e ativos de contrato são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Companhia e suas controladas consideram informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Companhia e suas controladas.

A Companhia e suas controladas consideram um ativo financeiro como inadimplente quando:

- Com base em informações prospectivas razoáveis e sustentáveis, a Companhia e suas controladas concluem que é muito improvável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito para com a Companhia e suas controladas, sem ter que recorrer a ações judiciais; ou
- Informações sobre pagamentos em atraso quando não for possível confiar em informações prospectivas razoáveis e sustentáveis disponíveis sem custo ou esforço indevido.

Ativos financeiros com problemas de recuperação

Em cada data de balanço, a Companhia e suas controladas avaliam se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado e os títulos de dívida mensurados ao VJORA estão com problemas de recuperação. Um ativo financeiro possui "problemas de recuperação" quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Dificuldades financeiras significativas do emissor ou do mutuário;
- Quebra de cláusulas contratuais, tais como inadimplência ou atraso de mais de 60 dias;

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

- Reestruturação de um valor devido a Companhia e suas controladas em condições que não seriam aceitas em condições normais;
- A probabilidade que o devedor entrará em falência ou passará por outro tipo de reorganização financeira; ou
- O desaparecimento de mercado ativo para o título por causa de dificuldades financeiras.

Modelo de impairment de recebíveis para perdas esperadas

Com base em dados históricos, a Companhia monitora a provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias e constituiu provisão com base no índice esperado de perdas em suas vendas. Esta abordagem simplificada está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

Quando os referidos contratos que não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes com posse se tornam inadimplentes em linha com a metodologia da classificação de risco e análise individual por contrato, a Companhia constitui a provisão da totalidade dos saldos em aberto.

No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas continuamente com ativos de cobrança e inclusão do cliente e avalista, conforme o caso, em órgãos de proteção ao crédito.

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

Baixa

O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando a Companhia e suas controladas não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. Com relação a clientes individuais, a Companhia e suas controladas fazem uma avaliação individual sobre a época e o valor da baixa com base na existência ou não de expectativa razoável de recuperação. A Companhia e suas controladas não esperam nenhuma recuperação significativa do valor baixado. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ainda estar sujeitos à execução de crédito para o cumprimento dos procedimentos para a recuperação dos valores devidos.

(ii) Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia e suas controladas, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados em Unidades Geradoras de Caixa (UGC), ou seja, no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, entradas essas que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou UGCs.

O valor recuperável de um ativo ou UGC é o maior entre o seu valor em uso e o seu valor justo menos custos para vender. O valor em uso é baseado em fluxos de caixa futuros estimados, descontados a valor presente usando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita as

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo ou da UGC.

Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo ou UGC exceder o seu valor recuperável.

As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado e revertidas apenas com a condição de que o valor contábil do ativo não exceda o novo valor contábil que teria sido calculado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda por redução ao valor recuperável não tivesse sido reconhecida.

Uma perda por redução ao valor recuperável relacionada aos demais ativos, são revertidas somente na extensão em que o novo valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

n. Provisões

As provisões são determinadas por meio do desconto dos fluxos de caixa futuros estimados a uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo relacionado. Os efeitos do desreconhecimento do desconto pela passagem do tempo são reconhecidos no resultado como despesa financeira.

A Companhia possui processos judiciais e administrativos em andamento de natureza trabalhista, fiscal e cível. A política para constituição de provisão adotada pela Companhia tem relação com a fase processual das ações judiciais efetivamente ajuizadas pelos autores, de forma que a partir do conhecimento da sentença judicial, altera-se a probabilidade de perda de "possível" para "provável", ocasião em que o valor atribuído à condenação é provisionado. A Companhia constituiu provisão em montante suficiente para fazer face aos processos e às disputas que, no entender da diretoria e dos seus assessores legais, podem ter desfechos desfavoráveis.

A provisão para garantia constituída aplicando-se o percentual entre 1% e 2% sobre o custo incorrido das unidades vendidas. Esse percentual foi determinado pela diretoria com base nas perdas históricas que a Companhia possui no reparo dos imóveis vendidos. A provisão para garantia é constituída com o objetivo de viabilizar correções de defeitos estruturais (até cinco anos) e de materiais e defeitos aparentes (até dois anos).

o. Resultado por ação básico e diluído

O resultado básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria. A Companhia não possui instrumentos que poderiam potencialmente diluir o resultado por ação.

4 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas entrará em vigor para os exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. A Companhia e suas controladas não adotaram essas normas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

Não se espera que as seguintes normas e interpretações alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras:

a. Classificação dos passivos como circulante e não circulante (alterações CPC 26/IAS 1)

As alterações, emitadas em 2020, visam esclarecer os requisitos para determinar se um passivo é circulante ou não circulante e se aplicam aos exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

No entanto, o IASB propôs posteriormente novas alterações ao IAS 1 e o adiamento da data de vigência das alterações de 2020 para períodos anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024.

Devido esta norma esá sujeita à desenvolvimentos futuros, a Companhia e suas Controladas não podem determinar o impacto dessas alterações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas no período de aplicação inicial. A Companhia e suas Contoladas estão monitorando de perto os desenvolvimentos futuros.

b. Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (alterações ao CPC 32/IAS 12)

As alterações limitam o escopo da isenção de reconhecimento inicial para excluir transações que dão origem a diferenças temporárias iguais e compensatórias - por exemplo, arrendamentos e passivos de custos de desmontagem. As alterações aplicam-se aos períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2023. Para arrendamentos e passivos de custos de desmontagem, os ativos e passivos fiscais diferidos associados precisarão ser reconhecidos desde o início do período comparativo mais antigo apresentado, com qualquer efeito cumulativo reconhecido como um ajuste no lucro acumulado ou outros componente do patrimônio naquela data. Para todas as outras transações, as alterações se aplicam a transações que ocorrem após o início do período mais antigo apresentado.

c. Outras normas

Não se espera que as seguintes normas novas e alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas:

- IFRS 17 Contratos de Seguros;
- Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26/IAS 1 e IFRS Practice Statement 2); e
- Definição de Estimativas Contábeis (Alterações ao CPC 23/IAS 8).

5 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa e bancos (a)	5.547	1.237	34.845	32.636
Aplicações financeiras (b)	-	2.016	35.711	24.814
Total caixa e equivalentes de caixa	5.547	3.253	70.556	57.450

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

Aplicações financeiras compromissadas como garantias de ações judiciais	51	126	2.967	221
Títulos negociados no mercado	<u>1.235</u>	<u>3.417</u>	<u>1.235</u>	<u>3.417</u>
Total aplicações financeiras	<u><u>1.286</u></u>	<u><u>3.543</u></u>	<u><u>4.202</u></u>	<u><u>3.638</u></u>
Ativo circulante	5.547	3.253	70.556	57.450
Ativo não circulante	1.286	3.543	4.202	3.638

- (a) O saldo mantido em bancos é remunerado pelos índices da poupança.
- (b) Essas aplicações financeiras são equivalentes de caixa por serem prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estarem sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Essas aplicações financeiras são representadas por títulos de renda fixa, com uma rentabilidade média de 100,49% (31/12/2021 – 98,11%) do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e de suas controladas.

6 Créditos perante clientes

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2022	2021	2022	2021
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (a)	1.445	6.033	296.840	215.585
Créditos diretos com clientes (b)	5.673	10.599	335.998	377.778
Outros créditos pro-soluto (c)	9.411	8.874	232.981	107.041
(-) Provisão para perdas esperadas	<u>(6.456)</u>	<u>(6.606)</u>	<u>(37.031)</u>	<u>(32.906)</u>
Total	<u><u>10.073</u></u>	<u><u>18.900</u></u>	<u><u>828.788</u></u>	<u><u>667.498</u></u>
Ativo circulante	2.552	8.152	301.572	335.802
Ativo não circulante	<u>7.521</u>	<u>10.748</u>	<u>527.216</u>	<u>331.696</u>
Total	<u><u>10.073</u></u>	<u><u>18.900</u></u>	<u><u>828.788</u></u>	<u><u>667.498</u></u>

- (a) Os créditos para contratação de financiamento com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) referem-se ao valor de amortização que se encontra em processo de análise perante o agente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) ou perante a incorporadora.
- (b) Créditos direto com cliente são créditos dos clientes que a Companhia mantém em carteira até o fim do fluxo de caixa contratado, tenho como garantia real o próprio imóvel comercializado.
- (c) Outros créditos pró-soluto são valores a receber residual de clientes onde tiveram as unidades imobiliárias alienação junto a instituição financeira.

Processo de repasse

Quando a Companhia entrega seus empreendimentos, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse da unidade. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel.

Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades e a Companhia devolverá, conforme contrato, parte do saldo recebido e colocará as unidades à venda novamente.

Os vencimentos dos valores em processo de repasse são referentes à data original que consta no contrato de compra e venda, sendo que a Companhia somente altera a data de vencimento no momento da efetiva renegociação com os clientes.

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

Provisão para perdas esperadas

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro 2020	(6.241)	(27.377)
Provisão no exercício	(435)	(6.054)
Reversão no exercício	<u>70</u>	<u>525</u>
Saldo em 31 de dezembro 2021	(6.606)	(32.906)
Provisão no exercício	(398)	(8.769)
Reversão no exercício	<u>548</u>	<u>4.644</u>
Saldo em 31 de dezembro 2022	<u>(6.456)</u>	<u>(37.031)</u>

A provisão para perdas esperadas é realizada de acordo com o CPC 48, abordagem simplificada, quando existe uma evidência de que a Companhia não será capaz de realizar o fluxo de caixa esperado de acordo com os prazos de realização acordados.

Os saldos dos clientes já estão líquidos da provisão para perdas esperadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2022	2021	2022	2021
Acima de 180 dias	434	190	32.769	54.077
121 a 180 dias	85	29	5.377	16.171
91 a 120 dias	43	1.331	30.563	5.792
61 a 90 dias	122	153	5.965	40.766
31 a 60 dias	58	312	8.199	7.187
Até 30 dias	110	938	11.098	23.733
Vencidos:	<u>852</u>	<u>2.953</u>	<u>93.971</u>	<u>147.726</u>
Até 30 dias	162	2.066	27.562	46.471
31 a 60 dias	118	1.449	14.597	12.264
61 a 90 dias	118	131	10.795	10.508
91 a 120 dias	114	131	8.963	6.172
121 a 360 dias	<u>1.188</u>	<u>1.422</u>	<u>145.684</u>	<u>112.661</u>
A vencer:	<u>1.700</u>	<u>5.199</u>	<u>207.601</u>	<u>188.076</u>
Total	<u><u>2.552</u></u>	<u><u>8.152</u></u>	<u><u>301.572</u></u>	<u><u>335.802</u></u>

Os saldos do ativo não circulante em 31 de dezembro de 2022 e 2021, estão compostos pelos seguintes vencimentos:

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ano de vencimento				
Vencidos (a)	2.517	3.310	35.081	26.481
2023	1.592	1.785	195.092	74.845
2024	1.245	1.705	72.663	49.591
2025	984	1.398	59.264	32.408
2026	799	1.167	43.176	27.799
Após 2027	384	1.383	121.940	120.572
Total	7.521	10.748	527.216	331.696

- (a) Os valores vencidos registrados no não circulante referem-se a clientes em discussão judicial com garantia real do imóvel visando o recebimento integral ou a reintegração do imóvel.

Os saldos de créditos perante clientes são atualizados conforme cláusulas contratuais, pelos seguintes índices:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC;
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pela Taxa Referencial – TR; e
- Para Urbanismo, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M desde o início do contrato.

a. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros prefixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, ajustados a seu valor presente com base na taxa média de captação da Companhia deduzida do IPCA, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica “receita de incorporação imobiliária” no período pré-chaves.

Em 31 de dezembro de 2022, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 6,64% a.a. (5,34% a.a. em 2021) que correspondem a sua taxa média de captação.

Ajuste a valor presente calculado na carteira da Rodobens Urbanismo, em atendimento ao Pronunciamento Técnico Contábil – CPC 12, é utilizado para fins de descapitalização à taxa divulgada pela NTN-B de 10 anos (Nota do Tesouro Nacional – Série B), considerada a taxa que melhor reflete o prazo médio da carteira.

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia e suas controladas possuíam registradas em créditos perante clientes R\$ 9.685 de ajuste a valor presente (R\$ 8.960 em 31 de dezembro de 2021).

6.1 Cessão de recebíveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia celebrou junto a instituição financeira um convênio, para contratação de operações de cessão de créditos pró-soluto. A

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

Companhia mantém a administração sobre os recebíveis sendo assim foi constituído um passivo financeiro na rubrica “Cessão de recebíveis”. O montante dessa operação nesta divulgação é de R\$ 2.966 na controladora e R\$ 88.514 no consolidado, nos seguintes vencimentos:

31 de dezembro de 2022	Controladora					Total
	2023	2024	2025	2026	após 2026	
Cessão de recebíveis	1.016	631	476	421	422	2.966
Passivo circulante						(1.016)
Passivo não circulante						(1.950)

31 de dezembro de 2022	Consolidado					Total
	2023	2024	2025	2026	após 2026	
Cessão de recebíveis	24.350	19.612	17.240	12.987	14.325	88.514
Passivo circulante						(24.350)
Passivo não circulante						(64.164)

7 Contas a receber por venda de terrenos

A Companhia e suas controladas efetuaram vendas de terrenos que estão segregadas conforme datas descritas nos respectivos contratos de compra e venda. Estas operações foram realizadas com os compromissos de pagamentos em moeda corrente, e Valor Geral de Vendas (VGV) com valor mínimo garantido.

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Total ativo circulante	2.295	5.253	5.094	6.302
Total ativo não circulante	77.878	27.582	223.642	135.290
Total	80.173	32.835	228.736	141.592
Valores a receber por dação de unidades	-	-	-	12.000
Valores a receber por VGV	80.173	32.835	228.736	129.592
Total	80.173	32.835	228.736	141.592

8 Imóveis a comercializar

Representados por imóveis a serem vendidos e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Imóveis concluídos	156	853	3.083	4.092
Imóveis em construção	-	-	195.790	206.430
Terrenos para futuras incorporações	33.769	109.114	75.380	265.891
Total ativo circulante	33.925	109.967	274.253	476.413
Terrenos para futuras incorporações (*)	279.783	273.666	512.570	348.347
Total ativo não circulante	279.783	273.666	512.570	348.347

(*) Refere-se a terrenos com lançamentos previstos a partir de janeiro de 2024.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica "Imóveis em construção" quando o empreendimento é lançado.

Juros capitalizados

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o valor de juros capitalizados é de R\$ 32.781 (R\$ 17.775 em 2021) no consolidado.

9 Créditos com terceiros

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Adiantamento a terceiros (a)	5.107	3.869	32.841	29.664
Devedores diversos (b)	13.101	7.545	6.168	5.953
Impostos a recuperar	2.446	3.545	5.749	6.311
	<u>20.654</u>	<u>14.959</u>	<u>44.758</u>	<u>41.928</u>
Ativo circulante	7.553	7.414	38.590	35.975
Ativo não circulante	13.101	7.545	6.168	5.953
	<u>20.654</u>	<u>14.959</u>	<u>44.758</u>	<u>41.928</u>

- (a) Adiantamentos efetuados principalmente a fornecedores para aquisição de insumos e terrenos.
- (b) Representa saldos a receber de despesas e/ou custos pagos pela Controladora e controladas repassados aos empreendimentos e outros.

10 Investimentos

Nos termos do CPC 45 / IFRS 12, a Companhia optou por agregar as informações das controladas e controladas em conjunto com saldo de investimentos inferior a R\$ 5.000.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

2022										
	Participação		Ativo		Passivo		Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro/prejuízo líquido
	%	Investimento	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante				
Controladas em conjunto e coligadas:										
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I – SPE Ltda	25%	29.428	21.216	104.968	649	7.856	12.962	117.680	3.425	5.930
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda. Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	11.484	80.001	(2.135)	42.801	10.051	1.694	23.014	58.796	12.225
SPEs (22)	50%	15.199	31.275	(222)	508	152	28.760	30.394	209	(1.231)
Ágio na aquisição de controlada em conjunto		10.462	54.169	(2.447)	34.220	1.665	16.837	20.011	27.725	4.625
		7.469	-	-	-	-	-	-	-	-
Total das controladas em conjunto e coligadas		74.042	186.661	100.164	78.178	19.724	60.253	191.099	90.155	21.549
Investimentos – Consolidado		76.113	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado		(2.071)	-	-	-	-	-	-	-	-
Total das controladas em conjunto e coligadas		74.042	-	-	-	-	-	-	-	-
Controladas:										
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100%	54.145	1.812	54.341	1.375	633	49.935	54.145	9	1.764
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	11.628	14.685	6	902	2.161	11.658	11.628	-	(20)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	21.391	28.185	18.907	16.791	8.910	13.611	21.391	42.868	6.578
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	100%	20.611	80	22.000	803	666	9.423	20.611	-	3.736
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda	100%	39.186	64.659	9.424	32.757	2.140	680	39.186	6.908	(4.450)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda	100%	10.601	68	10.534	-	-	13.785	10.601	-	(29)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100%	32.770	1	34.115	380	1.074	24.724	32.662	-	8.104
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda	60%	10.220	56.406	2.416	10.731	31.057	1.416	17.033	41.726	9.688
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda	100%	9.906	9.595	16.789	15.055	1.422	15	9.906	19.607	4.203
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda	100%	10.122	10.857	9	743	-	9.152	10.123	-	164
RNI Incorporadora Imobiliária 450 Ltda	55%	5.258	31.103	22.766	30.558	13.752	1	9.559	52.253	9.948
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda	100%	14.475	10.009	19.970	14.699	805	1.013	14.475	31.224	7.958
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda	100%	9.734	18.387	17.457	18.428	7.682	786	9.734	56.409	7.825
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda	100%	11.398	11.458	-	61	-	10.174	11.398	-	90
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda	100%	10.438	17.701	14.057	13.746	7.575	1.747	10.438	38.235	7.660
RNI Incorporadora Imobiliária 460 Ltda	100%	5.690	16.715	11.307	18.844	3.488	2.334	5.690	23.951	3.982
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda	100%	6.027	37.543	8.842	36.600	3.757	1.811	6.027	41.005	3.972
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda	100%	9.699	11.050	1	1.352	-	2.121	9.699	-	(90)
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda	100%	28.546	60.346	90.041	30.170	91.671	1.272	28.546	95.449	20.916
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	234.598	45.480	243.714	37.436	17.160	166.689	234.598	385	24.475
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	100%	7.033	4.522	7.158	4.554	92	5.931	7.033	2.873	(747)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100%	12.738	15.632	15.733	15.445	3.182	6.935	12.738	31.975	4.564

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

2022										
	Participação		Ativo		Passivo		Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro/prejuízo líquido
	%	Investimento	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante				
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	100%	23.578	18	23.764	174	30	26.376	23.578	-	(32)
SPEs (177)		94.859	290.722	275.233	205.134	255.430	186.903	105.391	152.673	(35.300)
Ágio na aquisição de controladas		579	-	-	-	-	-	-	-	-
Total das controladas		695.230	757.034	918.584	506.738	452.687	548.492	716.190	637.550	84.959
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		769.272	943.695	1.018.748	584.916	472.411	608.745	907.289	727.705	106.508
Investimentos - Individual		774.792	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual		(5.520)	-	-	-	-	-	-	-	-
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		769.272	-	-	-	-	-	-	-	-
2021										
	Participação		Ativo		Passivo		Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro/prejuízo líquido
	%	Investimento	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante				
Controladas em conjunto e coligadas:										
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda	25%	30.673	21.552	110.197	818	8.237	12.962	122.693	2.678	(3.165)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda. Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	2.074	31.118	(598)	18.035	8.408	1.694	4.077	12.620	1.403
SPEs (22)	50%	16.319	33.666	(202)	607	221	28.760	32.636	307	415
Ágio na aquisição de controlada em conjunto		10.375	53.532	(2.196)	34.557	1.710	17.659	10.429	29.392	7.189
		7.488	-	-	-	-	-	-	-	-
Total das controladas em conjunto e coligadas		66.929	139.868	107.201	54.017	18.576	61.075	169.835	44.997	5.842
Investimentos - Consolidado		69.003	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado		(2.074)	-	-	-	-	-	-	-	-
Total das controladas em conjunto e coligadas		66.929	-	-	-	-	-	-	-	-
Controladas:										
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100%	21.303	1.877	22.425	1.565	1.435	15.345	21.303	(6)	2.357
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	10.239	13.107	-	2.868	-	9.784	10.239	-	(2)

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
 Demonstrações financeiras individuais
 e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

2021										
	Participação		Ativo		Passivo		Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro/prejuízo líquido
	%	Investimento	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante				
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	14.813	27.472	2.702	10.196	5.165	13.611	14.813	20.556	1.044
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	100%	16.799	9	18.000	661	548	9.197	16.799	17.343	7.381
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.	100%	39.258	106.929	1.314	35.384	33.602	680	39.258	60.071	18.705
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	100%	10.539	69	10.475	5	-	11.250	10.539	-	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100%	26.160	78	27.000	80	837	24.648	26.160	-	1.638
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda.	60%	4.408	11.560	23.205	14.638	12.781	1.416	7.345	29.182	4.792
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda.	100%	5.703	33.109	4.746	13.484	18.668	15	5.703	43.197	5.882
Rodobens Incorporadora Imobiliária 434 - SPE Ltda.	55%	10.378	43.453	8.429	20.502	12.511	278	18.869	34.027	10.069
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda.	100%	7.129	5.695	5.694	4.260	-	7.623	7.129	-	(231)
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	100%	9.199	9.233	-	34	-	8.721	9.199	-	71
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda.	100%	6.517	23.016	13.438	19.202	10.736	1.012	6.517	36.164	5.815
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda.	100%	1.909	32.773	5.803	18.778	17.890	786	1.909	22.615	1.563
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	100%	10.148	10.155	-	7	-	9.780	10.148	-	(2)
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda.	100%	2.777	17.786	1.404	10.965	5.448	1.747	2.777	17.744	1.179
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda.	100%	9.531	9.540	-	9	-	593	9.531	-	-
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	219.160	152	220.637	1.391	238	156.137	219.160	-	14.586
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	100%	9.771	20.532	6.849	11.813	5.798	8.176	9.771	18.510	1.972
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100%	8.174	27.437	6.888	14.785	11.365	6.935	8.174	23.428	2.112
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	100%	22.910	18	22.912	19	1	25.365	22.910	-	(23)
SPEs (169)		98.662	377.760	130.700	271.364	131.191	157.342	105.899	135.581	(21.648)
Ágio na aquisição de controladas		579	-	-	-	-	-	-	-	-
Total das controladas		566.066	771.760	532.621	452.010	268.214	470.441	584.152	458.412	57.259
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		632.995	911.628	639.822	506.027	286.790	531.516	753.987	503.409	63.101
Investimentos - Controladora		638.299	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivo a descoberto - Investimentos - Controladora		(5.304)	-	-	-	-	-	-	-	-
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		632.995	-	-	-	-	-	-	-	-

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
 Demonstrações financeiras individuais
 e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

	2022			2021		
	Participação	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas em conjunto e coligadas:						
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda	25%	5.930	1.482	25%	(3.165)	(791)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda.	50%	12.225	6.216	50%	1.403	753
Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda. SPEs (22)	50%	(1.231)	(676)	50%	415	228
		<u>550</u>	<u>981</u>		<u>7.188</u>	<u>3.700</u>
Total das controladas em conjunto e coligadas		<u>17.474</u>	<u>8.003</u>		<u>5.841</u>	<u>3.890</u>
Eliminação de participações indiretas		<u>-</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>-</u>
Total das controladas em conjunto e coligadas		<u>17.474</u>	<u>8.003</u>		<u>5.841</u>	<u>3.890</u>
Controladas:						
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100%	1.764	1.764	100%	2.357	2.357
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	(20)	(20)	100%	(2)	(2)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	6.578	6.578	100%	1.044	1.044
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	100%	3.736	3.736	100%	7.381	7.381
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda	100%	(4.450)	(4.450)	100%	18.705	18.705
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda	100%	(29)	(29)	100%	(1)	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100%	8.104	8.104	100%	1.638	1.638
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda	60%	9.688	5.813	60%	4.792	2.875
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda	100%	4.203	4.203	100%	5.882	5.882
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda	100%	164	164	55%	71	71
RNI Incorporadora Imobiliária 450 Ltda	55%	9.948	5.471	100%	(389)	(214)
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda	100%	7.958	7.958	100%	5.815	5.815
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda	100%	7.825	7.825	100%	1.563	1.563
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda	100%	90	90	100%	(2)	(2)
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda	100%	7.660	7.660	100%	1.179	1.179
RNI Incorporadora Imobiliária 460 Ltda	100%	3.982	3.982	100%	(616)	(616)
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda	100%	3.972	3.972	100%	266	266
	100%	(90)	(90)	100%	-	-

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

	2022			2021			
	Participação	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial	
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda	100%	20.916	20.916	100%	1.854	1.854	
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda	100%	24.475	24.475	100%	14.586	14.586	
Rodobens Urbanismo Ltda.							
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	100%	(747)	(747)	100%	1.972	1.972	
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100%	4.564	4.564	100%	2.112	2.112	
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda. SPEs (177)	100%	(32)	(32)		(23)	(23)	
		<u>(35.299)</u>	<u>(37.759)</u>		<u>(12.928)</u>	<u>(17.435)</u>	
Total das controladas		<u>84.960</u>	<u>74.148</u>		<u>57.256</u>	<u>51.007</u>	
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		<u>102.434</u>	<u>82.151</u>		<u>63.097</u>	<u>54.897</u>	
	2021			2022			
	Saldo inicial	Aumento de capital	AFAC	Redução de capital e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Baixa de custo de investimento	Saldo final
Controladas:							
Rodobens Administradora 414 Ltda.	21.302	-	35.268	(4.189)	1.764	-	54.145
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	10.239	-	1.409	-	(20)	-	11.628
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	14.813	-	-	-	6.578	-	21.391
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	16.800	-	76	-	3.736	-	20.612
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda	39.258	-	4.379	-	(4.450)	-	39.187
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda	10.539	-	92	-	(29)	-	10.602
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	26.160	-	69	(1.563)	8.104	-	32.770
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda	4.408	-	-	-	5.813	-	10.221
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda	5.703	-	-	-	4.203	-	9.906
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda	9.199	-	760	-	164	-	10.123
RNI Incorporadora Imobiliária 450 Ltda	(214)	-	-	-	5.471	-	5.257
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda	6.517	-	-	-	7.958	-	14.475

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

	2021			2022			
	Saldo inicial	Aumento de capital	AFAC	Redução de capital e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Baixa de custo de investimento	Saldo final
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda	1.909	-	-	-	7.825	-	9.734
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda	10.147	-	1.160	-	90	-	11.397
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda	2.777	-	-	-	7.660	-	10.437
RNI Incorporadora Imobiliária 460 Ltda	1.705	-	-	-	3.982	-	5.687
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda	2.055	-	-	-	3.972	-	6.027
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda	9.531	-	258	-	(90)	-	9.699
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda	3.126	-	4.505	-	20.916	-	28.547
Rodobens Urbanismo Ltda.	219.160	-	12.484	(21.521)	24.475	-	234.598
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	9.770	-	920	(2.910)	(747)	-	7.033
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	8.174	-	-	-	4.564	-	12.738
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	22.910	-	700	-	(32)	-	23.578
SPEs (179)	109.499	63	61.662	(26.225)	(37.759)	(12.381)	94.859
Ágio na aquisição de controladas	579	-	-	-	-	-	579
Total das controladas	566.066	63	123.742	(56.408)	74.148	(12.381)	695.230
Controladas em conjunto e coligadas:							
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda	30.674	-	-	(2.728)	1.482	-	29.428
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda.	2.074	-	4.192	(998)	6.216	-	11.484
Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.319	-	-	(445)	(695)	-	15.179
SPEs (22)	10.374	-	288	(1.180)	1.000	-	10.482
Ágio na aquisição de controlada em conjunto	7.488	-	-	-	-	(19)	7.469
Total das controladas em conjunto e coligadas	66.929	-	4.480	(5.351)	8.003	(19)	74.042
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	69.003	-	4.324	(5.351)	8.156	(19)	76.113

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

	2021			2022			
	Saldo inicial	Aumento de capital	AFAC	Redução de capital e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Baixa de custo de investimento	Saldo final
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(2.074)	-	156	-	(153)	-	(2.071)
Total das controladas em conjunto e coligadas	66.929	-	4.480	(5.351)	8.003	(19)	74.042
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	632.995	63	128.222	(61.759)	82.151	(12.400)	769.272
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	638.299	(1.660)	110.626	(61.759)	101.686	(12.400)	774.792
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(5.304)	1.723	17.596	-	(19.535)	-	(5.520)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	632.995	63	128.222	(61.759)	82.151	(12.400)	769.272

	2020			2021			
	Saldo inicial	Aumento de capital	AFAC	Redução de capital e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Baixa de custo de investimento	Saldo final
Controladas:							
Rodobens Administradora 414 Ltda.	15.835	-	3.600	(490)	2.357	-	21.302
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	9.776	-	465	-	(2)	-	10.239
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	13.769	-	-	-	1.044	-	14.813
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	9.192	-	227	-	7.381	-	16.800
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.	20.553	-	-	-	18.705	-	39.258
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	7.777	-	2.763	-	(1)	-	10.539
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	24.440	8	74	-	1.638	-	26.160
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda.	2.099	-	-	(566)	2.875	-	4.408
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda.	(179)	-	-	-	5.882	-	5.703
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	8.710	-	418	-	71	-	9.199
RNI Incorporadora Imobiliária 450 Ltda.	-	-	-	-	(214)	-	(214)
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda.	701	-	1	-	5.815	-	6.517
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda.	346	-	-	-	1.563	-	1.909

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

	2020			2021			
	Saldo inicial	Aumento de capital	AFAC	Redução de capital e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Baixa de custo de investimento	Saldo final
Controladas:							
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda	9.770	-	379	-	(2)	-	10.147
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda	1.599	-	-	-	1.178	-	2.777
RNI Incorporadora Imobiliária 460 Ltda	812	-	1.512	-	(619)	-	1.705
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda	1.789	-	-	-	266	-	2.055
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda	583	-	8.948	-	-	-	9.531
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda	1	-	1.271	-	1.854	-	3.126
Rodobens Urbanismo Ltda.	215.817	-	10.858	(22.101)	14.586	-	219.160
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	7.798	-	-	-	1.972	-	9.770
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	6.062	-	-	-	2.112	-	8.174
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	21.941	-	992	-	(23)	-	22.910
SPEs (179)	124.704	404	53.232	(51.500)	(17.342)	-	109.498
Ágio na aquisição de controladas	668	-	-	-	-	(89)	579
Total das controladas	504.563	412	84.740	(74.657)	51.096	(89)	566.065
Controladas em conjunto e coligadas:							
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda	33.326	-	-	(1.861)	(791)	-	30.674
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda.	1.322	-	-	-	752	-	2.074
Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.341	-	-	(250)	228	-	16.319
SPEs (22)	11.222	-	1.738	(6.198)	3.612	-	10.374
Ágio na aquisição de controlada em conjunto	7.565	-	-	-	-	(77)	7.488
Total das controladas em conjunto e coligadas	69.776	-	1.738	(8.309)	3.801	(77)	66.929

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

	2020			2021			
	Saldo inicial	Aumento de capital	AFAC	Redução de capital e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Baixa de custo de investimento	Saldo final
Controladas:							
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	71.741	-	1.858	(8.309)	3.790	(77)	69.003
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	<u>(1.965)</u>	<u>-</u>	<u>(120)</u>	<u>-</u>	<u>11</u>	<u>-</u>	<u>(2.074)</u>
Total das controladas em conjunto e coligadas	<u>69.776</u>	<u>-</u>	<u>1.738</u>	<u>(8.309)</u>	<u>3.801</u>	<u>(77)</u>	<u>66.929</u>
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	<u>574.339</u>	<u>412</u>	<u>86.478</u>	<u>(82.966)</u>	<u>54.897</u>	<u>(166)</u>	<u>632.994</u>
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	581.001	412	69.812	(81.858)	69.097	(166)	638.298
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	<u>(6.662)</u>	<u>-</u>	<u>16.666</u>	<u>(1.108)</u>	<u>(14.200)</u>	<u>-</u>	<u>(5.304)</u>
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	<u>574.339</u>	<u>412</u>	<u>86.478</u>	<u>(82.966)</u>	<u>54.897</u>	<u>(166)</u>	<u>632.994</u>

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

Em 28 de setembro de 2020 a Companhia concluiu a alienação de 25% das cotas sociais da participação societária Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Goiânia I SPE Ltda. pelo montante de R\$ 56.630. Os detalhes da operação estão descritos na nota explicativa nº 15.

Em 25 de novembro de 2022 a Companhia alienou 100% das cotas sociais da participação societária na RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda. pelo montante de R\$ 22.000, que estava registrado a custo pelo valor de R\$ 12.381, tanto a receita quanto a baixa do custo foram registrados na rubrica de “outras receitas e despesas operacionais, líquidas” na demonstração do resultado do exercício. Para fins de fluxo de caixa, houve um ganho na alienação no montante de R\$ 9.619. Em 31 de dezembro de 2022, havia valores a receber registrados na rubrica de “Contas a receber por alienação cotas”, no montante de R\$ 21.900 que não afetaram a Demonstração do fluxo de caixa. A RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda. tinha como principal ativo um imóvel na cidade de Rio Verde – GO no valor de R\$ 12.380.

11 Imobilizado

Controladora									
	2020	Adições	Depreciação	2021	Adições	Baixas	Depreciação	Transferências	2022
Máquinas e ferramentas	8.399	-	(356)	8.043	-	-	(356)	-	7.687
Computadores e periféricos	2	38	(2)	38	11	-	(9)	-	40
Móveis e utensílios	538	42	(177)	403	6	1	(165)	-	245
Prédios	2.167	-	(150)	2.017	-	-	(150)	-	1.867
Instalações	28	-	(9)	19	-	-	(14)	122	127
Total	11.134	80	(694)	10.520	17	1	(694)	122	9.966

Consolidado									
	2020	Adições	Depreciação	2021	Adições	Baixas	Depreciação	2022	
Stand de Vendas	5.893	4.810	(3.384)	7.319	3.380	-	(2.594)	8.105	
Máquinas e ferramentas	8.402	-	(358)	8.044	-	-	(356)	7.688	
Computadores e periféricos	3	38	(2)	39	11	-	(9)	41	
Móveis e utensílios	604	42	(219)	427	6	1	(188)	246	
Prédios	2.167	-	(150)	2.017	-	-	(150)	1.867	
Instalações	43	-	(18)	25	122	-	(18)	129	
Total	17.112	4.890	(4.131)	17.871	3.519	1	(3.315)	18.076	

12 Intangível

Controladora e Consolidado								
	2020	Adições	Amortização	2021	Adições	Transferências	Amortização	2022
Direitos de uso de software	4.336	2.076	(971)	5.441	1.491	(122)	(957)	5.853
Marcas e patentes	1.090	-	(132)	958	-	-	(132)	826
Total	5.426	2.076	(1.103)	6.399	1.491	(122)	(1.089)	6.679

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

13 Empréstimos e financiamentos**a. Composição dos empréstimos**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Passivo circulante:				
Dívida corporativa	64.567	5.828	95.965	5.981
Dívida de produção	2.602	2.727	122.664	78.785
	<u>67.169</u>	<u>8.555</u>	<u>218.629</u>	<u>84.766</u>
Passivo não circulante:				
Dívida corporativa	87.186	112.553	87.187	143.888
Dívida de produção	168.125	116.557	344.443	300.023
Total	<u>255.311</u>	<u>229.110</u>	<u>431.630</u>	<u>443.911</u>
Dívida corporativa	151.753	118.381	183.152	149.869
Dívida de produção	170.727	119.284	467.107	378.808
	<u>322.480</u>	<u>237.665</u>	<u>650.259</u>	<u>528.677</u>

Dívida corporativa – controladora

Divida corporativa	Controladora			
	Taxa de juros	Vencimento final	Saldo devedor	
			2022	2021
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,88%	mar/23	50.433	50.003
Nota Prémisória	CDI+ 3,10%	mai/24	66.787	62.699
Nota Prémisória	CDI+ 2,90%	jan/25	28.244	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários (iii)	CDI+ 3,00%	abr/23	6.289	5.680
			<u>151.753</u>	<u>118.382</u>

Dívida corporativa - consolidado

Dívida corporativa	Consolidado			
	Taxa de juros	Vencimento final	Saldo devedor	
			2022	2021
Cedula de Crédito Bancário	180% CDI	fev/22	-	50
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,88%	mar/23	50.433	50.003
Nota Prémisória (i)	CDI+ 3,10%	mai/24	66.788	62.699
Nota Prémisória (ii)	CDI+ 2,90%	jan/25	28.244	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários (iii)	CDI+ 3,00%	abr/23	37.687	37.117
			<u>183.152</u>	<u>149.869</u>

- (i) Em 7 de maio de 2021 a Companhia efetuou a contratação da 3ª emissão de notas promissórias no montante de R\$ 60.000, com amortização em 14 de maio de 2022 de R\$ 5.000, em 14 de maio 2023 de R\$ 5.000 e em 14 de maio de 2024 de R\$ 50.000, com a taxa contratada de 100% (cem por cento) do CDI adicionado 3,10% a.a.
- (ii) Em 19 de janeiro de 2022 a Companhia efetuou a contratação da 4ª emissão de notas promissórias no montante de R\$ 25.000, com amortização em 19 de janeiro de 2023 de R\$ 2.000, em 19 de janeiro 2024 de R\$ 2.000 e em 19 de janeiro de 2025 de R\$ 21.000, com a taxa contratada de 100% (cem por cento) do CDI adicionado 2,90% a.a.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

- (iii) O contrato de Certificado de Recebíveis Imobiliários possui obrigações contratuais relacionados a covenants financeiros, conforme abaixo:

Descrição	Índice
Dívida líquida / Patrimônio Líquido	< 0,9

Dívida de produção – controladora

Divida produção	Controladora			
	Taxa de juros	Vencimento final	Saldo devedor	
			2022	2021
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 1,70%	abr/28	103.086	41.233
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 1,40%	fev/29	67.641	78.051
			170.727	119.284

Dívida de produção – consolidado

Divida produção	Consolidado			
	Taxa de juros	Vencimento final	Saldo devedor	
			2022	2021
Plano Empresário	8,30%+ TR	mai/26	21.353	84.414
Plano Empresário	8,90%+ TR	ago/23	18.091	32.236
Plano Empresário	9,00%+ TR	dez/27	766	-
Plano Empresário	9,30%+ TR	nov/27	22.818	21.328
Plano Empresário	3,5% + 100% do CDI	out/25	101.390	11.490
Plano Empresário	182% do CDI	jun/22	-	1.218
Plano Empresário	4,52% + rendimento poupança	dez/27	4.825	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 2,00%	abr/28	103.086	41.233
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 1,70%	fev/29	67.641	78.051
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 1,40%	mai/22	-	3.765
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,31%	dez/23	13.988	-
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,48%	ago/24	7.581	-
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,55%	nov/24	14.067	-
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,57%	out/22	-	14.023
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,40%	mai/24	11.692	-
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,67%	nov/23	13.525	-
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,70%	abr/24	14.771	-
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,92%	mar/23	11.430	20.170
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 3,41%	mai/22	-	11.103
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,75%	dez/22	-	6.006
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,81%	dez/23	6.000	13.523
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,99%	abr/23	1.002	2.003
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,00%	jul/23	5.015	5.008
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 3,13%	jul/23	2.011	2.008
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 3,10%	ago/23	4.005	4.002
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,90%	jan/22	-	5.198
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 3,07%	out/23	6.018	6.010
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 3,05%	nov/23	6.052	6.002
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 3,08%	dez/23	9.980	10.017
			467.107	378.808

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

Em 20 de junho de 2022 a Companhia contratou um Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) no montante de R\$ 72.090 com vencimento em 25 de junho de 2027, sendo que a remuneração é de 100% do CDI acrescidos de 2,00% ao ano.

Em 21 de dezembro de 2022, a Companhia contratou Cédula de Crédito Bancário (“CCB”) no montante de R\$ 14.000 com vencimento em 20 de dezembro de 2023, sendo a remuneração é de 100% do CDI acrescidos de 2,31% ao ano.

Os empréstimos são garantidos por, dependendo do tipo de operação:

Tipo de operação	Garantia prestada
Dívida corporativa:	
Cédula de Crédito Bancário	Aval dos sócios controladores
Nota Promissória	Aval dos sócios controladores
Certificado de Recebíveis Imobiliários	Garantia dos recebíveis e aval dos sócios
Dívida de produção:	
Plano Empresário	Fração ideal dos terrenos e unidades concluídas, carteira de recebíveis e aval dos sócios.
Certificado de Recebíveis Imobiliários	Garantia dos recebíveis e aval dos sócios
Cédula de Crédito Bancário	Aval dos sócios

Obrigações contratuais – não financeiros

A Companhia e suas controladas, possuem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos a serem cumpridas enquanto perdurarem as dívidas, tais como:

- Cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência, insolvência; recuperação judicial ou extrajudicial, itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos, não realizar cessão ou transferência de direitos e obrigações dos contratos assim como fusão, cisão ou incorporação (neste caso, salvo se incorporada pela RNI) sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; garantir a integridade dos dados e veracidade das declarações fornecidas aos agentes financeiros; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; não redução de capital social da Emissora e/ou da Avalista, exceto se decorrente de operação de redução de capital social por absorção de prejuízos acumulados ou se previamente aprovado pelos titulares, comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; obedecer ao projeto, às especificações e restrições aprovadas pelos agentes financeiros ressalvado o disposto em cláusulas pré-estabelecidas para alterações; prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Emitente, caso a Emitente esteja inadimplente com as obrigações pecuniárias ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, bem como não seja movida qualquer medida judicial, extrajudicial ou administrativa que possa afetar os direitos do agente financeiro desde de que não sejam reparadas ou justificadas pela Companhia; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

contratos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento, paralisação da mesma, ou delegar a execução das obras e serviços correlatos sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; vender, hipotecar, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; dentre outras.

- A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

Cronograma de vencimento da dívida

Período findo em:	Controladora							Total
	2022	2023	2024	2025	2026	após 2026		
31 de dezembro de 2022	-	67.169	75.362	66.085	41.966	71.898	322.480	
31 de dezembro de 2021	8.555	73.716	70.226	18.507	18.507	48.154	237.665	
Período findo em:	Consolidado							Total
	2022	2023	2024	2025	2026	após 2026		
31 de dezembro de 2022	-	218.629	147.434	153.636	54.952	75.608	650.259	
31 de dezembro de 2021	84.767	219.571	118.422	38.072	19.691	48.154	528.677	

14 Contas a pagar por aquisição de imóveis

São compromissos assumidos na compra de terrenos registrado na conta de Imóveis a comercializar para a incorporação de empreendimentos imobiliários, os montantes totais e a forma de liquidação estão demonstrados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Passivo circulante	1.353	69.546	55.719	221.134
Passivo não circulante	307.763	285.929	542.850	353.483
Total	309.116	355.475	598.569	574.617
Valor a ser pago por moeda corrente	1.200	1.200	7.715	7.715
Valor a ser pago por dação de unidades	33.525	22.082	39.825	28.382
Valor a ser pago por VGV	274.391	332.193	551.029	538.520
	309.116	355.475	598.569	574.617

Na modalidade de pagamento por VGV a atualização do saldo a pagar é efetuada com base nas mesmas condições dos contratos de compra e venda das unidades ou pelo valor mínimo atualizado.

15 Partes relacionadas

A Companhia, os acionistas controladores, as controladas e controladas em conjunto realizam operações comerciais e financeiras entre si. Essas operações incluem a disponibilização de recursos para os empreendimentos, contratos de prestação de serviços, garantias dos acionistas controladores em contratos de financiamento e venda de carteira de crédito e de unidades residenciais a prazo.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

Controladora						
2022			2021			
	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	427	2.083	-	222
Aplicações financeiras	51	-	-	112	-	-
Créditos (débitos) com partes relacionadas (a)	64.326	75.399	4.508	78.699	18.357	2.767
Contas a receber por alienação cotas (d)	52.841	-	19.913	54.828	-	(1.770)
Investimentos	774.792	5.520	82.151	638.299	5.304	54.897
Fornecedores	-	261	(3.952)	-	164	(3.177)
Empréstimos e financiamentos (b)	-	-	-	-	-	(80)
Remuneração dos Administradores 15.1	-	-	(4.778)	-	-	(3.284)
Total	892.010	81.180	98.269	774.021	23.825	49.575

Consolidado						
2022			2021			
	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado
Caixa e equivalentes de caixa	750	-	1.267	14.064	-	634
Aplicações financeiras	124	-	-	199	-	-
Créditos (débitos) com partes relacionadas (a)	5.947	2.202	18	3.279	3.975	(30)
Contas a receber por venda de terrenos (c)	2.341	-	225	2.533	-	2.533
Contas a receber por alienação cotas (d)	58.841	-	19.913	54.828	-	(1.770)
Investimentos	76.113	2071	8.003	69.003	2.074	3.890
Fornecedores	-	942	(5.990)	-	227	(3.970)
Empréstimos e financiamentos (b)	-	36.108	(5.211)	-	33.552	(1.989)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	1.433	-	-	1.526	-
Remuneração dos Administradores 15.1	-	-	(4.778)	-	-	(3.284)
Total	138.116	42.756	13.447	143.906	41.354	(3.986)

- (a) Os saldos registrados de créditos (débitos) com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de contratos de mútuo da Controladora com as suas controladas e controladas em conjunto, que são remunerados a 100% CDI - Certificado de Depósito Interbancário.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os mútuos ativos e passivos mais representativos são conforme segue:

Mútuos ativos	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda	17.313	11.393	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 470 Ltda	10.884	-	-	-
RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária	5.122	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 469 Ltda	4.921	-	-	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Ourinhos I - SPE Ltda.	4.721	6.555	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 440 - SPE Ltda	4.306	8.480	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 460 Ltda	4.276	-	-	-
VEGA Construtora e Incorporadora	3.884	503	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 448	1.564	8.211	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda	1.088	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 459 Ltda	843	-	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 310 - SPE Ltda	-	4.204	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda	-	6.885	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 SPE Ltda.	-	15.293	-	-
Terra Nova Rodobens Inc. Imob. F Santana VI SPE L	-	8.416	-	-
Outras	5.404	8.759	5.947	3.279

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

	<u>64.326</u>	<u>78.699</u>	<u>5.947</u>	<u>3.279</u>
Mútuos passivos	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
RNI Incorporadora Imobiliária 482 Ltda	12.745	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda	11.323	3.735	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393	10.291	-	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413	7.191	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda	7.055	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 481 Ltda	6.241	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 471 Ltda	6.203	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 457 Ltda	5.609	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 464 Ltda	4.692	-	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412	2.180	1.754	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 453 Ltda	1.364	4.497	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda	505	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 469 Ltda	-	4.485	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 470 Ltda	-	1.382	-	-
Outras	-	2.504	2.202	3.975
	<u>75.399</u>	<u>18.357</u>	<u>2.202</u>	<u>3.975</u>

- (b) São contratações de CCB (Cédula de Crédito Bancário) da Companhia através de suas controladas junto ao Banco Rodobens S.A. com taxas a partir de CDI + 2,67 a.a. até CDI + 3,13 a.a., com vencimento entre abril de 2023 até abril de 2024.
- (c) Em 08 de novembro de 2019 a RNI Administração e Incorporação Imobiliária 444 Ltda. alienou à Cipreste Residencial Incorporadora Ltda. um terreno em Ribeirão Preto/SP, o valor a receber é de 10,01% da receita líquida auferida pela venda de cada uma das unidades autônomas do empreendimento a ser construído no imóvel objeto de venda.
- (d) A Companhia alienou 25% das cotas sociais da participação societária no Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Goiânia I SPE Ltda. à Rodobens Corporativa, empresa do mesmo grupo controlador, pelo montante de R\$ 56.530. O recebimento será em parcelas anuais iniciando em 31 de dezembro de 2021 e limitado a quitação até 31 de dezembro de 2039, corrigidas por 25% do CDI ao ano.

15.1 Remuneração dos Administradores

A política de remuneração para diretores estatutários e membros do Conselho de Administração tem o objetivo de atração e retenção dos melhores talentos para atuação como administradores.

Os membros da Diretoria fazem jus a uma remuneração fixa e a uma remuneração variável. A remuneração fixa e variável adotada é aprovada pelo Conselho de Administração e ratificada na Assembleia Geral Ordinária.

A Companhia oferece aos seus diretores um plano de participação nos resultados atrelados ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais.

Os membros independentes do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal fazem jus apenas à remuneração fixa mensal, independentemente do número de convocações. Os membros do Conselho de Administração indicados pelos acionistas controladores não fazem jus a remuneração.

A Companhia registrou benefícios de curto prazo a administradores, tais como despesa com remuneração de seus administradores o montante:

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

Número de participantes	2022	2021
Diretores Estatutários	2	2
Conselho Administração	7	7
Conselho Fiscal	3	3
Comitê Auditoria	3	3
Total	<u>15</u>	<u>15</u>
Remuneração		
Fixo	2.329	2.164
Variável	1.570	443
Encargos	879	677
Total	<u>4.778</u>	<u>3.284</u>

16 Impostos correntes e diferidos**a. Impostos passivos com recolhimento diferido**

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são calculados tomando por base as receitas apropriadas ao resultado dos exercícios que não foram realizadas financeiramente (recebidas). O recolhimento será efetuado à medida dos respectivos recebimentos, em conformidade com o estabelecido pelo critério fiscal adotado pela Companhia. A base de apuração para os exercícios, de acordo com a legislação fiscal vigente, é como segue:

	Consolidado	
	2022	2021
Passivo		
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	1.057.524	809.090
PIS com recolhimento diferido	2.057	1.956
COFINS com recolhimento diferido	9.599	8.886
Passivo circulante	<u>11.656</u>	<u>10.842</u>
Imposto de renda com recolhimento diferido	15.347	12.974
Contribuição social com recolhimento diferido	7.940	6.741
PIS com recolhimento diferido	1.867	1.150
COFINS com recolhimento diferido	8.701	5.551
Passivo não circulante	<u>33.855</u>	<u>26.416</u>
Resultado		
Imposto de renda com recolhimento diferido	(2.578)	(2.932)
Contribuição social com recolhimento diferido	(1.240)	(1.433)
	<u>(3.818)</u>	<u>(4.365)</u>

b. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social estão conciliados com a alíquota de imposto, conforme demonstrado a seguir:

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2022	2021	2022	2021
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	21.352	8.465	50.434	28.743
Imposto de renda calculado a alíquota nominal - 34%	(7.260)	(2.878)	(17.148)	(9.773)
Exclusão do resultado de equivalência patrimonial	27.931	18.665	2.721	1.323
Outras adições e exclusões permanentes	(8.834)	(5.859)	(8.664)	(5.859)
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido e RET	-	-	16.182	10.381
Efeito da não constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais	(11.837)	(9.928)	(11.837)	(9.928)
Imposto de renda e contribuição social no período	-	-	(18.746)	(13.856)
Parcela corrente	-	-	(14.928)	(9.491)
Parcela diferida	-	-	(3.818)	(4.365)
	-	-	(18.746)	(13.856)
Alíquota efetiva	0%	0%	37%	48%

As diferenças temporárias dedutíveis, os prejuízos fiscais do imposto de renda e base negativa de contribuição social acumulados não prescrevem de acordo com a legislação tributária vigente. Ativos fiscais diferidos não foram reconhecidos com relação a estes itens, pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que a Companhia possa utilizar os benefícios destes.

O total dos prejuízos fiscais não reconhecidos do imposto de renda e base negativa de contribuição social acumulados em 31 de dezembro de 2022 na controladora e consolidado é de R\$ 245.316 e R\$ 245.680, respectivamente (R\$ 214.973 e R\$ 215.337 em 2021, respectivamente).

17 Provisão para garantia

A movimentação da provisão para garantia está demonstrada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	6.737
Provisionado no exercício	2.727
Consumido no exercício	(3.317)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>6.147</u>
Provisionado no exercício	3.866
Consumido no exercício	(1.555)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>8.458</u>

18 Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

O Companhia e suas controladas são parte envolvida em processos fiscais, trabalhistas e cíveis, em andamento, e está discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial, as quais, quando aplicáveis, são amparadas por depósitos judiciais ou garantia equivalente. As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas pelo

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

departamento jurídico da Companhia e de suas controladas, que conduz substancialmente as ações, e, eventualmente, amparada por seus assessores legais externos quando necessário.

A seguir, a movimentação dos períodos:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2022	2021	2022	2021
Cível / fiscal	297	40	4.867	5.148
Trabalhista	-	-	1.918	1.832
	297	40	6.785	6.980

Contingências trabalhista tem relação principalmente a disputas por montantes em reclamação de empregados relativos a horas extras e encargos.

Contingências cíveis, os pedidos são substancialmente relacionados a danos materiais e morais (rescisão contratual, atraso na entrega das unidades e vícios construtivos).

	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	Cível	Trabalhista	Total	Cível	Trabalhista	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	28	-	28	6.282	1.785	8.067
Provisionado no exercício	44	-	44	2.811	137	2.948
Revertido no exercício	(32)	-	(32)	(3.945)	(90)	(4.035)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	40	-	40	5.148	1.832	6.980
Provisionado no exercício	352	-	352	3.567	322	3.889
Revertido no exercício	(95)	-	(95)	(3.848)	(236)	(4.084)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	297	-	297	4.867	1.918	6.785

Adicionalmente, de acordo com a opinião dos assessores jurídicos da Companhia e de suas controladas, existem outros processos de natureza cível, trabalhista e com grau de risco possível:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2022	2021	2022	2021
Cível / fiscal	3.363	3.796	40.167	36.612
Trabalhista	73	-	1.115	215
	3.436	3.796	41.282	36.827

A diretoria da Companhia e suas controladas entendem não haver riscos significativos futuros que não estejam cobertos por provisões suficientes em suas demonstrações financeiras.

19 Patrimônio líquido**a. Capital social**

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 512.438, dividido em 43.769.808 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

b. Reserva legal

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

Constituída mediante a apropriação de 5% do lucro líquido ajustado apurado no fim de cada exercício, que não excederá 20% do capital social.

c. Reservas de retenção de lucros

A parcela remanescente do lucro líquido, poderá ser total ou parcialmente destinada à constituição da reserva para efetivação de novos investimentos, que tem por finalidade preservar a integridade do patrimônio social, reforçando o capital social e de giro da Companhia. O limite máximo dessa reserva será de 100% do capital social. Esse saldo fica registrado na rubrica reserva de retenção de lucros.

d. Ações em tesouraria

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2022, em tesouraria, 1.566.757 ações ordinárias de sua própria emissão, adquiridas no mercado pelo montante de R\$ 15.876 para futura alienação ou cancelamento. O valor de mercado nesta data corresponde a R\$ 10.795 (R\$ 6,89 por unidade de ação).

e. Distribuição de dividendos

A parcela correspondente a, no mínimo 25% do lucro líquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos no artigo 202 II e III da Lei das sociedades por ações, será distribuída aos acionistas como dividendos mínimos obrigatórios.

Os lucros apurados no exercício, após a compensação de prejuízos acumulados e das destinações do resultado previstas no estatuto social e na legislação societária vigente, são colocados à disposição da Administração para reinvestimento ou destinação aos acionistas, como dividendos, na proporção de participação no capital social.

Aos acionistas é assegurado um dividendo mínimo de 25% sobre o lucro líquido ao final do exercício social, depois de deduzidos os prejuízos acumulados e a constituição de reserva legal e ajustado na forma do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial do ano	2.010	351	2.010	351
Provisão de dividendos mínimos obrigatórios	5.071	2.010	5.071	2.010
Dividendos adicionais aprovados	403	70	403	70
Dividendos pagos	<u>(2.394)</u>	<u>(421)</u>	<u>(2.394)</u>	<u>(421)</u>
Saldo final do ano	5.090	2.010	5.090	2.010

f. Participações não controladores

A tabela a seguir resume as informações relativas a cada uma das controladas do Grupo que tem participação material de acionistas não controladores, antes de quaisquer eliminações intra-grupo.

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

	Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 – SPE Ltda.	Rodobens Incorporadora Imobiliária 450 – SPE Ltda.	Outras controladas imateriais	Total
Percentual dos não controladores	40%	45%		
Ativo circulante	56.406	31.103	51.466	138.975
Ativo não circulante	2.416	22.766	49.368	74.550
Passivo circulante	(10.731)	(30.558)	(46.445)	(87.734)
Passivo não circulante	(31.057)	(13.752)	(29.347)	(74.156)
Ativos líquidos	17.033	9.559	25.042	51.634
Ativos líquidos atribuíveis aos não controladores	6.813	4.302	10.204	21.319
Receita	41.726	52.253	46.546	140.524
Resultado	9.688	9.948	5.019	24.654
Outros resultados abrangentes – ORA	-	-	-	-
Total resultado abrangente	9.688	9.948	5.019	24.654
Resultado alocado para os não controladores	3.875	4.476	1.985	10.336
ORA alocado para os não controladores	-	-	-	-
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(17.642)	(6.138)	(5.715)	(29.495)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	-	-	2.069	2.069
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos (dividendos para não controladores)	18.304	10.427	4.408	33.138
	-	-	(5.100)	(5.100)
Aumento/(diminuição) líquidos de caixa e equivalentes de caixa	662	4.289	(4.338)	613

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R\$ 2.299 (R\$ 587 em 31 de dezembro de 2021, uma redução de acionistas não controladores de R\$ 399 (R\$ 360 em 31 de dezembro de 2021) e recebimento de dividendos de R\$ 5.100 (R\$ 382 em 31 de dezembro de 2021) registradas diretamente no patrimônio líquido.

20 Lucro por ação

A tabela a seguir reconcilia o lucro e a média ponderada do valor por ação, utilizados para o cálculo do lucro líquido básico e diluído:

	Controladora	
	2022	2021
Lucro do exercício – operações continuadas	21.352	8.465
Número de ações durante o ano (mil)	42.203	42.203
Lucro por ação em reais – básico e diluído	0,50594	0,20058

Para os períodos findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a Companhia não tinha potencial para a diluição de ações ordinárias, conforme demonstrado anteriormente. Assim o lucro por ação básico e diluído é equivalente.

21 Instrumentos financeiros**Gestão de capital**

A Companhia administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido, deduzidos pelo caixa e saldos de bancos, dividido pelo seu capital social mais reservas. A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

A dívida líquida financeira tal como definido e utilizado pela Companhia corresponde ao endividamento bancário, menos caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

Índice de endividamento

	<u>Consolidado</u>	
	2022	2021
Endividamento bancário	650.259	528.677
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>(74.758)</u>	<u>(61.088)</u>
(=) Dívida líquida (A)	575.501	467.589
Patrimônio líquido (B)	<u>661.198</u>	<u>638.124</u>
Índice de endividamento líquido (A) / (B)	<u>0,870</u>	<u>0,733</u>

O valor de endividamento é composto por empréstimos e financiamentos.

Demonstração dos instrumentos financeiros em suas respectivas classificações por categorias

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas e operações em conjunto estão apresentados e classificados conforme a seguir. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

Ativo	<u>Controladora</u>			
	2022		2021	
	<u>Valor contábil</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>Valor justo</u>
Aplicações financeiras (a)	1.286	1.286	3.543	3.543
Ativos financeiros ao valor justo	1.286	1.286	3.543	3.543
Caixa e equivalentes de caixa	5.547	5.547	3.253	3.253
Créditos perante clientes	10.073	10.073	18.900	18.900
Contas receber por alienação cotas	74.741	74.741	54.828	54.828
Contas a receber por venda de terrenos	80.173	80.173	32.835	32.835
Créditos com terceiros	20.654	20.654	14.959	14.959
Outros créditos	1.295	1.295	3.281	3.281
Créditos com partes relacionadas	<u>64.326</u>	<u>64.326</u>	<u>78.699</u>	<u>78.699</u>
Ativos financeiros ao custo amortizado	256.809	256.809	206.755	206.755
Total ativo	258.095	258.095	210.298	210.298
Passivo				
Fornecedores	2.649	2.649	1.761	1.761
Empréstimos e financiamentos	322.480	347.501	237.665	256.678
Cessão de recebíveis	2.966	2.966	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	309.116	309.116	355.475	355.475
Débitos com partes relacionadas	75.399	75.399	18.357	18.357
Outras contas a pagar	<u>3.193</u>	<u>3.193</u>	<u>2.237</u>	<u>2.237</u>
Passivos financeiros ao custo amortizado	715.803	740.824	615.495	634.508

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

Total passivo	715.803	740.824	615.495	634.508
	Consolidado			
	2022		2021	
Ativo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Aplicações financeiras (a)	4.202	4.202	3.638	3.638
Ativos financeiros ao valor justo	4.202	4.202	3.638	3.638
Caixa e equivalentes de caixa	70.556	70.556	57.450	57.450
Créditos perante clientes	828.788	828.788	667.498	667.498
Contas receber por alienação cotas	74.741	74.741	54.828	54.828
Contas a receber por venda de terrenos	228.736	228.736	141.592	141.592
Créditos com terceiros	44.758	44.758	41.928	41.928
Outros créditos	12.898	12.898	8.676	8.676
Créditos com partes relacionadas	5.947	5.947	3.279	3.279
Ativos financeiros ao custo amortizado	1.266.424	1.266.424	975.251	975.251
Total ativo	1.270.626	1.270.626	978.889	978.889
Passivo				
Fornecedores	51.019	51.019	48.476	48.476
Empréstimos e financiamentos	650.259	686.723	528.677	556.750
Cessão de recebíveis	88.514	88.514	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	598.569	598.569	574.617	574.617
Débitos com partes relacionadas	2.202	2.202	3.975	3.975
Outras contas a pagar	25.853	25.853	18.766	18.766
Passivos financeiros ao custo amortizado	1.416.416	1.452.880	1.174.511	1.202.584
Total passivo	1.416.416	1.452.880	1.174.511	1.202.584

(a) Nível 2 - preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos.

Mensuração do valor justo

O valor justo das contas a receber de clientes e demais contas a receber é estimado como sendo o valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados pela taxa de mercado dos juros apurados nas datas das demonstrações financeiras que correspondem aos valores contábeis.

Os valores contábeis referentes aos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial, quando comparados com os valores que poderiam ser obtidos na sua negociação em um mercado ativo ou, na ausência destes, com o valor presente líquido ajustado com base na taxa vigente de juros no mercado, se aproximam, substancialmente, de seus correspondentes valores de mercado.

Não ocorreram transferências entre níveis a serem consideradas em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

Gerenciamento dos riscos financeiros**(i) Estrutura de gerenciamento de risco**

A diretoria da Companhia e suas controladas adota uma política de gerenciamento dos seus riscos, que considera a adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real.

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou de aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado.

(ii) Riscos de crédito

A Companhia e suas controladas restringem sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de grande porte.

Com relação às contas a receber, a Companhia e suas controladas restringem sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas com uma análise e avaliação dos clientes sobre a capacidade de sua capacidade de cumprir seu compromisso mitigando os riscos de crédito. Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas à concentração de risco de crédito consistem, principalmente, em saldo em bancos, aplicações financeiras e créditos perante clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real dos imóveis correspondentes.

Exposição a riscos de crédito

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram:

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Caixa e equivalentes de caixa	5	5.547	3.253	70.556	57.450
Aplicações financeiras	5	1.286	3.543	4.202	3.638
Créditos perante clientes	6	10.073	18.900	828.788	667.498
Contas receber por alienação cotas	15	74.741	54.828	74.741	54.828
Contas a receber por venda de terrenos	7	80.173	32.835	228.736	141.592
Créditos com terceiros	9	20.654	14.959	44.758	41.928
Outros créditos		1.295	3.281	12.898	8.676
Créditos com partes relacionadas	15	64.326	78.699	5.947	3.279
		258.095	210.298	1.270.626	978.889
Circulante		21.647	29.500	431.115	446.352
Não circulante		236.448	180.798	839.511	532.437

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

(iii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia e suas controladas irão encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. Nas controladas, esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo a estrutura de capital sustentada por ativos financeiros, recebíveis imobiliários e estoque de unidades, o que permite um elevado grau de alavancagem.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas monitoram os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descasamentos.

Não é esperado que fluxos de caixa, incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos e fornecedores são conforme segue:

31 de dezembro de 2022	Controladora					Total
	2023	2024	2025	2026	após 2026	
Empréstimos e financiamentos	93.716	111.410	92.626	54.301	80.652	432.705
Cessão de recebíveis	1.016	631	476	421	422	2.966
Débitos com partes relacionadas	75.399	-	-	-	-	75.399
Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.353	92.329	92.329	61.553	61.553	309.116
Outras contas a pagar	3.193	-	-	-	-	3.193
Fornecedores	2.649	-	-	-	-	2.649
	177.326	204.370	185.431	116.275	142.627	826.028

31 de dezembro de 2022	Consolidado					Total
	2023	2024	2025	2026	após 2026	
Empréstimos e financiamentos	281.086	204.558	192.807	67.839	84.405	830.695
Cessão de recebíveis	24.350	19.612	17.240	12.987	14.325	88.514
Débitos com partes relacionadas	2.202	-	-	-	-	2.202
Contas a pagar por aquisição de imóveis	55.719	162.855	162.855	108.570	108.570	598.569
Outras contas a pagar	25.853	-	-	-	-	25.853
Fornecedores	51.019	-	-	-	-	51.019
	440.229	387.025	372.902	189.396	207.300	1.596.852

31 de dezembro de 2021	Controladora					Total
	2022	2023	2024	2025	2026	
Empréstimos e financiamentos	17.847	81.417	76.786	23.422	21.657	271.502

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

Débitos com partes relacionadas	18.357	-	-	-	-	-	18.357
Contas a pagar por aquisição de imóveis	69.546	85.779	85.779	57.186	28.593	28.592	355.475
Outras contas a pagar	2.237	-	-	-	-	-	2.237
Fornecedores	1.761	-	-	-	-	-	1.761
	109.748	167.196	162.565	80.608	50.250	78.965	649.332

31 de dezembro de 2021	Consolidado						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	após 2026	
Empréstimos e financiamentos	91.882	242.992	131.497	46.054	32.026	52.663	597.114
Débitos com partes relacionadas	3.975	-	-	-	-	-	3.975
Contas a pagar por aquisição de imóveis	221.134	106.045	106.045	70.697	35.348	35.348	574.617
Outras contas a pagar	18.766	-	-	-	-	-	18.766
Fornecedores	48.476	-	-	-	-	-	48.476
	384.233	349.037	237.542	116.751	67.374	88.011	1.242.948

(iv) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado tais como taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia e suas controladas 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.

Em geral, empréstimos são denominados em moeda equivalente aos fluxos de caixa gerados pelas operações básicas da Companhia e suas controladas, principalmente em Reais. Isso proporciona uma proteção econômica fazendo com que a contabilidade de *hedge* não seja aplicada nessas circunstâncias.

A Companhia e suas controladas contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos (“*swap*”) visando trocar a variação cambial, para um empréstimo denominado em reais, com a mesma exposição e datas de vencimento, bem como *Swap* sobre empréstimos. Esses instrumentos foram liquidados em 28 de junho de 2021.

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas não possuíam nenhuma exposição cambial. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía operações de cambio referentes contratos de empréstimos e financiamentos (operação 4131), que foram liquidadas em junho de 2021.

Risco de taxas de juros

A Companhia e suas controladas estão exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente:

- Variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras.
- Carteira de clientes e custos a incorrer, atualizados pelo INCC.
- Carteira de clientes atualizada pelo IGPM ou pela TR, após a entrega das chaves.
- A remuneração sobre os mútuos a receber contratados à taxa de 100% CDI a.a.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

- Empréstimos contratados pela Companhia e suas controladas estão expostos as taxas conforme escrito na nota explicativa nº 13.

De acordo com os riscos de taxas de juros acima, os saldos expostos estão demonstrados da seguinte forma:

Ativos financeiros	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Caixa e equivalentes de caixa (a)	5	-	2.016	35.711	24.814
Aplicações financeiras	5	1.286	3.543	4.202	3.638
Créditos perante clientes	6	10.073	18.900	828.788	667.498
Contas receber por alienação cotas	15	74.741	54.828	74.741	54.828
Contas a receber por venda de terrenos	7	80.173	32.835	228.736	141.592
Créditos com partes relacionadas	15	64.326	78.699	5.947	3.279
Total		230.599	190.821	1.178.125	895.649

- (a) Considerando somente as aplicações financeiras que estão classificadas como "Caixa e equivalentes de caixa", conforme Nota explicativa nº 5.

Passivos financeiros	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Empréstimos e financiamentos	13	322.480	237.665	650.259	528.677
Débitos com partes relacionadas	15	75.399	18.357	2.202	3.975
Total		397.879	256.022	652.461	532.652

Análise de sensibilidade para exposição a taxas de juros

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela diretoria da Companhia e o efeito das operações:

	Cenário de perda		Cenário provável	Cenário de ganho	
	Queda 50%	Queda 25%		Aumento 25%	Aumento 50%
IGP-M	2,76%	4,13%	5,51%	6,89%	8,27%
INCC	4,70%	7,05%	9,40%	11,75%	14,10%
CDI	6,88%	10,31%	13,75%	17,19%	20,63%

Ativos (passivos) líquidos	Efeito		Resultado esperado com índice provável	Efeito	
	Perda 25%	Perda 50%		Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	(34.901)	(52.351)	(69.801)	(87.252)	(104.702)
INCC	7.788	11.682	15.576	19.469	23.363
IGPM	7.580	11.369	15.159	18.949	22.739
	(19.533)	(29.300)	(39.066)	(48.834)	(58.600)

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

Impacto no resultado e patrimônio líquido	<u>19.533</u>	<u>9.766</u>	<u>(9.768)</u>	<u>(19.534)</u>
--	---------------	--------------	----------------	-----------------

Riscos operacionais

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e suas controladas e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial.

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra orçado; (ii) de obras, sendo que contamos com engenheiros alocados em todos os projetos para fiscalizar os serviços prestados por mão de obra terceirizada contratada (qualidade e cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia e suas controladas exercem o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, o que possibilita, por exemplo, diminuir o ciclo construtivo dos projetos, a fim de reduzir sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Tal redução ocorre geralmente mediante o desenvolvimento de novas tecnologias construtivas, aprimoramento e treinamento das equipes produtivas, utilização de insumos e materiais pré-processados etc.

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, são calculadas as perdas potenciais em um cenário de *stress* para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

Controle do risco de perdas

O risco de um novo empreendimento é calculado considerando o quanto poderá perder caso, em condições limite, decida liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação, o qual é possível de ser estimado somente em mercados cuja formação de preço é consistente, sendo tal consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço.

A perda máxima esperada em cada projeto é calculada e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco.

O risco total da Companhia e suas controladas é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da alienação das unidades.

A Companhia e suas controladas buscam o máximo de eficiência para seu capital e acredita que tal eficiência é alcançada quando o somatório do risco dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível.

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em nosso portfólio, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. Esta projeção auxilia na definição de sua estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação a quais empreendimentos devem ser incluídos no seu portfólio.

Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia e suas controladas conseguem determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta de absorver determinada quantidade de imóveis e de responder às variações de preço. A Companhia e suas controladas não pretendem atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita-se reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos, e por se associar a parceiros locais.

22 Receita líquida dos empreendimentos vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita da incorporação imobiliária	33.899	19.671	896.959	633.742
Devoluções da receita bruta	(1.998)	(8.136)	(214.675)	(149.075)
Impostos incidentes sobre vendas	(2.359)	(1.069)	(15.193)	(11.267)
Receita operacional líquida	29.542	10.466	667.091	473.400

22.1 Informações sobre obras em andamento

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas, os custos de terreno e de construção e os gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária é apropriado ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado contratado para o empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos no CPC 47. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em razão do mesmo percentual de conclusão, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como "Adiantamento de clientes".

Em decorrência do reconhecimento contábil descrito anteriormente, os saldos de receita bruta não contabilizada de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, e os respectivos custos a incorrer (ou compromissos de construção) não refletidos nas demonstrações financeiras pelas condições descritas acima, conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

	Consolidado	
	2022	2021
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	1.672.115	1.229.695
Receita de vendas apropriadas:		
Receita de vendas apropriadas	1.412.382	923.278
Distratos - receitas estornadas	(238.246)	(125.646)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.174.136	797.632
Receita de vendas a apropriar (a-b)	497.979	432.063
(ii) Receita de indenização por distratos	9.683	3.665
(iii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (*)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	1.152.523	896.028
Custo incorrido:		
Custos de construção	(958.723)	(662.885)
Distratos - Custos de construção	149.116	78.524
(b) Custo incorrido líquido	(809.607)	(584.361)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	342.916	311.667
(iv) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (*)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	589.936	556.756
(b) Custo incorrido	(172.921)	(175.941)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	417.015	380.815
Resultado na venda de imóveis a apropriar (i - iii)	155.063	120.396
Margem bruta estimada das vendas a apropriar	31,1%	27,9%

(*) Não considera encargos financeiros.

23 Informações sobre a natureza das despesas reconhecidas na demonstração do resultado

A Companhia e suas controladas apresentaram a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas operacionais baseada na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Custo dos empreendimentos vendidos				
Mão-de-obra	(9.497)	(5.690)	(200.558)	(142.212)
Insumos	(14.245)	(8.535)	(272.621)	(197.496)
Custo financeiro	-	-	(28.215)	(15.822)
Total	(23.742)	(14.225)	(501.394)	(355.530)
Despesas por natureza:				
Comissões	(1.188)	(1.021)	(40.451)	(31.167)
Marketing e propaganda	(8.704)	(5.720)	(31.558)	(24.115)
Depreciação stand de vendas	-	-	(2.594)	(3.385)
Despesas com pessoal	(21.998)	(16.809)	(22.679)	(17.162)
Outros impostos e taxas	(302)	(352)	(1.979)	(1.897)

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Serviços profissionais contratados	(3.271)	(2.919)	(4.932)	(4.047)
Viagens	(370)	(332)	(370)	(330)
Uso e consumo	(5.491)	(5.316)	(23.220)	(18.896)
Depreciação/amortização	(902)	(1.054)	(921)	(1.091)
Total	(42.226)	(33.523)	(128.704)	(102.090)
Classificadas como:				
Comerciais e vendas	(9.892)	(6.741)	(74.603)	(58.667)
Gerais e administrativas	(32.334)	(26.782)	(54.101)	(43.423)
Total	(42.226)	(33.523)	(128.704)	(102.090)

24 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Juros recebidos de clientes	734	701	12.473	11.057
Receita financeira sobre contrato de mutuo	9.482	3.130	635	145
Rendimentos de aplicações financeiras	729	787	3.132	1.812
Impostos sobre receitas financeiras	(1.036)	(280)	(2.487)	(956)
Outras receitas financeiras	7	-	24	56
Receitas financeiras	9.916	4.338	13.777	12.114
Juros/encargos sobre captações	(45.522)	(15.240)	(62.528)	(25.431)
Descontos concedidos	(287)	(273)	(5.983)	(5.978)
Outras despesas financeiras	(302)	(100)	(6.058)	(4.501)
Despesas financeiras	(46.111)	(15.613)	(74.569)	(35.910)
Variações monetárias ativas	11.442	5.353	74.774	50.063
Variação operações swap	-	(1.711)	-	(1.711)
Variação cambial	-	1.719	-	1.719
Variações monetárias passiva	(10.925)	(4.185)	(13.034)	(17.353)
Variações monetárias, líquidas	517	1.176	61.740	32.718

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

25 Reconciliação da dívida líquida

	Controladora					
	Dívida Corporativa	Dívida Produção	Total da dívida	Instrumentos financeiros derivativo	Caixa e equivalentes e Aplicações financeiras	Dívida líquida
Em 31 de dezembro de 2020	90.215	142.344	232.559	(8.938)	(35.598)	188.023
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	-	-	-	6.143	25.647	31.790
Captação de empréstimos	60.000	-	60.000	-	-	60.000
Pagamento de empréstimos	(34.690)	(23.932)	(58.622)	-	-	(58.622)
Pagamento de juros	(6.764)	(7.604)	(14.368)	-	-	(14.368)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Variações monetárias/cambiais/juros	9.620	8.476	18.096	2.795	(786)	20.105
Em 31 de dezembro de 2021	118.381	119.284	237.665	-	(6.796)	230.869
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	-	-	-	-	692	692
Captação de empréstimos	25.000	72.090	97.090	-	-	97.090
Pagamento de empréstimos	(5.012)	(18.741)	(23.753)	-	-	(23.753)
Pagamento de juros	(9.273)	(23.142)	(32.415)	-	-	(32.415)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Variações monetárias/cambiais/juros	22.657	21.236	43.893	-	(729)	43.164
Em 31 de dezembro de 2022	151.753	170.727	322.480	-	(6.833)	315.647

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

	Consolidado					
	Dívida Corporativa	Dívida Produção	Total da dívida	Instrumentos financeiros derivativo	Caixa e equivalentes e Aplicações financeiras	Dívida líquida
	122.008	308.853	430.861	(8.938)	(67.677)	354.246
Em 31 de dezembro de 2020						
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	-	-	-	6.143	23.846	29.989
Captação de empréstimos	60.000	220.650	280.650	-	-	280.650
Pagamento de empréstimos	(35.032)	(152.343)	(187.375)	-	-	(187.375)
Pagamento de juros	(9.016)	(23.456)	(32.472)	-	-	(32.472)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Variações monetárias/cambiais/juros	60.000	220.650	280.650	-	-	280.650
	149.869	378.808	528.677	-	(61.088)	467.589
Em 31 de dezembro de 2021						
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	-	-	-	-	(10.538)	(10.539)
Captação de empréstimos	25.000	311.118	336.118	-	-	336.118
Pagamento de empréstimos	(5.117)	(224.107)	(229.224)	-	-	(229.224)
Pagamento de juros	(13.860)	(54.457)	(68.317)	-	-	(68.317)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Variações monetárias/cambiais/juros	27.260	55.745	83.005	-	(3.132)	79.873
	183.152	467.107	650.259	-	(74.758)	575.500
Em 31 de dezembro de 2022						

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

26 Informações por segmento

A Companhia entende que suas atividades são separadas atualmente em incorporação (Incorporação) e loteamento (Urbanismo), dessa forma, segue informações por segmentos operacionais:

	2022			2021		
	Urbanismo	Incorporação	Total	Urbanismo	Incorporação	Total
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	385	666.706	667.091	4.526	468.874	473.400
Custo dos empreendimentos vendidos	416	(501.810)	(501.394)	(606)	(354.924)	(355.530)
Lucro bruto	801	164.896	165.697	3.920	113.950	117.870
(Despesas) Receitas operacionais	(3.226)	(112.985)	(116.211)	(5.429)	(92.620)	(98.049)
Lucro/(Prejuízo) bruto antes do resultado financeiro	(2.425)	51.911	49.486	(1.509)	21.330	19.821
Receita (despesas) financeiras líquidas	27.974	(27.026)	948	17.132	(8.210)	8.922
Resultado antes dos impostos	25.549	24.885	50.434	15.623	13.120	28.743
Imposto de renda e contribuição social	(1.074)	(17.672)	(18.746)	(1.037)	(12.819)	(13.856)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	24.475	7.213	31.688	14.586	301	14.887
Ativo total	289.194	1.922.579	2.211.773	274.354	1.662.536	1.936.890
Passivo total	54.596	1.495.979	1.550.575	55.194	1.243.572	1.298.766
Patrimônio líquido	234.598	426.600	661.198	219.160	418.964	638.124

Informações sobre os principais clientes

Em função da atividade imobiliária residencial e loteamento, a Companhia não possui, individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

27 Cobertura de seguros

Itens	Tipo de Cobertura	Cobertura
Seguro de Construção (risco engenharia)	Garante durante o período de construção da obra, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como : incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local do risco.	909.562
Seguro de Construção (risco engenharia)	Garante a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	87.942
Responsabilidade Civil (obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	-
Seguro Garantia do Construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	112.830
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	15.958
Seguro Habitacional - DFI - Danos Físicos ao Imóvel	Garante após conclusão do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, desmoronamento, destelhamento, inundação ou alagamento, ainda que decorrente da chuva.	73.143
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	19.717

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022

Itens	Tipo de Cobertura	Cobertura
Seguro Garantia Judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	44.465
Seguro Residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	13.050
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	30.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	1.116
		1.307.783

Notas Explicativas

*RNI Negócios Imobiliários S.A.
Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de 2022*

Conselho de Administração

Waldemar Verdi Júnior
Anthony Dias dos Santos
Milton Jorge de Miranda Hage
Alcides Lopes Tápias
Mailson Ferreira da Nóbrega
Roberto de Oliveira Lima
Giuliano Finimundi Verdi

Conselho fiscal

Marco Antônio Bacchi da Silva
Roberto Lopes de Souza Junior
Gustavo Adolfo Traub

Comitê de auditoria

Flávio Leme Ferreira Filho
Ricardo Pando
Raymundo de Souza Neto

Diretoria executiva

Carlos Bianconi
Clóvis Antônio Sant'anna Filho

Bruno Azevedo da Silva
CRC - 1SP287956-O/5
Contador

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos Administradores e acionistas da
RNI Negócios Imobiliários S.A.
São José do Rio Preto – São Paulo

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da RNI Negócios Imobiliários S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da RNI Negócios Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – Receita de incorporação imobiliária

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receita ("POC")

Veja notas explicativas nº 2.5 (a e b), nº 3 (b) e nº 22 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Principais assuntos de auditoria Como auditoria endereçou esse assunto

De acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15 – Revenue from contract with customer) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada.

Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teria sobre as demonstrações financeiras individuais, inclusive em função dos efeitos via equivalência patrimonial, e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Avaliamos o desenho e a efetividade dos controles chaves implementados pela Companhia e suas controladas no processo de determinação do estágio de conclusão das respectivas unidades imobiliárias e da determinação das estimativas de custos;

- Inspecionamos, por meio de amostragem, as formalizações das aprovações dos orçamentos das obras em andamento, com as respectivas aprovações internas;

- Confrontamos, por meio de amostragem, os custos incorridos, unidades vendidas e o valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte;

- Por meio de recálculo realizados na base completa da receita de incorporação imobiliária consolidada, avaliamos a natureza de mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos dos custos a incorrer, assim como exceções identificadas na análise de variação do percentual de conclusão da obra ocorrida no período;

- Confrontamos, por amostragem, os índices utilizados pela Companhia no cálculo da atualização das estimativas de custos a incorrer,

com os respectivos índices de mercado;

- Com o apoio dos nossos especialistas em avaliação patrimonial, analisamos o estágio de execução de determinada obra;
- Recalculamos o reconhecimento de receita para todos os empreendimentos da Companhia e suas controladas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis; e
- Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o montante da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Outros assuntos – Demonstrações do valor adicionado

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

Os balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021 e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 09 de março de 2022, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram submetidos aos mesmos procedimentos de auditoria por aqueles auditores independentes e, com base em seu exame, aqueles auditores emitiram relatório sem modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração 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 financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

? Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

? Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

? Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações

feitas pela administração.

? Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

? Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

? Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Ribeirão Preto - SP, 08 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027666/F

Gustavo de Souza Matthiesen
Contador CRC SP-293539/O-8

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Conselho Fiscal, no uso de suas atribuições legais, em reunião realizada nesta data, examinou:

(i) o relatório anual da administração e as demonstrações financeiras da RNI Negócios Imobiliários S.A. relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2022;

(ii) o orçamento de capital previsto para o exercício de 2023; e

(iii) a proposta de destinação do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Com base nos exames efetuados, considerando ainda o parecer dos auditores independentes KPMG Auditores Independentes Ltda., os Srs. Conselheiros opinaram favoravelmente a respeito dos itens supracitados, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária

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

Os membros do Comitê de Auditoria da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), abaixo assinados, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam ao exame:

(i) das Demonstrações Financeiras da Companhia;

(ii) do relatório da Administração;

(iii) da proposta de orçamento de capital da Companhia para o exercício de 2023;

(iv) da proposta da Administração de destinação do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Com base nos exames efetuados, nos esclarecimentos prestados pela Administração da Companhia, e considerando, ainda, o Parecer dos Auditores Independentes, concluíram que os documentos/itens mencionados acima, em todos os seus aspectos relevantes, representam adequadamente a situação econômico-financeira da Companhia. Dessa forma, os membros do Comitê de Auditoria, abaixo assinados, opinam favoravelmente ao seu encaminhamento para deliberação na Assembleia Geral Ordinária da Companhia a ser realizada em 25 de abril de 2023.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO: PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO nº 480/09. Declaramos, na qualidade de diretores da RNI Negócios Imobiliários S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São José do Rio Preto, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, CEP 15085-485, inscrita no CNPJ/MF nº 67.010.660/0001-24 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que juntamente com os demais diretores da Companhia:

(i) revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES da Companhia; e

(ii) revimos, discutimos e concordamos com as DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022

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

DECLARAÇÃO: PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO nº 480/09. Declaramos, na qualidade de diretores da RNI Negócios Imobiliários S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São José do Rio Preto, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, CEP 15085-485, inscrita no CNPJ/MF nº 67.010.660/0001-24 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que juntamente com os demais diretores da Companhia:

(i) revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES da Companhia; e

(ii) revimos, discutimos e concordamos com as DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022