

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	8
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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

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

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	13
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	14
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	16
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	18
-----------------------------	----

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

Demonstração do Resultado Abrangente	22
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	23
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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

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

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	27
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	28
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	30
---	----

Notas Explicativas	50
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	95
--	----

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

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

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

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

101

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2021
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 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	1.261.838	1.151.982	1.020.770
1.01	Ativo Circulante	150.799	110.327	152.536
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.253	32.317	78.563
1.01.01.01	Caixa e equivalentes de caixas	3.253	32.317	78.563
1.01.03	Contas a Receber	15.552	24.378	28.686
1.01.03.01	Clientes	10.299	22.891	27.692
1.01.03.01.01	Créditos perante clientes	8.152	22.891	27.692
1.01.03.01.02	Contas receber por alienação cotas	2.147	0	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	5.253	1.487	994
1.01.04	Estoques	109.967	29.504	30.485
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.816	1.774	1.744
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	20.211	22.354	13.058
1.01.08.03	Outros	20.211	22.354	13.058
1.01.08.03.01	Créditos com terceiros	7.414	6.225	7.045
1.01.08.03.02	Despesas comerciais a apropriar	14	72	102
1.01.08.03.03	Outros créditos	3.281	1.442	829
1.01.08.03.04	Dividendos a receber	0	0	419
1.01.08.03.05	Despesas a repassar a SPE's	9.502	5.677	4.663
1.01.08.03.06	Instrumentos financeiros derivativos	0	8.938	0
1.02	Ativo Não Circulante	1.111.039	1.041.655	868.234
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	455.821	444.094	250.782
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	3.543	3.281	3.911
1.02.01.04	Contas a Receber	91.011	102.986	44.990
1.02.01.04.01	Clientes	10.748	11.156	11.566
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	27.582	35.232	33.424
1.02.01.04.03	Contas receber por alienação de cotas	52.681	56.598	0
1.02.01.05	Estoques	273.666	297.580	169.131
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	78.699	31.767	21.557
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	78.699	31.767	21.557

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	8.902	8.480	11.193
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	1.357	1.158	2.082
1.02.01.10.04	Créditos com terceiros	7.545	7.322	5.485
1.02.01.10.06	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	0	3.626
1.02.02	Investimentos	638.299	581.001	600.927
1.02.02.01	Participações Societárias	638.299	581.001	600.927
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	638.299	581.001	600.927
1.02.03	Imobilizado	10.520	11.134	12.017
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.520	11.134	12.017
1.02.04	Intangível	6.399	5.426	4.508
1.02.04.01	Intangíveis	6.399	5.426	4.508
1.02.04.01.02	Intangíveis	6.399	5.426	4.508

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	1.261.838	1.151.982	1.020.770
2.01	Passivo Circulante	121.870	109.472	56.700
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.443	4.649	5.931
2.01.01.01	Obrigações Sociais	11.443	4.649	5.931
2.01.02	Fornecedores	1.761	2.185	2.630
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.761	2.185	2.630
2.01.03	Obrigações Fiscais	792	922	266
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	792	922	266
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	792	922	266
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	8.555	88.696	33.737
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	8.555	88.696	33.737
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	8.555	88.696	33.737
2.01.05	Outras Obrigações	94.015	6.358	7.010
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	18.357	0	896
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0	896
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	18.357	0	0
2.01.05.02	Outros	75.658	6.358	6.114
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	2.010	351	382
2.01.05.02.04	Recursos de parceiros	0	15	74
2.01.05.02.06	Impostos com recolhimento diferido	1.349	2.667	2.771
2.01.05.02.07	Contas a pagar por aquisição de imóveis	69.546	0	0
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	2.237	3.289	2.883
2.01.05.02.10	Adiantamento de clientes	516	36	4
2.01.06	Provisões	5.304	6.662	7.126
2.01.06.02	Outras Provisões	5.304	6.662	7.126
2.01.06.02.04	Provisão para perdas em controladas e controladas em conjunto	5.304	6.662	7.126
2.02	Passivo Não Circulante	515.858	424.785	347.473
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	229.110	143.863	181.696
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	229.110	143.863	181.696

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	229.110	143.863	181.696
2.02.02	Outras Obrigações	285.929	280.013	163.907
2.02.02.02	Outros	285.929	280.013	163.907
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	285.929	280.013	163.907
2.02.03	Tributos Diferidos	779	881	994
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	779	881	994
2.02.04	Provisões	40	28	876
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	40	28	876
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	40	28	876
2.03	Patrimônio Líquido	624.110	617.725	616.597
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	127.548	120.109	118.888
2.03.04.01	Reserva Legal	27.717	27.294	27.220
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	99.831	92.815	91.668
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	1.054	1.147

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	10.466	21.179	41.936
3.01.01	Receita líquida dos empreendimentos vendidos	10.466	21.179	41.936
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-14.225	-19.672	-43.508
3.02.01	Custo dos empreendimentos vendidos	-14.225	-19.672	-43.508
3.03	Resultado Bruto	-3.759	1.507	-1.572
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	22.323	10.104	12.342
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.741	-5.315	-5.107
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-26.782	-25.397	-26.720
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-26.782	-25.397	-26.720
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	949	24.247	-5.794
3.04.04.01	Outras receitas operacionais, líquidas	949	24.247	-5.794
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	54.897	16.569	49.963
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	71.393	33.323	58.236
3.04.06.02	Provisão para passivo a descoberto de controladas em conjunto	-16.496	-16.754	-8.273
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	18.564	11.611	10.770
3.06	Resultado Financeiro	-10.099	-10.132	-9.161
3.06.01	Receitas Financeiras	4.338	3.146	7.844
3.06.01.01	Varições monetárias. Líquidas	0	0	1.289
3.06.01.02	Receitas financeiras	4.338	3.146	6.555
3.06.02	Despesas Financeiras	-14.437	-13.278	-17.005
3.06.02.01	Variações monetárias, líquidas	1.176	-693	0
3.06.02.02	Despesas financeiras	-15.613	-12.585	-17.005
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	8.465	1.479	1.609
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	8.465	1.479	1.609
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	8.465	1.479	1.609
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,20058	0,03505	0,03813
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.99.02.01	ON	0,20058	0,03505	0,03813

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	8.465	1.479	1.609
4.03	Resultado Abrangente do Período	8.465	1.479	1.609

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-29.822	-37.089	-33.693
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-23.201	462	-19.720
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	8.465	1.479	1.609
6.01.01.04	Depreciações/Amortizações/Baixa de Imobilizado	1.797	2.004	2.143
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-71.393	-33.323	-58.236
6.01.01.07	Provisões para perdas em controladas	16.496	16.754	8.273
6.01.01.08	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	12	-848	7
6.01.01.10	Variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	20.891	12.682	17.148
6.01.01.12	Resultado de alienação de investimento	166	1.093	2.015
6.01.01.13	Provisão de participação nos resultados	0	396	2.933
6.01.01.14	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	365	225	4.388
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-12.275	-35.250	-34.740
6.01.02.01	Crédito perante clientes	14.782	4.986	-31.830
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-56.549	-127.468	-132.921
6.01.02.04	Créditos com terceiros	-1.412	-1.017	1.645
6.01.02.05	Despesas a repassar a SPE's	-3.825	-1.014	-2.487
6.01.02.06	Despesas comerciais a apropriar	58	30	367
6.01.02.07	Despesas antecipadas	-42	-30	-956
6.01.02.08	Outros créditos	-1.839	-613	1.293
6.01.02.09	Partes relacionadas	-28.575	-11.106	-14.049
6.01.02.10	Depósitos judiciais	-199	924	-343
6.01.02.11	Fornecedores	-424	-445	144
6.01.02.12	Obrigações tributárias e sociais	5.244	-1.239	252
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	480	32	-589
6.01.02.16	Recursos de parceiros	0	0	-70
6.01.02.17	Contas a pagar por aquisição de imóvel	75.462	116.106	156.594
6.01.02.19	Pagamento juros s/ financiamentos	-14.368	-14.743	-12.546
6.01.02.20	Outras contas a pagar	-1.068	347	756
6.01.03	Outros	5.654	-2.301	20.767

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01.03.02	Terrenos a receber	3.884	-2.301	20.767
6.01.03.03	Contas a receber por alienação de cotas	1.770	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-6.342	-22.650	20.278
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e arrendamento financeiro	-2.156	-2.039	-2.001
6.02.02	Aumento de investimentos	-86.890	95.887	-91.345
6.02.03	Redução de investimentos	82.966	-117.128	115.806
6.02.04	Aplicações financeiras	-262	630	-2.182
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	7.100	13.493	54.600
6.03.01	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-52.479	-48.784	-55.471
6.03.02	Captação de empréstimos e financiamentos	60.000	62.659	110.000
6.03.04	Recebimento pela venda de ações	0	0	71
6.03.05	Lucros distribuídos	-421	-382	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-29.064	-46.246	41.185
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	32.317	78.563	37.378
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.253	32.317	78.563

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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(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	-16.020	118.881	0	0	615.299
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	512.438	-16.020	118.881	0	0	615.299
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	144	-73	0	0	71
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	144	-73	0	0	71
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.609	0	1.609
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.609	0	1.609
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	80	-462	0	-382
5.06.04	Reserva Legal	0	0	80	-80	0	0
5.06.05	Dividendos propostos	0	0	0	-382	0	-382
5.07	Saldos Finais	512.438	-15.876	118.888	1.147	0	616.597

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	14.576	50.291	43.034
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	11.535	23.350	46.222
7.01.02	Outras Receitas	3.406	27.166	1.200
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-365	-225	-4.388
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-31.646	-37.467	-62.326
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-14.225	-19.672	-43.508
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.848	-14.559	-15.318
7.02.04	Outros	-1.573	-3.236	-3.500
7.02.04.02	Outras despesas	-1.573	-3.236	-3.500
7.03	Valor Adicionado Bruto	-17.070	12.824	-19.292
7.04	Retenções	-1.797	-1.841	-2.138
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.797	-1.841	-2.138
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-18.867	10.983	-21.430
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	73.195	53.081	78.329
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	71.393	33.323	58.236
7.06.02	Receitas Financeiras	18.298	36.512	28.366
7.06.03	Outros	-16.496	-16.754	-8.273
7.06.03.04	Provisão para perdas em controladas	-16.496	-16.754	-8.273
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	54.328	64.064	56.899
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	54.328	64.064	56.899
7.08.01	Pessoal	14.760	12.642	12.037
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.511	9.623	9.548
7.08.01.02	Benefícios	2.596	2.001	1.762
7.08.01.03	F.G.T.S.	653	1.018	727
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.491	4.567	6.795
7.08.02.01	Federais	3.383	4.440	6.660
7.08.02.02	Estaduais	2	0	0
7.08.02.03	Municipais	106	127	135
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	27.612	45.376	36.458

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.08.03.01	Juros	27.612	45.376	36.458
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	8.465	1.479	1.609
7.08.04.02	Dividendos	2.010	351	382
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	6.455	1.128	1.227

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	1.936.890	1.579.829	1.446.538
1.01	Ativo Circulante	949.308	596.038	598.401
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	57.450	64.377	105.927
1.01.03	Contas a Receber	344.251	289.048	234.378
1.01.03.01	Clientes	337.949	265.325	230.490
1.01.03.01.01	Créditos perante clientes	335.802	265.325	230.490
1.01.03.01.02	Contas receber por alienação cotas	2.147	0	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	6.302	23.723	3.888
1.01.04	Estoques	476.413	192.857	227.669
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.934	2.920	3.076
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	68.260	46.836	27.351
1.01.08.03	Outros	68.260	46.836	27.351
1.01.08.03.01	Créditos com terceiros	35.975	17.251	14.187
1.01.08.03.02	Despesas comerciais a apropriar	14.107	7.815	4.065
1.01.08.03.03	Outros créditos	8.676	7.155	4.409
1.01.08.03.04	Dividendos a receber	0	0	27
1.01.08.03.05	Despesas a repassar a SPE's	9.502	5.677	4.663
1.01.08.03.06	Instrumentos financeiros derivativos	0	8.938	0
1.02	Ativo Não Circulante	987.582	983.791	848.137
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	894.309	889.512	715.610
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	3.638	3.300	3.959
1.02.01.04	Contas a Receber	519.667	422.373	376.333
1.02.01.04.01	Clientes	331.696	272.542	282.165
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	135.290	93.233	94.168
1.02.01.04.03	Contas a receber por alienação de cotas	52.681	56.598	0
1.02.01.05	Estoques	348.347	448.196	314.548
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.279	2.340	2.773
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	3.279	2.340	2.773
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.378	13.303	17.997

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1.02.01.10.03	Deposito judicial	13.425	6.934	6.850
1.02.01.10.04	Créditos com terceiros	5.953	6.369	7.521
1.02.01.10.06	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	0	3.626
1.02.02	Investimentos	69.003	71.741	111.056
1.02.02.01	Participações Societárias	69.003	71.741	111.056
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	69.003	71.741	111.056
1.02.03	Imobilizado	17.871	17.112	16.963
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	17.871	17.112	16.963
1.02.04	Intangível	6.399	5.426	4.508
1.02.04.01	Intangíveis	6.399	5.426	4.508
1.02.04.01.02	Intangíveis	6.399	5.426	4.508

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	1.936.890	1.579.829	1.446.538
2.01	Passivo Circulante	467.976	302.088	190.612
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.555	8.183	7.557
2.01.01.01	Obrigações Sociais	15.555	8.183	7.557
2.01.02	Fornecedores	48.476	25.681	17.665
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	48.476	25.681	17.665
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.781	4.059	2.716
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.781	4.059	2.716
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.781	4.059	2.716
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	84.766	143.363	93.208
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	84.766	143.363	93.208
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	84.766	143.363	93.208
2.01.05	Outras Obrigações	305.177	112.100	61.076
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.975	3.287	5.214
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	3.975	3.287	5.214
2.01.05.02	Outros	301.202	108.813	55.862
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	2.010	351	382
2.01.05.02.04	Recursos de parceiros	0	0	152
2.01.05.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	221.134	63.811	29.156
2.01.05.02.06	Impostos com recolhimento diferido	10.842	9.558	9.317
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	18.766	15.032	11.114
2.01.05.02.11	Adiantamento de Clientes	48.450	20.061	5.741
2.01.06	Provisões	8.221	8.702	8.390
2.01.06.02	Outras Provisões	8.221	8.702	8.390
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	6.147	6.737	6.480
2.01.06.02.04	Provisão para perdas em controladas e controladas em conjunto	2.074	1.965	1.910
2.02	Passivo Não Circulante	830.790	652.269	632.337
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	443.911	287.498	315.431
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	443.911	287.498	315.431

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	443.911	287.498	315.431
2.02.02	Outras Obrigações	353.483	334.957	284.664
2.02.02.02	Outros	353.483	334.957	284.664
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	353.483	334.957	284.664
2.02.03	Tributos Diferidos	26.416	21.747	21.857
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	26.416	21.747	21.857
2.02.04	Provisões	6.980	8.067	10.385
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.980	8.067	10.385
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	6.980	8.067	10.385
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	638.124	625.472	623.589
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	127.548	120.109	118.888
2.03.04.01	Reserva Legal	27.717	27.294	27.220
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	99.831	92.815	91.668
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	1.054	1.147
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	14.014	7.747	6.992

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	473.400	316.765	319.768
3.01.01	Receita líquida dos empreendimentos vendidos	473.400	316.765	319.768
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-355.530	-249.893	-235.688
3.02.01	Custo dos empreendimentos vendidos	-355.530	-249.893	-235.688
3.03	Resultado Bruto	117.870	66.872	84.080
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-98.049	-54.690	-75.571
3.04.01	Despesas com Vendas	-58.667	-32.052	-28.634
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-43.423	-42.211	-40.763
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-43.423	-42.211	-40.763
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	151	7.864	-12.872
3.04.04.01	Outras receitas operacionais, líquidas	151	7.864	-12.872
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.890	11.709	6.698
3.04.06.01	Equivalência patrimonial	3.881	11.728	6.977
3.04.06.02	Provisão para passivo a descoberto de controladas em conjunto	9	-19	-279
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	19.821	12.182	8.509
3.06	Resultado Financeiro	8.922	1.265	1.595
3.06.01	Receitas Financeiras	44.832	40.661	32.668
3.06.01.01	Variações monetárias, líquidas	32.718	26.632	11.201
3.06.01.02	Receitas financeiras	12.114	14.029	21.467
3.06.02	Despesas Financeiras	-35.910	-39.396	-31.073
3.06.02.02	Despesas financeiras	-35.910	-39.396	-31.073
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	28.743	13.447	10.104
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-13.856	-9.125	-8.846
3.08.01	Corrente	-9.491	-8.258	-6.507
3.08.02	Diferido	-4.365	-867	-2.339
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	14.887	4.322	1.258
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	14.887	4.322	1.258
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	8.465	1.479	1.609
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.422	2.843	-351

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,20058	0,03505	0,03813
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,20058	0,03505	0,03813

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	14.887	4.322	1.258
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	14.887	4.322	1.258
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	8.465	1.479	1.609
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.422	2.843	-351

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-105.036	-46.471	-62.523
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	80.785	40.425	48.180
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	28.743	13.447	10.104
6.01.01.04	Depreciações/Amortizações/Baixa de Imobilizado	5.234	4.739	4.463
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-3.881	-11.728	-6.977
6.01.01.07	Provisão para perdas em controladas	-9	19	279
6.01.01.08	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	-1.087	-2.318	-1.345
6.01.01.09	Variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	39.808	26.551	30.821
6.01.01.11	Ajuste a valor presente	3.555	1.059	0
6.01.01.12	Provisão de participação nos resultados	0	396	2.933
6.01.01.13	Resultado de alienação de investimento	166	1.093	2.015
6.01.01.14	Provisão para créditos de liquidação dúbida	5.529	4.721	3.825
6.01.01.17	Provisões para garantias	2.727	2.446	2.062
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-162.955	-67.996	-139.514
6.01.02.01	Crédito perante clientes	-138.715	-30.992	-137.881
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-183.707	-98.836	-134.868
6.01.02.04	Créditos com terceiros	-18.308	-1.912	2.224
6.01.02.05	Despesas a repassar SPE's	-3.825	-1.014	-2.487
6.01.02.06	Despesas comerciais a apropriar	-6.292	-3.750	1.120
6.01.02.07	Despesas antecipadas	-14	156	-1.675
6.01.02.08	Outros créditos	-1.521	-2.746	12.968
6.01.02.09	Partes relacionadas	-251	-1.494	2.647
6.01.02.10	Depósitos judiciais	-6.491	-84	-1.300
6.01.02.11	Fornecedores	22.795	8.016	2.023
6.01.02.12	Obrigações tributárias e sociais	9.642	596	2.245
6.01.02.13	Pagamento de Imposto de Renda e Contribuição Social	-8.451	-8.017	-5.785
6.01.02.14	Contas a pagar por aquisição de imóvel	175.849	84.948	170.938
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	28.389	14.320	-12.140
6.01.02.16	Recursos de parceiros	0	0	-156

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01.02.17	Provisão para Garantia	-3.317	-2.189	-4.292
6.01.02.19	Pagamento juros sobre financiamentos	-32.472	-28.764	-29.537
6.01.02.20	Outras contas a pagar	3.734	3.766	-3.558
6.01.03	Outros	-22.866	-18.900	28.811
6.01.03.02	Terrenos a receber	-24.636	-18.900	28.811
6.01.03.03	Contas a pagar por aquisição de participações	1.770	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-733	-11.732	-4.734
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e arrendamento financeiro	-6.966	-5.806	-4.113
6.02.02	Acréscimo de investimentos	-1.738	-61.896	-14.223
6.02.03	Redução de investimentos	8.309	55.311	15.764
6.02.04	Aplicações financeiras	-338	659	-2.162
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	98.842	16.653	82.580
6.03.01	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-181.232	-183.295	-169.429
6.03.03	Pagamento de dividendos	-421	-382	0
6.03.04	Captação de empréstimos e financiamentos	280.650	202.418	255.599
6.03.05	Recebimento pela venda de ações	0	0	71
6.03.06	Pagamento de dividendos não controladores	-382	-241	-445
6.03.07	Aumento de capital social de não controladores	587	1.423	775
6.03.08	Redução de capital de não controladores	-360	-3.270	-3.991
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-6.927	-41.550	15.323
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	64.377	105.927	90.604
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	57.450	64.377	105.927

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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(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	-16.020	118.881	0	0	615.299	11.004	626.303
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	512.438	-16.020	118.881	0	0	615.299	11.004	626.303
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	144	-73	0	0	71	-3.661	-3.590
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	144	-73	0	0	71	0	71
5.04.09	Aumento de capital social de não controladores	0	0	0	0	0	0	775	775
5.04.10	Redução de capital social de não controladores	0	0	0	0	0	0	-3.991	-3.991
5.04.12	Lucros distribuídos a não controladores	0	0	0	0	0	0	-445	-445
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.609	0	1.609	-351	1.258
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.609	0	1.609	-351	1.258
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	80	-462	0	-382	0	-382
5.06.04	Reserva Legal	0	0	80	-80	0	0	0	0
5.06.05	Dividendos propostos	0	0	0	-382	0	-382	0	-382
5.07	Saldos Finais	512.438	-15.876	118.888	1.147	0	616.597	6.992	623.589

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	515.989	367.024	345.396
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	484.667	325.343	331.077
7.01.02	Outras Receitas	36.851	46.402	18.144
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-5.529	-4.721	-3.825
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-456.131	-331.776	-307.266
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-355.530	-249.893	-235.688
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-74.039	-51.958	-49.696
7.02.04	Outros	-26.562	-29.925	-21.882
7.02.04.01	Outras Receitas Operacionais, Liquidadas	-26.562	-29.925	-21.882
7.03	Valor Adicionado Bruto	59.858	35.248	38.130
7.04	Retenções	-5.234	-4.576	-4.458
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.234	-4.576	-4.458
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	54.624	30.672	33.672
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	74.674	99.237	66.629
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.881	11.728	6.977
7.06.02	Receitas Financeiras	70.784	87.528	59.931
7.06.03	Outros	9	-19	-279
7.06.03.01	Provisão para perdas em controladas	9	-19	-279
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	129.298	129.909	100.301
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	129.298	129.909	100.301
7.08.01	Pessoal	15.110	12.401	12.330
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.746	9.264	9.635
7.08.01.02	Benefícios	2.711	2.119	1.968
7.08.01.03	F.G.T.S.	653	1.018	727
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	29.092	21.376	23.598
7.08.02.01	Federais	28.121	20.253	22.623
7.08.02.02	Estaduais	2	0	0
7.08.02.03	Municipais	969	1.123	975
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	70.209	91.810	63.115

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.08.03.01	Juros	70.209	91.810	63.115
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	14.887	4.322	1.258
7.08.04.02	Dividendos	2.010	351	382
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	6.455	1.128	1.227
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	6.422	2.843	-351

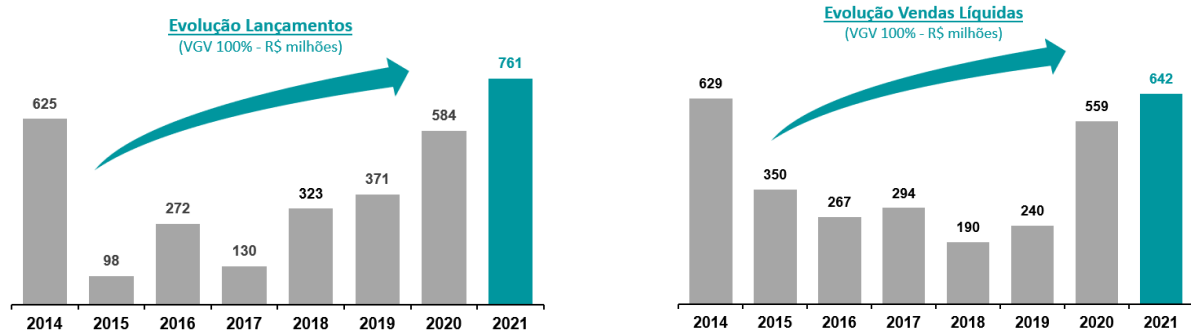
Resultados 4T21

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A RNI Negócios Imobiliários encerra o ano de 2021 com seus principais indicadores Operacionais e Financeiros em patamares históricos. Mesmo com os desafios gerados pela continuação da pandemia (COVID-19) a estratégia atual da Companhia ganhou força e demonstrou resiliência nas regiões voltadas para o agronegócio e fora dos grandes centros.

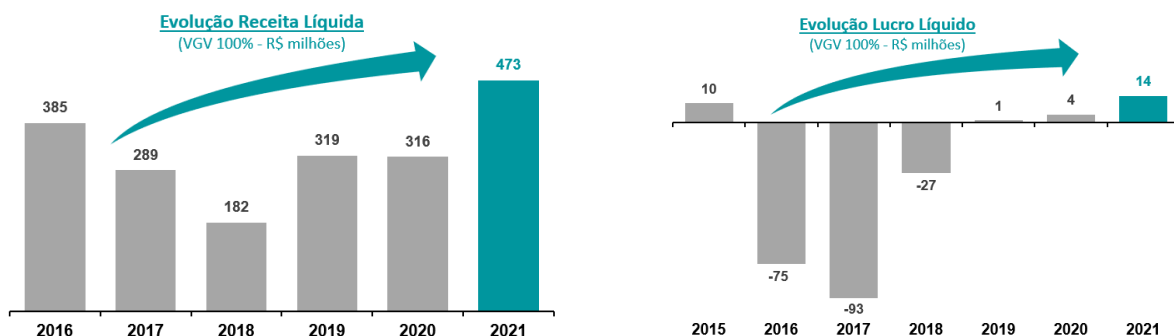
Em 2021 realizamos o lançamento de 8 empreendimentos, chegando ao patamar de R\$761 milhões de VGV lançado, desse valor 90% são voltados para produtos PCVA (Horizontal e vertical) e SBPE-horizontal, o volume alcançado supera os últimos 7 anos e fica 30% superior ao lançado em 2020.

As vendas brutas somaram R\$840 milhões, 17% superior vs. 2020 e Vendas Líquidas R\$642 milhões, 15% superior vs. 2020, além desses valores ficarem em patamares superior aos últimos 7 anos, destacamos ainda, a evolução do preço médio para os produtos do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) de 8,4% vs. o ano de 2020, passando o valor médio unitário de R\$164K para R\$179K, bem como, o crescimento de 57,1% na VSO líquida do ano para esse mesmo produto de 30,2% para 47,5%.



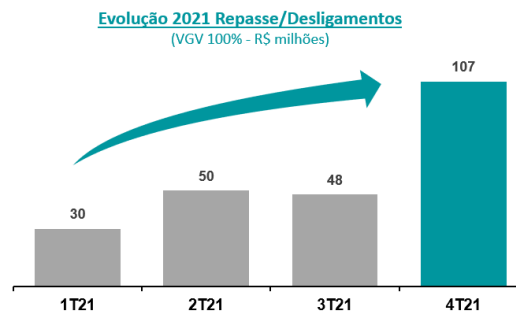
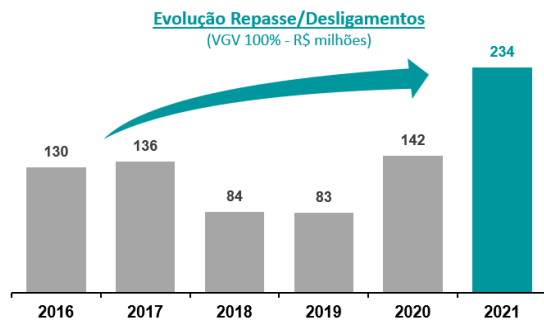
Nossa receita líquida apurada em 2021 totalizou R\$473 milhões, 49% superior vs. 2020, alcançando patamar superior aos últimos 5 anos. O lucro bruto ajustado em 2021 totalizou R\$133 milhões, 60% superior vs. 2020 e margem bruta ajustada de 28,2% no 2021, 1.9p.p. superior vs. 2020.

Registramos ainda em 2021 lucro líquido de R\$14,8 milhões, 244% superior vs. 2020, esse resultado é superior aos últimos 6 anos e influenciado diretamente pela melhora de preços e qualidade das vendas dos produtos do Programa Casa Verde e Amarela (Horizontal e Vertical), ritmo forte nas obras e controle rígido de custos e despesas, aliado há intensa revisão e estudos de projetos executivos não lançados.



Resultados 4T21

Não podemos deixar de destacar o crescimento de repasse/financiamento em 2021 que totalizou R\$234 milhões, 65% superior vs. 2020, desse valor, R\$177 milhões corresponde aos produtos do PCVA (Horizontal e Vertical) representando crescimento de 99% vs. 2020, com esse volume registramos patamar histórico superior aos últimos 5 anos, além de influenciar expressivamente na geração de caixa de R\$16 milhões no 4T21.



Por fim, agradecemos a todos os colaboradores da RNI Negócios Imobiliários que não mediram esforços durante um ano desafiador e permitiram que a empresa registrasse patamares históricos em sua geração de resultados. Reiteramos nosso comprometimento em continuar o desenvolvimento do plano estratégico e seguimos orientados na geração de valor a longo prazo para nossos acionistas, clientes, parceiros e colaboradores.

Administração da RNI Negócios Imobiliários S.A

Resultados 4T21

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS CONSOLIDADOS

As demonstrações financeiras consolidadas completas do 4T21, 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								
Destaque	4T21	3T21	4T21 vs 3T21	4T20	4T21 vs 4T20	2021	2020	2021 vs 2020
 Lançamentos 								
GVV Lançado RNI (R\$ mil)	281.080	39.500	612%	210.950	33%	650.053	472.589	38%
GVV Lançado Total (R\$ mil) ⁽¹⁾	281.080	79.000	256%	240.830	17%	761.433	584.014	30%
Participação da RNI no total dos Lançamentos	100%	50%	50,0 p.p.	88%	12,4 p.p.	85%	81%	4,5 p.p.
Número de Projetos/Fases Lançados	2	1	100%	3	-33%	8	9	-11%
 Vendas Contratadas 								
Vendas Contratadas Brutas RNI (R\$ mil)	202.148	173.057	17%	158.858	27%	720.509	595.076	21%
Vendas Contratadas Brutas Total (R\$ mil)	221.477	197.156	12%	208.606	6%	840.619	719.263	17%
Vendas Contratadas Líquidas RNI (R\$ mil)	151.416	134.004	13%	135.746	12%	558.495	453.537	23%
Vendas Contratadas Líquidas Total (R\$ mil) ⁽²⁾	161.486	149.450	8%	177.835	-9%	642.388	559.407	15%
Participação da RNI no total de Vendas Líquidas	94%	90%	4,1 p.p.	76%	17,4 p.p.	87%	81%	5,9 p.p.
 Indicadores Financeiros (R\$ mil) 								
Receita Líquida	170.282	120.127	42%	77.781	119%	473.400	316.765	49%
Lucro Bruto	40.511	26.900	51%	19.721	105%	117.870	66.872	76%
% Margem Bruta	23,8%	22,4%	1,4 p.p.	25,4%	-1,6 p.p.	24,9%	21,1%	3,8 p.p.
EBITDA Ajustado ⁽³⁾	16.276	7.381	121%	2.247	624%	36.734	30.082	22%
% Margem EBITDA Ajustada	9,6%	6,1%	3,4 p.p.	2,9%	2,3 p.p.	7,8%	9,5%	-1,7 p.p.
Lucro Líquido Controlador	2.114	2.400	-12%	12.921	-84%	8.465	1.479	472%
% Margem Líquida	1,2%	2,0%	-0,8 p.p.	16,6%	-15,4 p.p.	1,8%	0,5%	1,3 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,05	0,06	-12%	0,31	-84%	0,20	0,04	472%
Número de Ações ⁽⁴⁾	42.203	42.203	0%	42.203	0%	42.203	42.203	0%
 Resultado a Apropriar 								
Receita a Apropriar (R\$ mil)	432.064	430.897	0%	241.674	79%	432.064	241.674	79%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	120.396	115.659	4%	70.270	71%	120.396	70.270	71%
Margem dos Resultados a Apropriar	27,9%	26,8%	1,0 p.p.	29,1%	-1,2 p.p.	27,9%	29,1%	-1,2 p.p.
 Itens de Balanço Patrimonial 								
Dívida Líquida (R\$ mil)	467.589	478.189	-2%	354.246	32%	467.589	354.246	32%
Dívida Líquida ex Dívida de Produção (R\$ mil)	88.781	103.221	-14%	45.393	96%	88.781	45.393	96%
Caixa (R\$ mil)	61.088	44.952	36%	67.677	-10%	61.088	67.677	-10%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	638.124	636.843	0%	625.472	2%	638.124	625.472	2%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	73,3%	75,1%	-1,8 p.p.	56,6%	16,6 p.p.	73,3%	56,6%	16,6 p.p.
Dívida Líquida ex Dívida de Produção /Patrimônio Líquido	13,9%	16,2%	-2,3 p.p.	7,3%	6,7 p.p.	13,9%	7,3%	6,7 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 4T21

Análise - Produto PCVA-SBPE.H

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

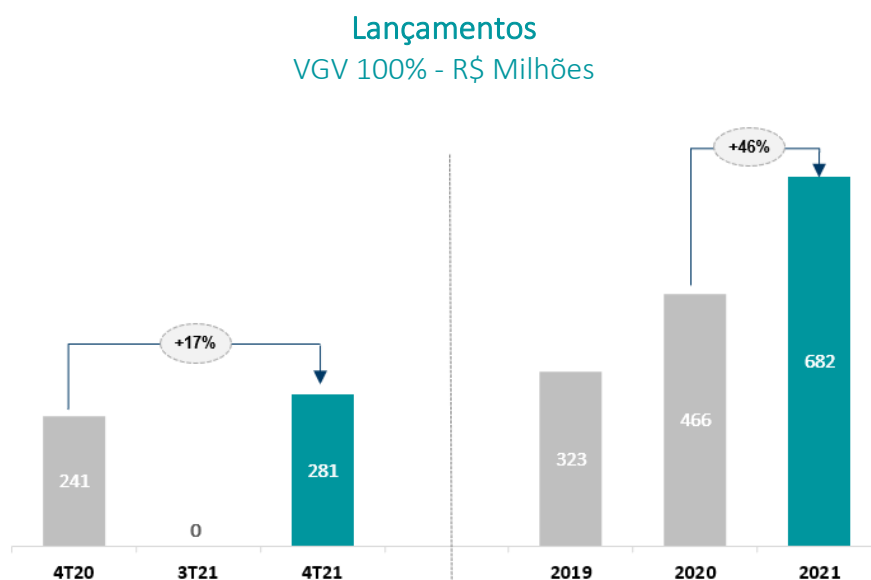
LANÇAMENTOS - PCVA-SBPE.H

Encerramos o ano de 2021 realizando o lançamento de 02 empreendimentos i) RNI Reserva Club, PCVA vertical lançado na cidade de Gravataí/RS e ii) RNI Origem do Sol, SBPE horizontal lançado na cidade de Várzea Grande/MT, ambos totalizaram R\$281 milhões em VGV, 17% superior vs. o 4T20.

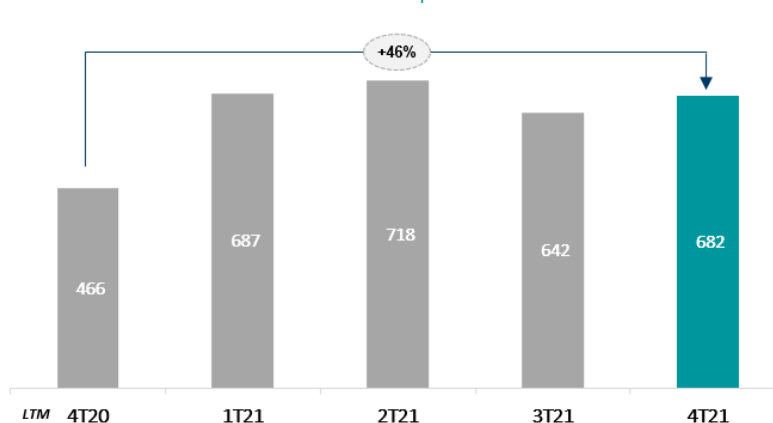
O VGV total lançado em 2021 somou R\$682 milhões, 46% superior vs. 2020, desse montante, 60% corresponde aos produtos do programa Casa Verde e Amarela (Horizontal e Vertical) e 40% para o produto SBPE-Horizontal.

Com isso em 2021 o total de unidade lançadas somou 2.880.

Lançamentos R\$ Mil	4T21	3T21	T/T (%)	4T20	A/A (%)	2021	2020	A/A (%)
Lançamentos 100%	281.080	-	n.a.	240.830	17%	682.433	466.161	46%
Lançamentos %RNI	281.080	-	n.a.	210.950	33%	610.555	413.663	48%
Lançamentos (unidades)	940	-	n.a.	1.149	-18%	2.880	2.450	18%
Preço Médio	299	-	n.a.	210	n.a.	237	190	25%



Lançamentos – Acumulado dos 12 últimos meses (LTM)



Resultados 4T21

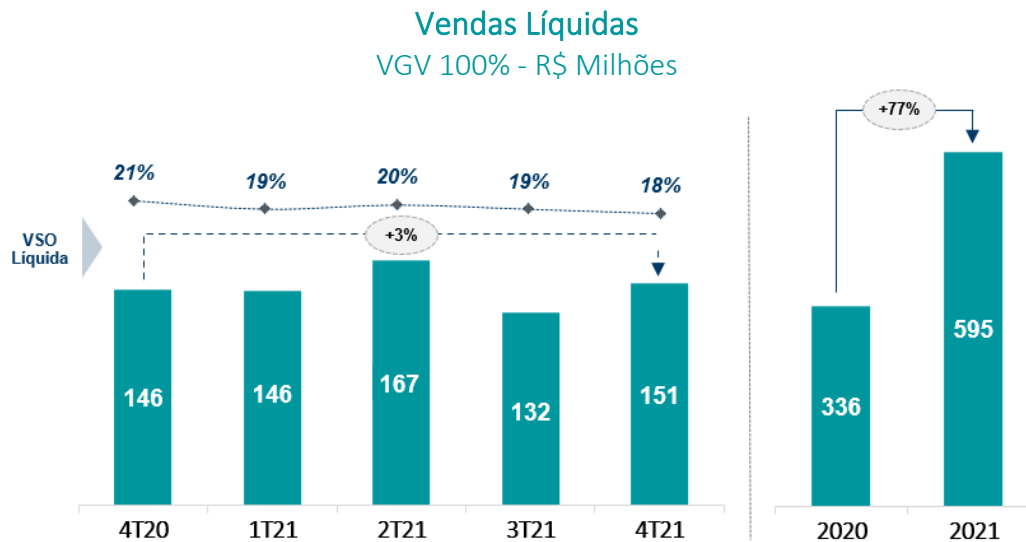
VENDAS CONTRATADAS - PCVA-SBPE.H

As vendas brutas registraram R\$198 milhões no 4T21, 20% superior ao reportado no 4T20. Em 2021 totalizamos R\$717 milhões, 92% superior vs. 2020.

As vendas líquidas somaram R\$145 milhões no 4T21, 22% superior ao reportado no 4T20. Em 2021 alcançamos o volume de R\$530 milhões, 77% superior vs. 2020.

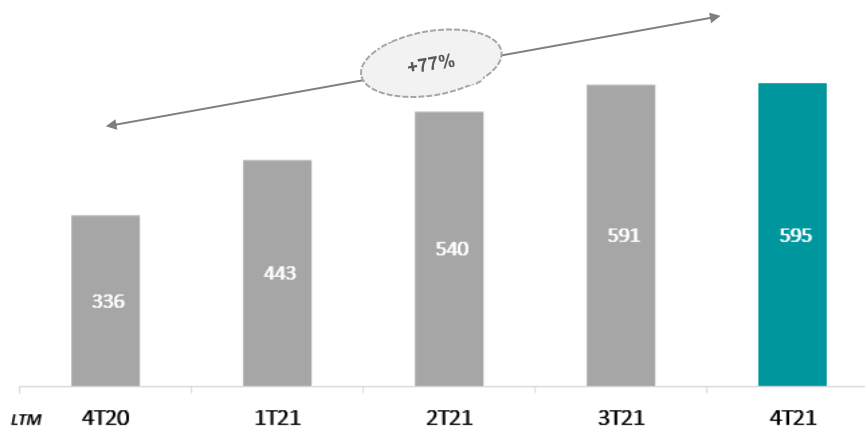
Destacamos ainda a **evolução do preço médio para os produtos do Programa Casa Verde e Amarela de 8,4% vs. o ano de 2020**, passando o valor médio unitário de R\$164k para R\$179k, bem como, o crescimento de 57,1% na VSO líquida do ano para esse mesmo produto de 30,2% em 2020 para 47,5% em 2021.

Vendas R\$ Mil	4T21	3T21	T/T (%)	4T20	A/A (%)	2021	2020	A/A (%)
Vendas Brutas 100%	198.198	165.026	20%	164.853	20%	717.349	372.827	92%
Distratos 100%	47.349	33.493	41%	18.368	158%	121.932	36.774	232%
Vendas Líquidas 100%	150.849	131.533	15%	146.485	3%	595.417	336.053	77%
Vendas Líquidas %RNI	145.896	119.298	22%	119.473	22%	530.456	300.411	77%
VSO Líquida	18%	19%	-1,5 p.p.	21%	-3,3 p.p.	19%	13%	6,6 p.p.



Vendas Líquidas – Acumulado dos 12 últimos meses (LTM)

VGV 100% - R\$ Milhões



Resultados 4T21

ESTOQUE E LANDBANK - PCVA-SBPE.H

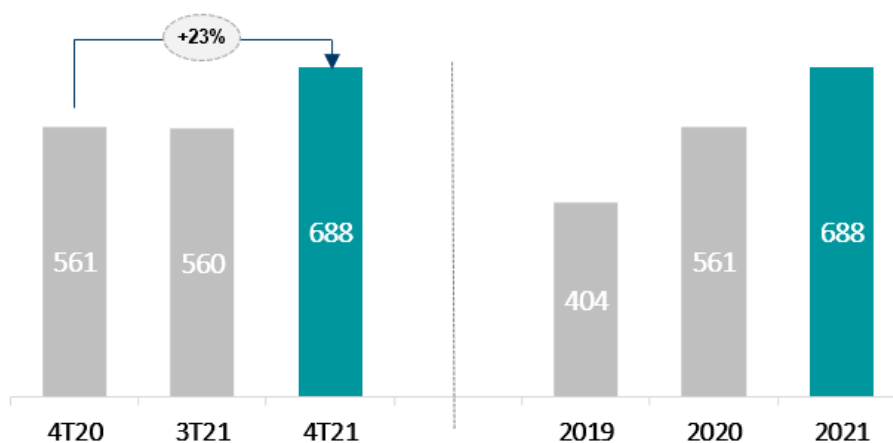
A RNI encerrou o 4T21 com VGV total de estoques a valor de mercado em R\$687 milhões, sendo 100% em construção.

Em 31 de dezembro de 2021, o banco de terrenos da RNI totalizava R\$6.2 bilhões, aumento de 3% vs. 31 de dezembro de 2020.

O banco de terrenos atual está composto com 83% de produtos do Programa Casa Verde e Amarela (Horizontal e Vertical) e 100% adquirido via permuta financeira.

Estoque e Landbank R\$ Mil	4T21	3T21	T/T (%)	4T20	A/A (%)	2021	2020	A/A (%)
Estoque a Valor de Mercado	687.796	559.581	23%	560.986	23%	687.796	560.986	23%
Banco de terrenos	6.264.711	5.695.602	10%	6.079.934	3%	6.264.711	6.079.934	3%

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



Estoque a Valor de Mercado por status Status de Obra

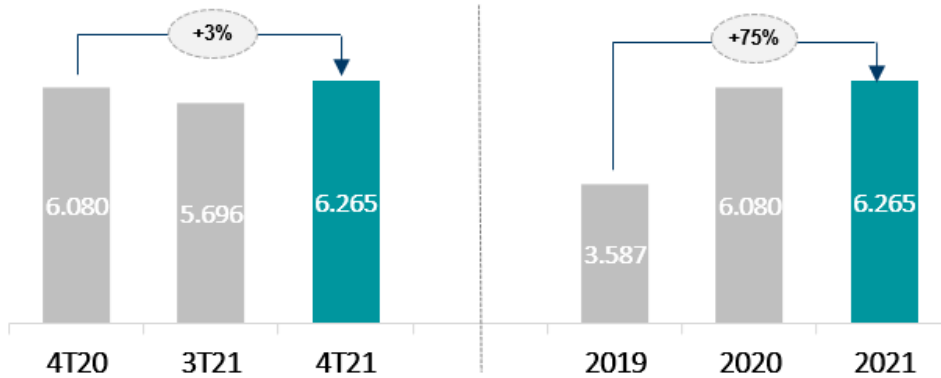


■ Em Construção ■ Concluído

Resultados 4T21

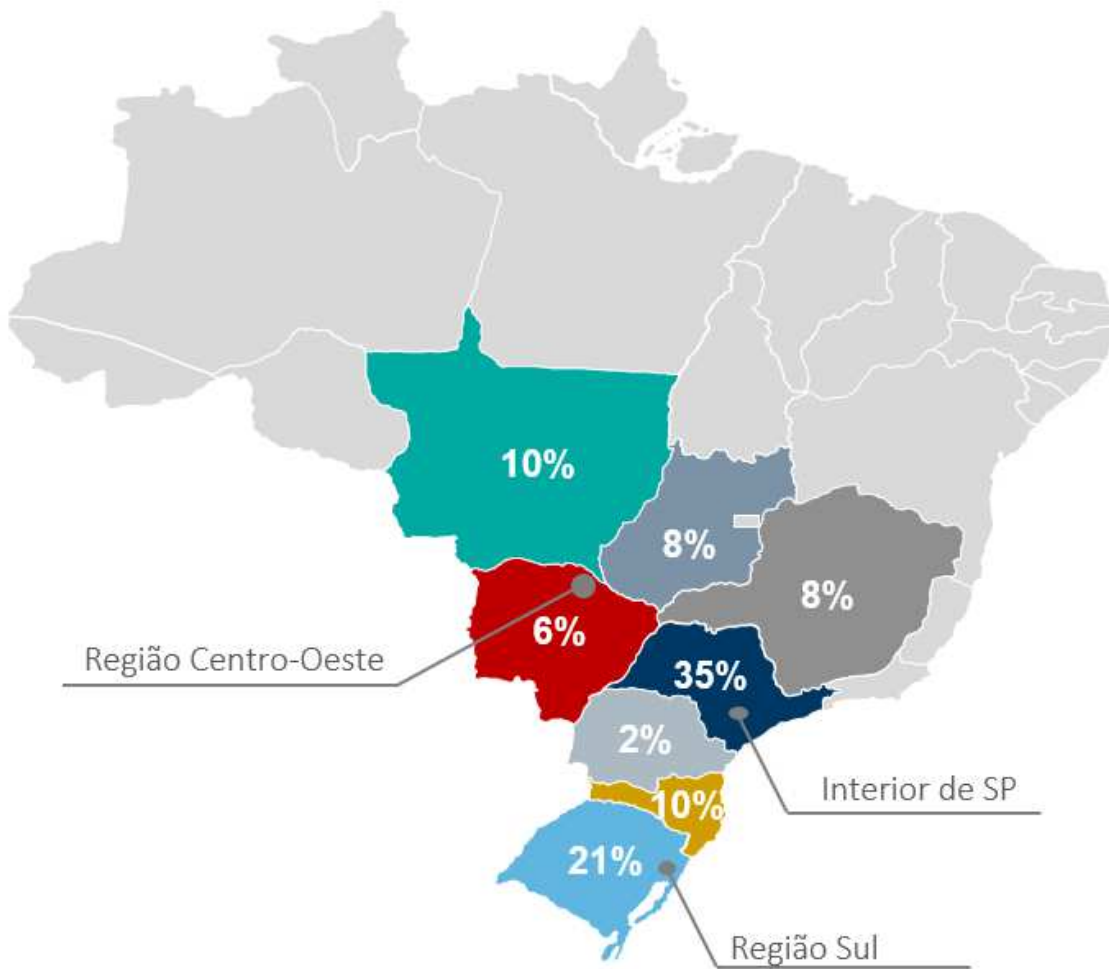
Landbank

VGV 100% - R\$ Milhões



Landbank

Distribuição Geográfica



Resultados 4T21

Receita e Lucro Bruto - PCVA-SBPE.H

A receita líquida em 2021 totalizou **R\$437 milhões, 121% superior vs. 2020**, no 4T21 totalizou **R\$148 milhões, 108% superior vs. 4T20** e 41% superior vs. 3T21. Lucro Bruto Ajustado registrou R\$123 milhões em 2021, 110% superior vs. 2020 e com Margem bruta ajustada 28%.

R\$ Mil	4T21	3T21	T/T (%)	4T20	A/A (%)	2021	2020	A/A (%)
Receita Líquida	148.149	104.947	41%	71.379	108%	437.087	198.015	121%
Lucro Bruto	34.270	24.866	38%	19.890	72%	108.477	51.368	111%
Margem Bruta	23%	24%	-0,6 p.p.	28%	-4,7 p.p.	25%	26%	-1,1 p.p.
Lucro Bruto Ajustado	40.145	28.436	41%	22.192	81%	123.908	58.915	110%
Margem Bruta Ajustada	27%	27%	0,0 p.p.	31%	-4,0 p.p.	28%	30%	-1,4 p.p.

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

Encerramos o ano de 2021 com crescimento nos indicadores de Despesas Comerciais e Administrativas, influenciado pelo volume do ano que está superior ao de 2020, entretanto não podemos deixar de **destacar a redução de 6% no custo de vendas Brutas e 19% em vendas líquidas para os produtos do PCVA**, essa redução iniciou em período recente das vendas praticadas, após outubro/2021.

R\$ Mil	4T21	3T21	T/T (%)	4T20	A/A (%)	2021	2020	A/A (%)
Despesas Comerciais	(12.320)	(11.153)	10%	(6.915)	78%	(42.044)	(19.512)	115%
Despesas Gerais & Administrativas	(3.995)	(2.375)	68%	(1.916)	109%	(10.156)	(6.752)	50%
Equivalência	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	2.397	1.898	26%	(297)	n.a.	3.716	(1.521)	n.a.

Resultado Líquido - PCVA-SBPE.H

Em 2021 registramos novamente crescimento nos indicadores financeiros, **EBIT somou R\$60 milhões, 154% superior vs. 2020** e o **Resultado Líquido totalizou R\$47 milhões, 155% superior vs. 2020** e com **margem líquida de 10,8%** em 2021, 1,4p.p superior vs. 2020. No 4T21 o Resultado Líquido registra crescimento de 68% vs. 4T20.

R\$ Mil	4T21	3T21	T/T (%)	4T20	A/A (%)	2021	2020	A/A (%)
EBIT	20.352	13.236	54%	10.762	89%	59.993	23.583	154%
Resultado Financeiro	(1.035)	(886)	17%	124	n.a.	(3.303)	(981)	237%
Impostos	(3.203)	(2.365)	35%	(1.271)	152%	(9.541)	(4.104)	132%
Resultado Líquido	16.114	9.985	61%	9.615	68%	47.149	18.498	155%

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

No final do 4T21 registramos **Receita a Apropriar de R\$429 milhões, 81% superior vs. 4T20**. A margem REF apresenta crescimento de 0,7p.p. com o reportado no 3T21.

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

R\$ Mil	4T21	3T21	T/T (%)	4T20	A/A (%)	2021	2020	A/A (%)
Receita a Apropriar	429.099	423.136	1%	237.146	81%	429.099	237.146	81%
Resultado a Apropriar	119.719	115.093	4%	68.938	74%	119.719	68.938	74%
Margem Bruta	28%	27%	0,7 p.p.	29%	-1,2 p.p.	28%	29%	-1,2 p.p.

Resultados 4T21

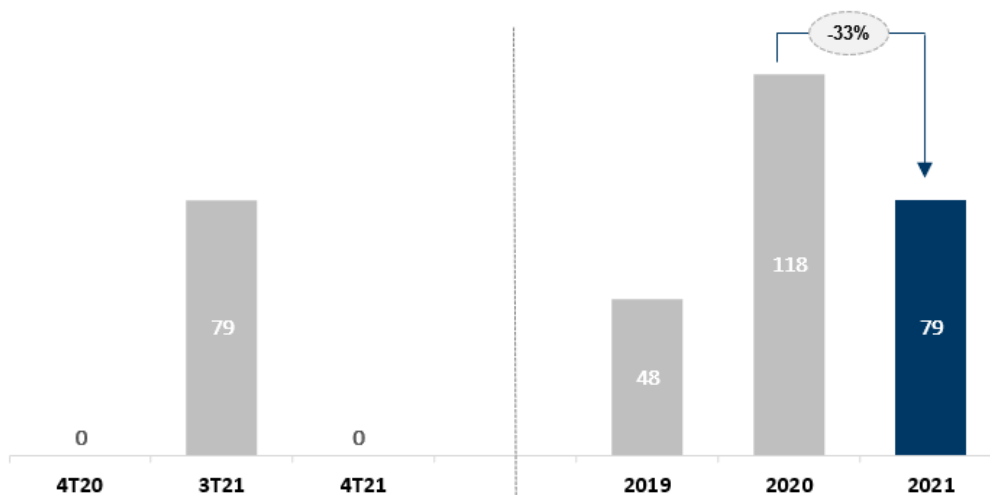
Análise - Produto SBPE.V e Urbanismo Empreendimentos SBPE Vertical e Urbanismo

LANÇAMENTOS - SBPE.V e Urbanismo

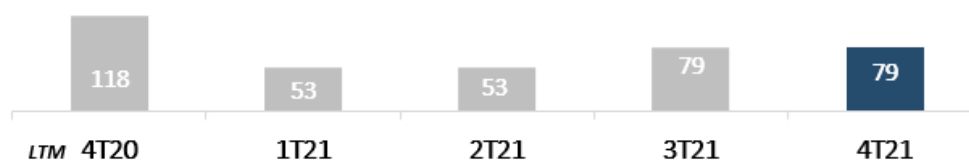
Os produtos do legado apresentam novamente recuo em seus números e começam a diminuir sua participação nos resultados da empresa, em 2021 lançamos um único empreendimento em sociedade com a incorporadora Stéfani Nogueira visando a monetização do landbank e aproveitando a oportunidade do período, o empreendimento Magnólia (SBPE-Vertical), localizado em Ribeirão Preto/SP, apresenta VGV de R\$79 milhões e tem em seu portfólio 144 unidades.

Lançamentos R\$ Mil	4T21	3T21	T/T (%)	4T20	A/A (%)	2021	2020	A/A (%)
Lançamentos 100%	-	79.000	n.a.	-	n.a.	79.000	117.853	-33%
Lançamentos %RNI	-	39.500	n.a.	-	n.a.	39.500	58.927	-33%
Lançamentos (unidades)	-	144	n.a.	-	n.a.	144	402	-64%
Preço Médio	-	549	n.a.	-	n.a.	549	293	87%

Lançamentos VGV 100% - R\$ Milhões



Lançamentos – Acumulado dos últimos 12 Meses (LTM) VGV 100% - R\$ Milhões



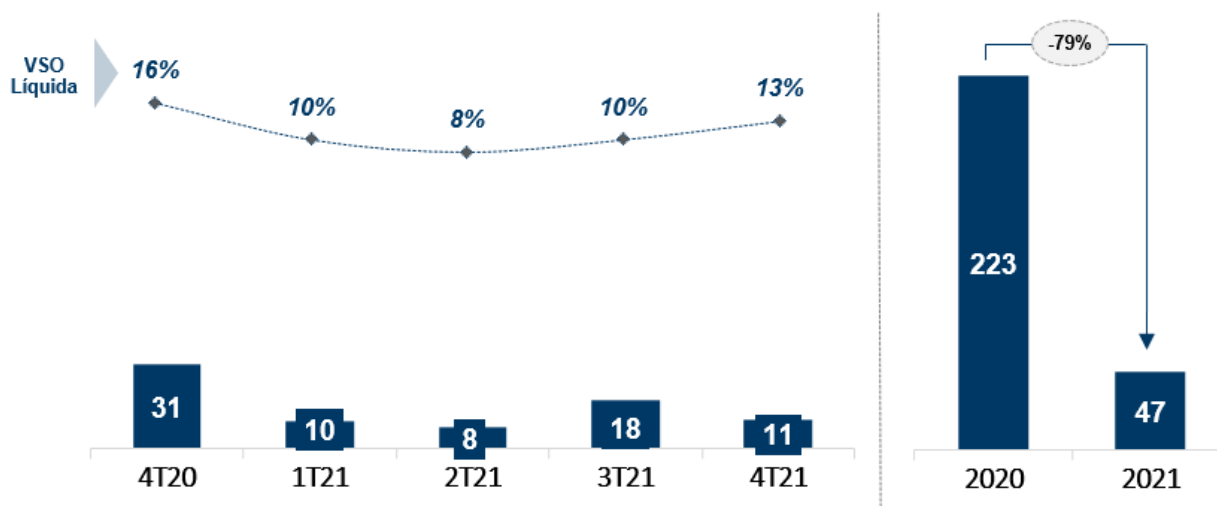
Resultados 4T21

VENDAS CONTRATADAS- SBPE.V e Urbanismo

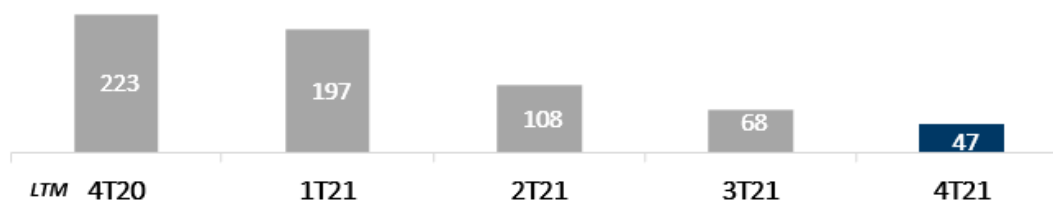
Em 2021 as vendas brutas do legado totalizaram R\$123 milhões, recuo de 64% vs. 2020, as Vendas Líquidas somaram R\$47 milhões, também apresentando recuo de 79% vs. 2020, não podemos deixar de destacar o **recuo de 38% de distratos** que tivemos no ano de 2021 vs. 2020.

Vendas R\$ Mil	4T21	3T21	T/T (%)	4T20	A/A (%)	2021	2020	A/A (%)
Vendas Brutas 100%	23.278	32.129	-28%	43.752	-47%	123.267	346.434	-64%
Distratos 100%	12.641	14.212	-11%	12.402	2%	76.297	123.081	-38%
Vendas Líquidas 100%	10.637	17.917	-41%	31.350	-66%	46.970	223.353	-79%
Vendas Líquidas %RNI	5.520	14.705	-62%	16.274	-66%	28.037	153.126	-82%
VSO Líquida	13%	10%	3,0 p.p.	16%	-2,8 p.p.	9%	22%	-12,7 p.p.

Vendas Líquidas VGV 100% - R\$ Milhões



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



Resultados 4T21

Estoque e Landbank – SBPE.V e Urbanismo

Em 31 de dezembro de 2021, o VGV total dos estoques a valor de mercado era de R\$151 milhões, representando crescimento de 41% vs. 31 de dezembro de 2020, esse crescimento é devido o lançamento do empreendimento Magnólia (SBPE-Vertical), localizado em Ribeirão Preto, no estado de São Paulo realizado em conjunto com a incorporadora Stéfani Nogueira.

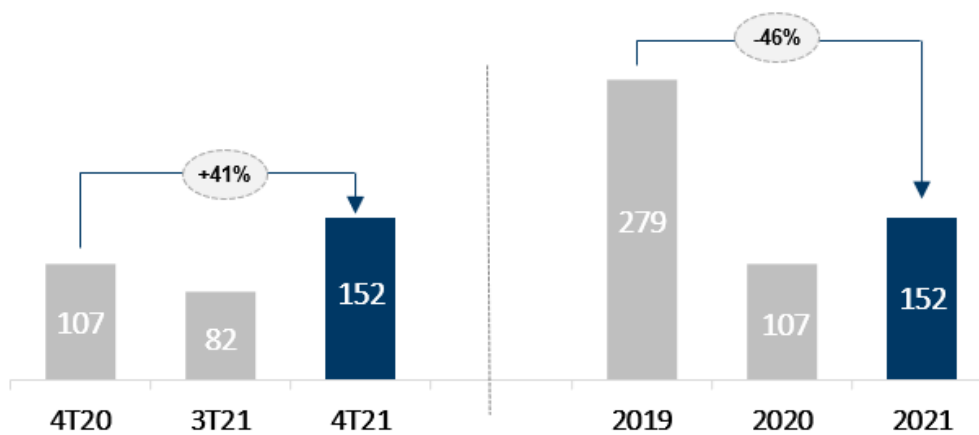
O estoque concluído representa atualmente 43% do estoque dos produtos SBPE.V e Urbanismo, sendo que 80% é referente ao loteamento Recanto das Emas.

Landbank apresentou recuo de 35% em 2021 vs. 2020, a redução é devido a venda de duas áreas do legado, bem com, a realização do lançamento do empreendimento Magnólia.

Estoque e Landbank R\$ Mil	4T21	3T21	T/T (%)	4T20	A/A (%)	2021	2020	A/A (%)
Estoque a Valor de Mercado	151.635	82.366	84%	107.490	41%	151.635	107.490	41%
Banco de terrenos	598.705	661.009	-9%	918.453	-35%	598.705	918.453	-35%

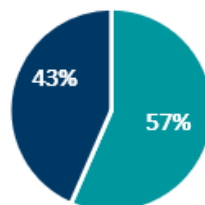
Estoque a Valor de Mercado

VGV 100% - R\$ Milhões



Estoque a Valor de Mercado por status

Status de Obra

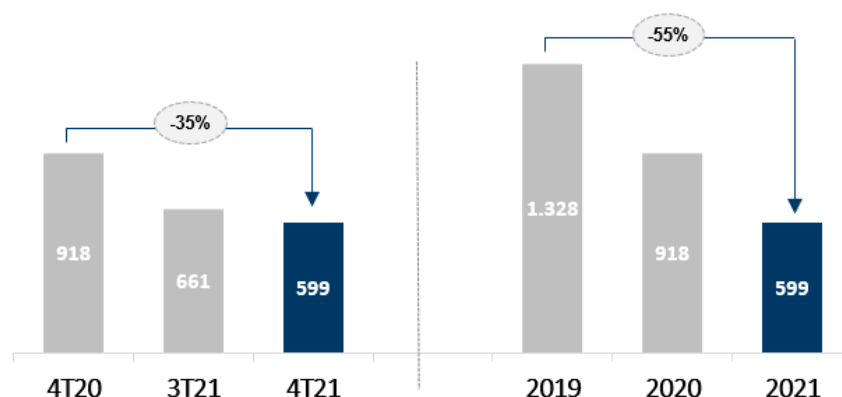


■ Em Construção ■ Concluído

Resultados 4T21

Landbank

VGV 100% - R\$ Milhões



Receita e Lucro Bruto – SBPE.V e Urbanismo

R\$ Mil	4T21	3T21	T/T (%)	4T20	A/A (%)	2021	2020	A/A (%)
Receita Líquida	22.133	15.181	46%	6.401	246%	36.314	118.750	-69%
Lucro Bruto	6.241	2.035	207%	(169)	n.a.	9.394	15.504	-39%
Margem Bruta	28,2%	13,4%	14,8 p.p.	-2,6%	30,8 p.p.	25,9%	13,1%	12,8 p.p.
Lucro Bruto Ajustado	6.207	2.745	126%	571	987%	9.785	24.601	-60%
Margem Bruta Ajustada	28,0%	18,1%	10,0 p.p.	8,9%	19,1 p.p.	26,9%	20,7%	6,2 p.p.

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

Destaque para redução das despesas Gerais e Administrativas em 2021 de 6%, vs. 2020.

R\$ Mil	4T21	3T21	T/T (%)	4T20	A/A (%)	2021	2020	A/A (%)
Despesas Comerciais	(3.773)	(4.051)	-7%	(2.661)	42%	(16.623)	(12.541)	33%
Despesas Gerais & Administrativas	(9.990)	(9.763)	2%	(8.342)	20%	(33.268)	(35.460)	-6%
Equivalência	(277)	1.514	n.a.	2.344	n.a.	3.895	11.711	-67%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(2.377)	(138)	1622%	(3.028)	-21%	(3.568)	9.386	n.a.

Resultado Líquido – SBPE.V e Urbanismo

R\$ Mil	4T21	3T21	T/T (%)	4T20	A/A (%)	2021	2020	A/A (%)
EBIT	(10.176)	(10.403)	-2%	(11.856)	-14%	(40.170)	(11.400)	252%
Resultado Financeiro	(1.351)	4.512	n.a.	17.746	n.a.	12.225	2.248	444%
Impostos	(1.141)	(1.045)	9%	(321)	255%	(4.317)	(5.023)	-14%
Resultado Líquido	(12.668)	(6.936)	83%	5.569	n.a.	(32.262)	(14.175)	128%

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

R\$ Mil	4T21	3T21	T/T (%)	4T20	A/A (%)	2021	2020	A/A (%)
Receita a Apropriar	2.965	7.761	-62%	4.528	-35%	2.965	4.528	-35%
Resultado a Apropriar	1.340	815	64%	1.341	0%	1.340	1.341	0%
Margem Bruta	45,2%	10,5%	34,7 p.p.	29,6%	15,6 p.p.	45,2%	29,6%	15,6 p.p.

Resultados 4T21

RNI Consolidado

Conclusão de Obras

Em 2021 houve a conclusão de quatro empreendimentos, sendo **i) Recanto das Emas (Loteamento)** localizado em Goiânia/GO, **ii) Origem VG (SBPE – Horizontal)** localizado em Várzea Grande/MT **iii) Moradas das Flores (PCVA – Horizontal)** localizado em Pacatuba/CE e **iv) Reserva SIM (PCVA – Horizontal)** localizado em Feira de Santana/BA, somando 2.425 unidades e R\$308 milhões em VGV lançado.

Conclusão de Obras	4T21	3T21	T/T (%)	4T20	A/A (%)	2021	2020	A/A (%)
VGV 100% (R\$ Mil)	-	113.940	n.a.	140.225	n.a.	308.294	270.822	14%
PCVA	-	113.940	n.a.	63.311	n.a.	113.940	63.311	80%
SBPE	-	-	n.a.	76.914	n.a.	68.625	207.511	-67%
Loteamento	-	-	n.a.	-	n.a.	125.729	-	n.a.
Unidades (un.)	-	844	n.a.	571	n.a.	2.425	763	218%
PCVA	-	844	n.a.	320	n.a.	844	320	164%
SBPE	-	-	n.a.	251	n.a.	222	443	-50%
Loteamento	-	-	n.a.	-	n.a.	1.359	-	n.a.

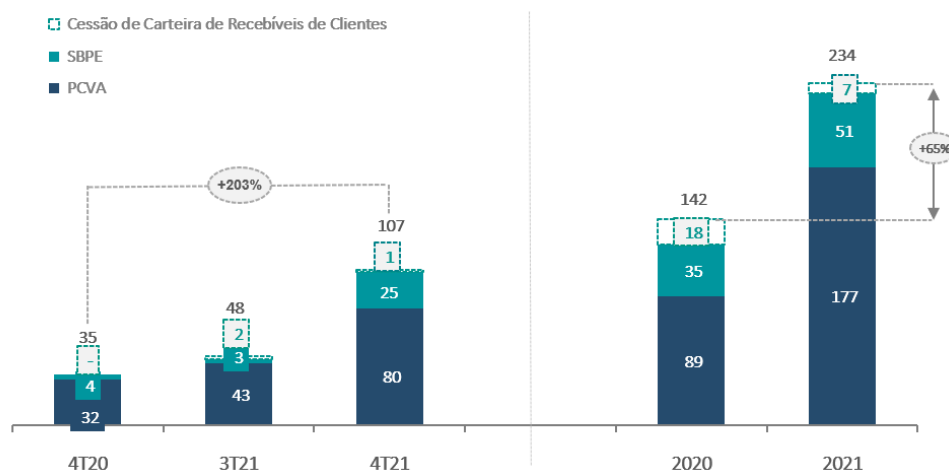
Repasso/Desligamento Pessoa Física

O repasse/desligamento **totalizou R\$234 milhões em 2021**, 65% superior vs. 2020. No 4T21 totalizou R\$107 milhões, 203% superior vs. 4T20 e 124% vs. 3T21. (considerando a cessão de recebíveis realizada no período).

Destacamos o crescimento de financiamentos para os produtos PCVA (Horizontal e Vertical), alcançando em 2021 o valor de R\$177 milhões, **99% superior vs. 2020**. No 4T21 totalizou R\$80 milhões, 154% superior vs. 4T20 e 88% superior vs. 3T2.

Com esses números, que contribuíram de forma expressiva na **geração de caixa do 4T21**, a RNI registra **recorde em unidades financiadas** em comparação aos últimos 5 anos, conforme demonstrado no gráfico da MSG da Administração..

Repasso e Desligamento VGV 100% - R\$ Milhões



Repasso & Desligamento	4T21	3T21	T/T (%)	4T20	A/A (%)	2021	2020	A/A (%)
R\$ Mil	106.973	47.700	124%	35.270	203%	234.474	141.773	65%
Cessão de Recebíveis	1.420	2.047	-31%	-	n.a.	6.960	17.985	-61%
PCVA	80.354	42.821	88%	31.689	154%	176.615	88.598	99%
SBPE	25.198	2.832	790%	3.581	604%	50.898	35.190	45%

Resultados 4T21

BALANÇO PATRIMONIAL: Principais itens Créditos perante Clientes (Recebíveis)

O saldo de Créditos Perante Clientes em 31 de dezembro de 2021 totalizou R\$1.051.112 milhões, sendo que R\$667 milhões estão registrados no balanço patrimonial e já tiveram suas receitas apropriadas. Desse total, R\$335 milhões estão alocados no ativo circulante e R\$331 milhões no ativo não circulante, conforme a tabela abaixo.

Crédito Perante Clientes R\$ Mil	4T21	%	3T21	%	T/T	4T20	%	A/A
Ativo Circulante								
Montantes Realizados	335.802	32%	355.152	34%	-5%	265.325	35%	27%
Montantes Não Realizados	106.933	10%	100.342	10%	7%	49.220	6%	117%
Total Circulante	442.735	42%	455.494	44%	-3%	314.545	41%	41%
Não Circulante								
Montantes Realizados	331.696	32%	305.976	30%	8%	272.542	36%	22%
Montantes Não Realizados	276.681	26%	275.199	27%	1%	172.393	23%	60%
Total Não Circulante	608.377	58%	581.175	56%	5%	444.935	59%	37%
TOTAL	1.051.112	100%	1.036.669	100%	1%	759.480	100%	38%

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\$383 milhões em 31 de dezembro de 2021.

A carteira de recebíveis performados totalizava R\$368 milhões ao final do 4T21.

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

Detalhamento da Carteira PERFORMADA (em R\$ mil)	4T21	3T21	% Total
Cientes repassados (em registro no Cartório) aguardando crédito	14.026	6.423	3,8%
Cientes em Repasse/Análise nos Bancos	79.422	123.420	21,6%
Cientes de obra recém concluída, aguardando regularização CND, instituição	0	0	0,0%
Cientes em discussão jurídica com garantia Alienação Fiduciária	0	4.373	0,0%
Cientes em renegociação (futura conversão em estoque)	21.035	38.775	5,7%
Total da Carteira Performada (Não Financiada pela Companhia)	114.483	172.991	31,1%
Carteira Própria (Companhia Financiando o Cliente)	215.521	224.492	58,5%
Carteira Própria (Pró-Soluto)	38.254	34.636	10,4%
Total carteira de recebíveis performados	368.257	432.119	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)	4T21
Início do período	432.119
(+) Performados no período	1.340
(-) Recebimento	9.580
(-) Repasse / Desligamento de Performados no período	44.420
(+) Variação monetária - correção índice no período	5.710
(+) Vendas de estoque no período	26.600
(-) Vendas distratadas no período	37.430
(-) Outros	(2.082)
Saldo	372.257

Resultados 4T21

Caixa e Dívida

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

Endividamento R\$Milhões	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Saldo Caixa (1)	68	56	55	45	61
Saldo Endividamento (2)	422	444	481	523	529
Financiamento à Construção	309	332	333	375	379
Plano Empresário	119	130	125	163	151
CCBI/CRI	190	202	208	212	228
Dívida corporativa	113	112	148	148	150
CCB	55	52	51	50	50
Capital de Giro	59	59	96	98	100
Dívida Líquida (2-1)	354	387	425	478	468
Patrimônio Líquido (PL)	625	630	633	637	640
Dívida Líquida / PL	56,6%	61,5%	67,2%	75,1%	73,0%
Dívida Líquida (Ex-Dívida de produção) / PL	7,3%	8,8%	14,6%	16,2%	13,9%

Em 31 de dezembro de 2021, 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 46% está alocado nos produtos da nova estratégia e 54% para os produtos do legado.

Ainda no 4T21, encerramos com posição de caixa de R\$61 milhões, apresentando geração de caixa no montante de R\$16 milhões.

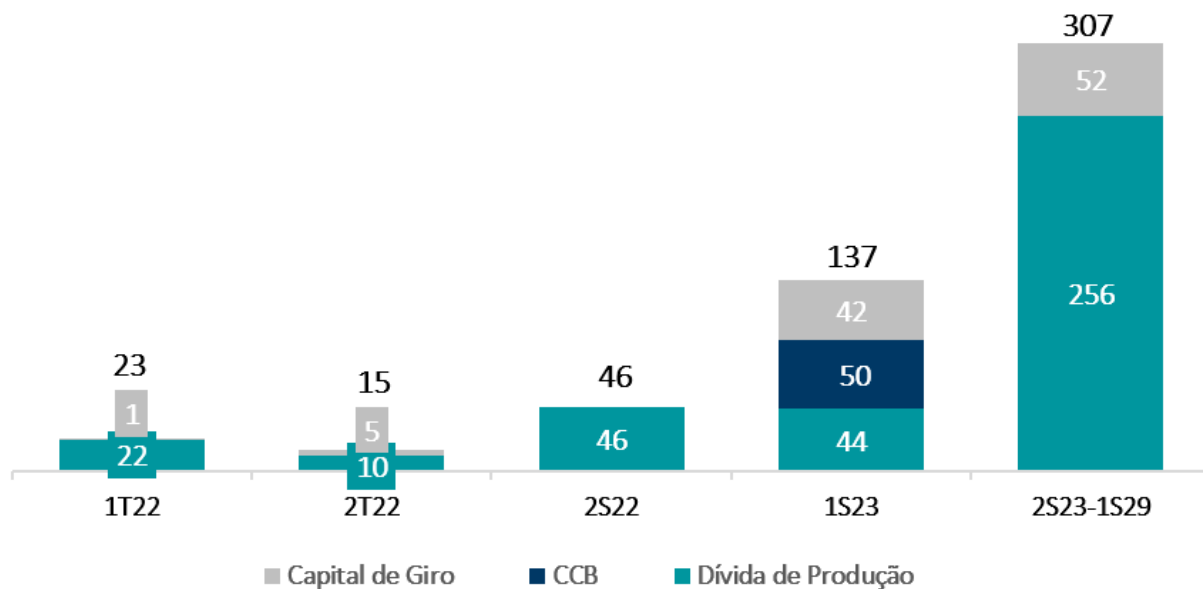
A nossa dívida constitui-se das seguintes modalidades de linhas de crédito, conforme a tabela abaixo:

	Taxas	4T21
Plano Empresário	TR + 8,3% a 9,2% a.a.	150.686
CCBI/CRI	CDI + 1,4% a 3,41% a.a.	228.122
Dívida Produção		378.808
CCB	CDI + 2,88% a 4,28% a.a.	50.053
Capital de Giro	CDI + 3% a.a.	99.816
Dívida Corporativa		149.869
Total		528.676

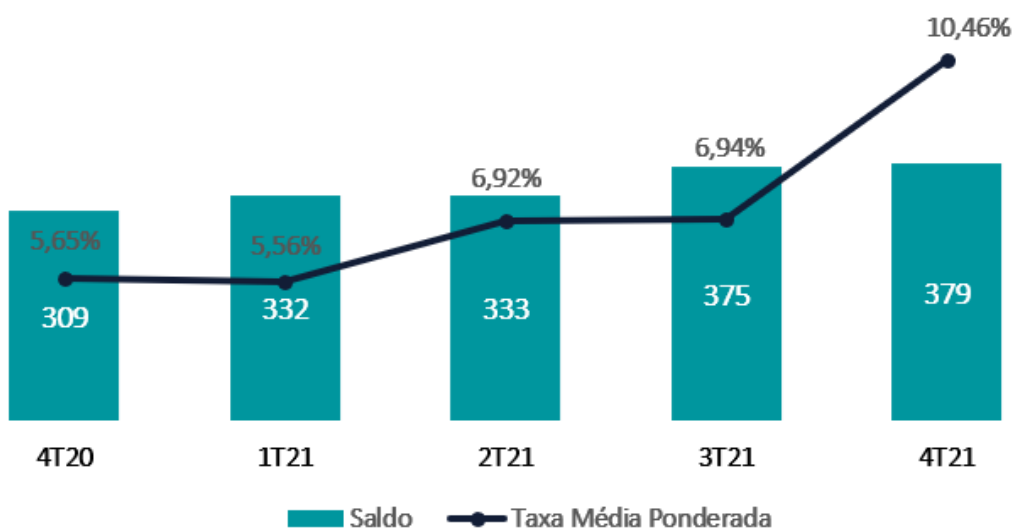
Resultados 4T21

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, esse trimestre apresenta crescimento devido o reajuste do CDI.



Resultados 4T21

Balanco Patrimonial Consolidado

BALANÇO PATRIMONIAL (em R\$ mil)	4T21	3T21	4T21 vs. 3T21	4T20	4T21 vs. 4T20
ATIVO					
CIRCULANTE	949.308	851.930	11%	596.038	59%
Caixa e bancos	57.450	41.398	39%	64.377	-11%
Créditos perante clientes	335.802	355.152	-5%	265.325	27%
Contas a receber por venda de terrenos	6.302	10.398	-39%	23.723	-73%
Imóveis a comercializar	476.413	377.588	26%	192.857	147%
Contas a receber por venda de quotas sociais	2.147	-	N/A	-	N/A
Créditos com terceiros	35.975	37.351	-4%	17.251	109%
Despesas a repassar a SPEs	9.502	7.540	26%	5.677	67%
Despesas comerciais a apropriar	14.107	13.796	2%	7.815	81%
Despesas antecipadas	2.934	2.813	4%	2.920	0%
Outros créditos	8.676	5.894	47%	7.155	21%
Total do ativo circulante	949.308	851.930	11%	596.038	59%
NÃO CIRCULANTE	987.582	960.623	3%	983.791	0%
Aplicações financeiras	3.638	3.554	2%	3.300	10%
Créditos perante clientes	331.696	305.976	8%	272.542	22%
Créditos com pessoas ligadas	3.279	2.535	29%	2.340	40%
Depósitos judiciais	13.425	12.447	8%	6.934	94%
Créditos com terceiros	5.953	6.156	-3%	6.369	-7%
Contas a receber por venda de quotas sociais	52.681	56.950	-7%	56.598	-7%
Imóveis a comercializar	348.347	363.842	-4%	448.196	-22%
Terrenos a Receber	135.290	115.439	17%	93.233	45%
Investimentos em Controladas e Controladas em Conjunto	69.003	70.137	-2%	71.741	-4%
Imobilizado	17.871	17.208	4%	17.112	4%
Intangível	6.399	6.379	0%	5.426	18%
Total do ativo não circulante	987.582	960.623	3%	983.791	0%
TOTAL DO ATIVO	1.936.890	1.812.553	7%	1.579.829	23%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE	467.976	410.256	14%	302.088	55%
Fornecedores	48.476	28.146	72%	25.681	89%
Financiamentos para construção	78.785	99.114	-21%	58.249	35%
Empréstimos e financiamentos	5.866	4.557	29%	30.593	-81%
CCB Imobiliária	115	387	-70%	54.521	-100%
Obrigações sociais e trabalhistas	15.555	10.606	47%	8.183	90%
Obrigações tributárias	5.781	4.307	34%	4.059	42%
Recursos de parceiros	-	(20)	N/A	170	N/A
Contas a pagar por aquisição de imóveis	221.134	166.320	33%	63.811	247%
Impostos diferidos	10.842	10.295	5%	9.558	13%
Provisão para garantia	6.147	5.381	14%	6.737	-9%
Adiantamento de clientes	48.450	55.356	-12%	20.061	142%
Partes relacionadas	3.975	3.601	10%	3.287	21%
Provisão para perdas em controladas	2.074	2.030	2%	1.965	6%
Lucros a distribuir	2.010	-	N/A	351	473%
Outras contas a pagar	18.766	20.176	-7%	14.862	26%
Total do passivo circulante	467.976	410.256	14%	302.088	55%
NÃO CIRCULANTE	830.790	765.454	9%	652.269	27%
Impostos diferidos	26.416	25.277	5%	21.747	21%
Financiamentos para construção	300.023	275.854	9%	250.604	20%
Empréstimos e financiamentos	93.950	93.354	1%	36.894	155%
CCB Imobiliária	49.938	49.875	0%	-	N/A
Provisão para contingências	6.980	7.142	-2%	8.067	-13%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	353.483	313.952	13%	334.957	6%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	638.124	636.843	0%	625.472	2%
Capital social	512.438	512.438	0%	512.438	0%
Reserva legal	27.717	27.294	2%	27.294	2%
Retenção de lucros	99.831	93.798	6%	93.869	6%
Ações em tesouraria	(15.876)	(15.876)	0%	(15.876)	0%
Lucros acumulados	-	6.350	N/A	-	N/A
Participações minoritárias	14.014	12.839	9%	7.747	81%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.936.890	1.812.553	7%	1.579.829	23%

Resultados 4T21

Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	4T21	3T21	4T21 vs. 3T21	4T20	4T21 vs. 4T20	2021	2020	2021 vs. 2020
(Em R\$ mil)								
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	170.282	120.127	42%	77.781	119%	473.400	316.765	49%
CUSTO DOS EMPREENDIMENTOS VENDIDOS	(129.771)	(93.227)	39%	(58.060)	124%	(355.530)	(249.893)	42%
LUCRO BRUTO	40.511	26.900	51%	19.721	105%	117.870	66.872	76%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS	(30.338)	(24.067)	26%	(20.815)	46%	(98.049)	(54.690)	79%
Comerciais e vendas	(16.093)	(15.205)	6%	(9.576)	68%	(58.667)	(32.052)	83%
Gerais e administrativas	(13.985)	(12.138)	15%	(10.258)	36%	(43.423)	(42.950)	1%
Despesas Jurídicas	1.398	(1.823)	n.a.	(1.675)	n.a.	(4.066)	(6.892)	-41%
Outras receitas operacionais	20	1.762	-99%	(3.325)	n.a.	151	8.603	-98%
Resultado de equivalência Patrimonial	(280)	1.514	n.a.	2.344	n.a.	3.890	11.709	-67%
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	10.173	2.833	259%	(1.094)	n.a.	19.821	12.182	63%
RESULTADO FINANCEIRO	(2.386)	3.625	n.a.	17.868	n.a.	8.922	1.265	605%
Variações monetárias, líquidas	4.664	9.797	-52%	20.323	-77%	32.718	26.632	23%
Receitas financeiras	3.335	2.997	11%	3.480	-4%	12.114	14.029	-14%
Despesas financeiras	(10.385)	(9.169)	13%	(5.935)	75%	(35.910)	(39.396)	-9%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DE IR E CSLL	7.787	6.458	21%	16.774	-54%	28.743	13.447	114%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(4.342)	(3.411)	27%	(1.591)	173%	(13.856)	(9.125)	52%
Corrente	(3.383)	(2.370)	43%	(2.110)	60%	(9.491)	(8.258)	15%
Diferido	(959)	(1.041)	-8%	519	n.a.	(4.365)	(867)	403%
LUCRO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES MINORITÁRIAS	3.445	3.047	13%	15.183	-77%	14.887	4.322	244%
Participações minoritárias	(1.331)	(647)	106%	(2.262)	-41%	(6.422)	(2.843)	126%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	2.114	2.400	-12%	12.921	-84%	8.465	1.479	472%

Resultados 4T21

Fluxo de Caixa Consolidado

FLUXO DE CAIXA Consolidado (Em R\$ mil)	4T21	4T20
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	7.787	16.774
Ajustes para reconiliar o lucro líquido ao caixa líquido decorrente das (ou aplicado nas) atividades operacionais:		
Depreciação/amortização	1.269	1.133
Resultado de equivalência patrimonial	233	(2.320)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.947	448
Resultado de alienação de investimento	-	-
Provisão de participação nos resultados	-	(1.061)
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	(162)	(268)
Variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	13.344	4.376
Provisões para garantias	1.087	1.032
Provisões para passivo a descoberto em investidas	47	(24)
Aumento (Redução) nos ativos operacionais		
Créditos perante clientes	(8.317)	(35.034)
Terrenos a Receber	(15.755)	4.011
Imóveis a comercializar	(83.330)	(26.974)
Créditos com terceiros	1.579	732
Despesas a repassar a SPE's	(1.962)	(931)
Despesas comerciais a apropriar	(311)	(2.358)
Despesas antecipadas	(121)	(229)
Outros créditos	(2.782)	(1.658)
Partes relacionadas	(744)	6.921
Depósitos judiciais	(978)	(2)
Aumento (Redução) nos passivos operacionais		
Fornecedores	20.330	(3.267)
Obrigações tributárias e sociais	6.483	(1.041)
Contas a pagar por aquisição de imóvel	94.345	26.498
Provisão para Garantia	(321)	(1.081)
Adiantamento de clientes	(6.906)	9.687
Recursos de parceiros	-	38
Débitos com partes relacionadas	374	(7.718)
Outras contas a pagar	(1.579)	(3.066)
CAIXA GERADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	25.557	(15.382)
Pagamento Juros s/ financiamentos	(10.653)	(5.184)
Pagamento de Imposto de Renda e Contribuição Social	(2.716)	(1.800)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	12.188	(22.366)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de imobilizado	(1.952)	(2.371)
Acréscimo de investimentos	898	4.155
Aplicações financeiras	(84)	231

Resultados 4T21

CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(1.138)	2.015
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO		
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(60.353)	(48.052)
Captação de empréstimos e financiamentos	63.198	39.867
Lucros distribuídos	-	-
NÃO CONTROLADORES		
Aumento de capital social de não controladores	(738)	160
Redução de capital social de não controladores	964	(1.222)
CAIXA LÍQUIDO ORIUNDO DAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES FINANCEIRAS	2.689	(9.308)
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	13.739	(29.659)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	41.398	89.730
No fim do exercício	57.450	64.377
	16.052	(25.353)

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 30 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 196 empreendimentos lançados em todo o Brasil com atuação em 59 cidades de 12 estados brasileiros. Com capital aberto desde 2007, lançou mais de 73 mil unidades, somando 6,9 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>

Atila Barros – abarros@webershandwick.com
 Telefones: (71) 99277-0818 - (71) 98635-8285

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.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

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 8.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração, em 9 de março de 2022.

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas ("demonstrações financeiras") 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM). 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). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela diretoria em sua gestão.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão apresentadas na Nota 3.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais políticas contábeis destas demonstrações financeiras.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas também o exercício de julgamento por parte da diretoria da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.4.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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.

2.2 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.

2.3 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 25.

2.4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras inclui julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas

Estimativas e premissas são revisadas de uma forma contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

Os itens significativos, sujeito a estimativas e premissas, é o custo orçado de empreendimentos utilizado para reconhecimento de receita pelo método de percentual de conclusão da obra, descrito na Nota 3.11, provisão para garantia, provisão para créditos de liquidação duvidosa, valor justo de instrumento derivativos, provisão do valor recuperável dos imóveis a comercializar, expectativa de vida útil de bens imobilizados e outras provisões.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- Nota 3.11 – 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).

Mensuração a valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer 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 usa 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).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

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.

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. O valor justo dos swaps de taxa de juros é calculado como o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados com base em curvas de rendimento observáveis. Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na Nota 20 - Instrumentos financeiros.

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.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3.1 Base de consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

3.1.1 Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

3.1.2 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 controladas 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.

Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos para a aquisição de controladas em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. O Grupo reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

3.1.3 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).

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

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

3.1.4 Transações eliminadas na consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com os seguintes principais critérios:

- (i) eliminação dos saldos entre as empresas objeto da consolidação;
- (ii) eliminação dos investimentos entre as empresas consolidadas contra o respectivo patrimônio líquido da empresa investida;
- (iii) eliminação das receitas e despesas decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas;
- (iv) eliminação do lucro nos estoques, quando aplicável, oriundo de vendas entre as empresas consolidadas; e,
- (v) cálculo de participação de acionistas não controladores no patrimônio líquido e no resultado consolidado, quando relevante.

Diferenças de políticas contábeis entre as controladas e a Controladora, quando aplicável, são ajustadas às políticas contábeis da Controladora, para fins de consolidação.

3.2 Instrumentos financeiros

Os ativos financeiros são apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço.

A Companhia e suas controladas utilizam contratos de Swap para proteger determinados contratos de empréstimos da exposição cambial. Os contratos são reconhecidos como ativos financeiros ou passivos financeiros (a depender da marcação a mercado) mensurados ao valor justo por meio do resultado. Não há alterações no reconhecimento e mensuração com a vigência da nova norma.

Modelo de impairment de recebíveis para perdas esperadas e incorridas

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 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.

3.2.1 Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia, que não os estoques, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3.3 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.

3.4 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 comercializados, adotando-se os mesmos procedimentos descritos no item 3.11 a seguir.

3.5 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 3.11 a seguir, 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.

3.6 Imobilizado

3.6.1 Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas de redução ao valor recuperável (*impairment*). O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição do ativo.

3.6.2 Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia.

3.6.3 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 obterá a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

3.7 Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente e substancialmente formados por direitos de uso de *software*, são registrados ao custo, deduzido da amortização. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

3.8 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 de tempo 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.

3.9 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.

3.10 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

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 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. Em 31 de dezembro de 2020, 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).

3.11 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 contas a receber, 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 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”

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

contra o estoque da Companhia.

3.12 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 2021, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 5,34% a.a. (5,35% a.a. em 2020) 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.

3.13 Tributação

3.13.1 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.

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.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma



3.13.2 Impostos com recolhimento diferido

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo 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 3.11 anterior, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.14 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.

3.15 Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2021:

- **Reforma da IBOR - Fase 2:** alterações ao IFRS 9/CPC 48, IAS 39/CPC 38 e IFRS 7/CPC 40 - "Instrumentos Financeiros", ao IFRS 16/CPC 06(R2) - Arrendamentos, ao IFRS 4/CPC 11 "Contratos de Seguros". A Fase 2 da reforma da IBOR traz as seguintes exceções temporárias na aplicação das referidas normas, que foram adotadas pelo Grupo, com relação a:

- (i) **Fluxos de caixa contratuais de ativos e passivos financeiros:** permitido mudanças na base de determinação dos fluxos de caixa contratuais sem ocasionar em desreconhecimento do contrato e, conseqüentemente, sem efeito imediato de ganho ou perda no resultado do exercício, desde que diretamente relacionada com a reforma da taxa de juros de referência e substituição da taxa de juros, e que a nova base seja considerada economicamente equivalente à base anterior.
- (ii) **Relações de hedge:** a designação formal da relação de proteção deve ser alterada apenas para designar a taxa de referência alternativa como um risco coberto, alterar a descrição do

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

item protegido e/ou alterar a descrição do instrumento de cobertura. Tal alteração na designação formal da relação de proteção não constitui descontinuação da relação de proteção e nem nova relação de proteção, portanto sem efeitos imediatos no resultado do exercício.

- **Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento:** alterações ao IFRS 16/CPC 06(R2) "Arrendamentos": prorrogação da aplicação do expediente prático de reconhecimento das reduções obtidas pela Companhia nos pagamentos dos arrendamentos diretamente no resultado do exercício e não como uma modificação de contrato, até 30 de junho de 2022. Os impactos decorrentes dessa alteração estão mencionados na Nota 19.

As alterações mencionadas acima não tiveram impactos materiais para a Companhia.

3.16 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2021. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alteração ao IAS 16 "Ativo Imobilizado":** em maio de 2020, o IASB emitiu uma alteração que proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício. A data efetiva de aplicação dessa alteração é 1º. de janeiro de 2022.
- **Alteração ao IAS 37 "Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes":** em maio de 2020, o IASB emitiu essa alteração para esclarecer que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele. A data efetiva de aplicação dessa alteração é 1º. de janeiro de 2022.
- **Alteração ao IFRS 3 "Combinação de Negócios":** emitida em maio de 2020, com o objetivo de substituir as referências da versão antiga da estrutura conceitual para a mais recente. A alteração ao IFRS 3 tem vigência de aplicação a partir de 1º. de janeiro de 2022.
- **Aprimoramentos anuais – ciclo 2018-2020:** em maio de 2020, o IASB emitiu as seguintes alterações como parte do processo de melhoria anual, aplicáveis a partir de 1º. de janeiro de 2022:
 - IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros" - esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para a baixa de passivos financeiros.
 - IFRS 16 - "Arrendamentos" - alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
 - IFRS 1 "Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros" - simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
 - IAS 41 - "Ativos Biológicos" - remoção da exigência de excluir os fluxos de caixa da tributação ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- **Alteração ao IAS 1 "Apresentação das Demonstrações Contábeis":** emitida em maio de 2020, com o objetivo esclarecer que os passivos são classificados como circulantes ou não circulantes, dependendo dos direitos que existem no final do período. A classificação não é afetada pelas expectativas da entidade ou eventos após a data do relatório (por exemplo, o recebimento de um waiver ou quebra de covenant). As alterações também esclarecem o que se refere "liquidação" de um passivo à luz do IAS 1. As alterações do IAS 1 tem vigência a partir de 10 de janeiro de 2023.
- **Alteração ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** em fevereiro de 2021 o IASB emitiu nova alteração ao IAS 1 sobre divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de políticas contábeis "significativas". As alterações definem o que é "informação de política contábil material" e explicam como identificá-las. Também esclarece que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. Para apoiar esta alteração, o IASB também alterou a "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements" para fornecer orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.
- **Alteração ao IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro:** a alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.
- **Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro:** a alteração emitida em maio de 2021 requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, como exemplo, e exigirá o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais. A referida alteração tem vigência a partir de 10 de janeiro de 2023.

A diretoria entende que as alterações mencionadas acima não geraram impactos materiais para a Companhia.

Não há outras normas CPC, IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da companhia.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa e bancos (a)	1.237	978	32.636	11.028
Aplicações financeiras (b)	2.016	31.339	24.814	53.349
Total caixa e equivalentes de caixa	3.253	32.317	57.450	64.377
Aplicações financeiras compromissadas como garantias de ações judiciais	126	78	221	97
Títulos negociados no mercado	3.417	3.203	3.417	3.203
Total aplicações financeiras	3.543	3.281	3.638	3.300
Ativo circulante	3.253	32.317	57.450	64.377
Ativo não circulante	3.543	3.281	3.638	3.300

- (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 98,11% (2020 – 99,27%) do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e de suas controladas.

5 Créditos perante clientes

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (a)	6.033	19.903	215.585	195.903
Créditos diretos com clientes	10.599	15.070	377.778	323.457
Outros créditos pro-soluto	8.874	5.315	107.041	45.884
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(6.606)	(6.241)	(32.906)	(27.377)
Total	18.900	34.047	667.498	537.867
Ativo circulante	8.152	22.891	335.802	265.325
Ativo não circulante	10.748	11.156	331.696	272.542
Total	18.900	34.047	667.498	537.867

- (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.

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.**
Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma
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.

Provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD)

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro 2019	(6.016)	(22.656)
Provisão no exercício	(352)	(5.274)
Reversão no exercício	127	553
Saldo em 31 de dezembro 2020	<u>(6.241)</u>	<u>(27.377)</u>
Provisão no exercício	(435)	(6.054)
Reversão no exercício	70	525
Saldo em 31 de dezembro 2021	<u>(6.606)</u>	<u>(32.906)</u>

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é realizada 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 PCLD, em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.****Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Vencidos:	2.953	163	147.726	32.705
Acima de 180 dias	190	13	54.077	21.050
121 a 180 dias	29	7	16.171	1.541
91 a 120 dias	1.331	26	5.792	1.667
61 a 90 dias	153	31	40.766	2.242
31 a 60 dias	312	25	7.187	901
Até 30 dias	938	61	23.733	5.304
A vencer:	5.199	22.728	188.076	232.620
Até 30 dias	2.066	3.409	46.471	44.911
31 a 60 dias	1.449	5.831	12.264	20.181
61 a 90 dias	131	2.400	10.508	23.406
91 a 120 dias	131	1.604	6.172	85.462
121 a 360 dias	1.422	9.484	112.661	58.660
Total	8.152	22.891	335.802	265.325

Os saldos do ativo não circulante em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ano de vencimento				
Vencidos (b)	3.310	1.902	26.481	24.090
2023	1.785	1.913	74.845	45.520
2024	1.705	1.791	49.591	37.250
2025	1.398	1.702	32.408	23.259
2026	1.167	1.331	27.799	21.866
Após 2027	1.383	2.517	120.572	120.557
Total	10.748	11.156	331.696	272.542

- b) 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:

- (i) Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC;

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.****Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (ii) 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
- (iii) Para Urbanismo, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M desde o início do contrato.

6 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 Global de Vendas com valor mínimo garantido.

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Total ativo circulante	5.253	1.487	6.302	23.723
Total ativo não circulante	27.582	35.232	135.290	93.233
Total	32.835	36.719	141.592	116.956
Recebimentos por moeda corrente	-	-	-	20.696
Recebimentos por dação de unidades	-	-	12.000	12.000
Recebimentos por VGV	32.835	36.719	129.592	84.260
Total	32.835	36.719	141.592	116.956

7 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Imóveis concluídos	853	12.427	4.092	19.536
Imóveis em construção	-	-	206.430	109.922
Terrenos para futuras incorporações	109.114	17.077	265.891	63.399
Total ativo circulante	109.967	29.504	476.413	192.857
Terrenos para futuras incorporações (*)	273.666	297.580	348.347	448.196
Total ativo não circulante	273.666	297.580	348.347	448.196

- (*) Refere-se a terrenos com lançamentos previstos a partir de janeiro de 2023.

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

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Juros capitalizados

No período findo em 31 de dezembro de 2021, o valor de juros capitalizados é de R\$ 17.775 (R\$ 13.541 em 2020) no consolidado.

8 Investimentos

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto com saldo de investimentos superior R\$ 5.000 estão apresentados abaixo por entidade:

(*) 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.

	2021			2020		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
Controladas em conjunto e coligadas:						
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda	25%	122.693	30.673	25%	133.303	33.326
Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda. SPEs (23)	50%	32.636	16.319	50%	32.679	16.341
Ágio na aquisição de controlada em conjunto		14.506	12.449		24.513	12.544
		-	7.488		-	7.565
Total das controladas em conjunto e coligadas		169.835	66.929		190.495	69.776
Eliminação de participações indiretas						
Total das controladas em conjunto e coligadas		169.835	66.929		190.495	69.776
Investimentos - Consolidado			69.003			71.741
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado			(2.074)			(1.965)
Total das controladas em conjunto e coligadas			66.929			69.776
Controladas:						
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100%	21.303	21.303	100%	15.835	15.835
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda.	100%	7.129	7.129	100%	7.360	7.360
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	10.239	10.239	100%	9.776	9.776
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	14.813	14.813	100%	13.769	13.769
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.	100%	16.799	16.799	100%	9.192	9.192
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100%	26.160	26.160	100%	24.440	24.440
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	100%	39.258	39.258	100%	20.553	20.553
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	100%	10.539	10.539	100%	7.777	7.777
Rodobens Incorporadora Imobiliária 410 - SPE Ltda.	100%	10.760	10.760	100%	12.817	12.817
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda.	100%	5.703	5.703	100%	(179)	(179)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 434 - SPE Ltda.	55%	18.869	10.378	55%	8.799	4.840
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	100%	9.199	9.199	100%	8.710	8.710
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda.	100%	6.517	6.517	100%	701	701
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	100%	10.148	10.148	100%	9.770	9.770
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda.	100%	9.531	9.531	100%	583	583
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	219.160	219.160	100%	215.817	215.817
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Tamboaré Houses II - SPE Ltda.	100%	4.259	4.259	100%	6.904	6.904
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	100%	9.771	9.771	100%	7.798	7.798
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100%	8.174	8.174	100%	6.062	6.062
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	100%	22.910	22.910	100%	21.941	21.941
SPEs (169)		102.911	92.737		107.905	99.429
Ágio na aquisição de controladas		-	579		-	668
Total das controladas		584.152	566.066		516.330	504.563
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		753.987	632.995		706.825	574.339
Investimentos - Individual			638.299			581.001
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual			(5.304)			(6.662)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas			632.995			574.339

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2021			2020		
	Participação	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas em conjunto e coligadas:						
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda	25%	(3.165)	(791)	25%	26.815	6.703
Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	415	228	50%	399	186
SPEs (23)		8.591	4.453		3.968	4.820
Total das controladas em conjunto e coligadas		5.841	3.890		31.182	11.709
Eliminação de participações indiretas		-	-		-	-
Total das controladas em conjunto e coligadas		5.841	3.890		31.182	11.709
Controladas:						
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100%	2.357	2.357	100%	(1.241)	(1.241)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	(2)	(2)	100%	(2)	(2)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	1.044	1.044	100%	164	164
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	100%	7.381	7.381	100%	(1)	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100%	1.638	1.638	100%	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda	100%	18.705	18.705	100%	16.707	16.707
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda	100%	(1)	(1)	100%	(1)	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 410 - SPE Ltda	100%	(2.643)	(2.643)	100%	5.286	5.286
Rodobens Incorporadora Imobiliária 434 - SPE Ltda	55%	10.069	5.538	55%	7.180	3.949
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda	100%	5.882	5.882	100%	(62)	(62)
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda.	100%	(231)	(231)	100%	(169)	(169)
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda	100%	71	71	100%	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda	100%	5.815	5.815	100%	(81)	(81)
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda	100%	(2)	(2)	100%	(1)	(1)
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda	100%	-	-	100%	-	-
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	14.586	14.586	100%	2.338	2.338
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Tamboré Houses II - SPE Ltda.	100%	(1.109)	(1.109)	100%	(826)	(826)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	100%	1.972	1.972	100%	510	510
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100%	2.112	2.112	100%	(191)	(191)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	100%	(23)	(23)	100%	(3)	(3)
SPEs (169)		(10.365)	(12.083)		(14.711)	(21.516)
Total das controladas		57.256	51.007		14.896	4.860
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		63.097	54.897		46.078	16.569

Nas demonstrações financeiras consolidadas a mais valia do investimento está classificado em Créditos perante clientes.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Movimentação dos investimentos:

	2020					2021				
	Saldo inicial	Subscrição de capital	AFAC	Redução e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Resultado de alienação de investimento				Saldo final
Controladas:										
Rodobens Administradora 414 Ltda.	15.835	-	3.600	(490)	2.357	-				21.302
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda.	7.360	-	-	-	(231)	-				7.129
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 410 - SPE Ltda.	12.817	-	6.696	(6.111)	(2.643)	-				10.759
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	24.440	8	74	-	1.638	-				26.160
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda.	(179)	-	-	-	5.882	-				5.703
Rodobens Incorporadora Imobiliária 434 - SPE Ltda.	4.840	-	-	-	5.538	-				10.378
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	8.710	-	418	-	71	-				9.199
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda.	701	-	1	-	5.815	-				6.517
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	9.770	-	379	-	(2)	-				10.147
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda.	583	-	8.948	-	-	-				9.531
Rodobens Urbanismo Ltda.	215.817	-	10.858	(22.101)	14.586	-				219.160
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Tamboré Houses II - SPE Ltda.	6.904	-	937	(2.472)	(1.109)	-				4.260
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 (169)	99.430	403	48.383	(43.483)	(12.083)	-				92.650
Ágio na aquisição de controladas	668	-	-	-	-	-				668
Total das controladas	504.564	411	84.741	(74.657)	51.007	-				566.066
Controladas em conjunto e coligadas:										
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	33.326	-	-	(1.861)	(791)	-				30.674
Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.341	-	-	(250)	228	-				16.319
SPEs (23)	12.544	-	1.738	(6.198)	4.453	-				12.537
Ágio na aquisição de controlada em conjunto	7.565	-	-	-	-	(166)				7.399
Total das controladas em conjunto e coligadas	69.776	-	1.738	(8.309)	3.890	(166)				66.929
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	71.741	-	1.858	(8.309)	3.879	(166)				69.003
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(1.965)	-	(120)	-	11	-				(2.074)
Total das controladas em conjunto e coligadas	69.776	-	1.738	(8.309)	3.890	(166)				66.929
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	574.340	411	86.479	(82.966)	54.897	(166)				632.995
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual										
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	581.002	410	69.815	(81.858)	71.035	(2.105)				638.299
	(6.662)	1	16.664	(1.108)	(16.138)	1.939				(5.304)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	574.340	411	86.479	(82.966)	54.897	(166)				632.995

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2019					2020	
	Saldos iniciais	Subscrição de capital	Redução e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	AFAC	Outros	Saldos finais
Período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2020:							
Controladas:							
Rodobens Administradora 414 Ltda.	14.183	-	-	(1.241)	2.894	-	15.835
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda.	7.530	-	-	(169)	-	-	7.360
Rodobens Incorporadora Imobiliária 388 - Nova Nação América - SPE Ltda.	28.139	-	(27.172)	5.539	381	-	6.887
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	9.562	-	-	(2)	215	-	9.776
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	13.605	-	-	164	-	-	13.769
Rodobens Incorporadora Imobiliária 394 - SPE Ltda.	7.915	-	(4.692)	(16)	4.093	-	7.301
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	760	-	-	(1)	8.433	-	9.192
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	13.833	-	-	(0)	10.607	-	24.440
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.	3.832	-	-	16.707	15	-	20.553
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	5.294	-	-	(1)	2.485	-	7.777
Rodobens Incorporadora Imobiliária 410 - SPE Ltda.	5.595	-	(4.255)	5.286	6.192	-	12.817
Rodobens Incorporadora Imobiliária 444 - SPE Ltda.	21.561	-	(1.650)	413	104	-	20.429
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	340	-	-	(0)	8.371	-	8.710
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	1	-	-	(1)	9.771	-	9.770
Rodobens Urbanismo Ltda.	289.302	-	(97.500)	2.240	21.775	-	215.817
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Tamoré Houses II - SPE Ltda.	9.164	-	(1.785)	(826)	351	-	6.904
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	7.289	-	-	510	-	-	7.798
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	6.253	-	-	(191)	-	-	6.062
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	21.337	-	-	(3)	608	-	21.941
SPEs (147)	17.616	3.344	21.588	(16.403)	44.611	-	70.756
Ágio na aquisição de controladas	1.546	-	-	-	-	(878)	668
Total das controladas	484.655	3.344	(115.465)	12.003	120.905	(878)	504.564
Controladas em conjunto e coligadas:							
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda	-	6.868	24.049	2.409	-	-	33.326
SPEs (26)	96.011	4	(70.122)	2.314	651	27	28.885
Mais valia	13.135	-	-	-	-	(5.570)	7.565
Total das controladas em conjunto e coligadas	109.146	6.872	(46.073)	4.723	651	(5.543)	69.776
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado							
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	111.056	6.872	(46.073)	4.742	692	(5.548)	71.741
Total das controladas em conjunto e coligadas	109.146	6.872	(46.073)	4.723	651	(5.543)	69.776
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	593.801	10.216	(161.538)	16.726	121.556	(6.421)	574.340
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual							
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	600.927	10.216	(161.438)	32.384	106.183	(7.270)	581.001
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	593.801	10.216	(161.538)	16.726	121.556	(6.421)	574.340

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 14.

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.**

Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Imobilizado

	Controladora							
	31/12/2019	Adições	Baixas	Depreciação	31/12/2020	Adições	Depreciação	31/12/2021
Máquinas e ferramentas	8.921	-	(163)	(359)	8.399	-	(356)	8.043
Computadores e periféricos	4	-	-	(2)	2	38	(2)	38
Móveis e utensílios	714	14	-	(190)	538	42	(177)	403
Prédios	2.317	-	-	(150)	2.167	-	(150)	2.017
Instalações	55	-	-	(27)	28	-	(9)	19
Outros	6	-	-	(6)	-	-	-	-
Total	12.017	14	(163)	(734)	11.134	80	(694)	10.520

	Consolidado							
	31/12/2019	Adições	Baixas	Depreciação	31/12/2020	Adições	Depreciação	31/12/2021
Stand de Vendas	4.768	3.767	-	(2.642)	5.893	4.810	(3.384)	7.319
Máquinas e ferramentas	8.924	-	(163)	(359)	8.402	-	(358)	8.044
Computadores e periféricos	5	-	-	(2)	3	38	(2)	39
Móveis e utensílios	858	14	-	(268)	604	42	(219)	427
Prédios	2.317	-	-	(150)	2.167	-	(150)	2.017
Instalações	85	-	-	(42)	43	-	(18)	25
Outros	6	-	-	(6)	-	-	-	-
Total	16.963	3.781	(163)	(3.469)	17.112	4.890	(4.131)	17.871

10 Intangível

	Controladora e Consolidado						
	31/12/2019	Adições	Amortização	31/12/2020	Adições	Amortização	31/12/2021
Direitos de uso de software	3.947	1.447	(1.058)	4.336	2.076	(971)	5.441
Marcas e patentes	561	578	(49)	1.090	-	(132)	958
Total	4.508	2.025	(1.107)	5.426	2.076	(1.103)	6.399

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.****Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Empréstimos e financiamentos**11.1 Composição dos empréstimos**

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Passivo circulante:				
Divida corporativa	5.828	84.656	5.981	85.114
Divida de produção	2.727	4.040	78.785	58.249
	8.555	88.696	84.766	143.363
Passivo não circulante:				
Divida corporativa	112.553	5.559	143.888	36.894
Divida de produção	116.557	138.304	300.023	250.604
	229.110	143.863	443.911	287.498
Total				
Divida corporativa	118.381	90.215	149.869	122.008
Divida de produção	119.284	142.344	378.808	308.853
	237.665	232.559	528.677	430.861

a) Divida corporativa

Divida corporativa	Taxa de juros	Saldo devedor	
		2021	2020
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 4,28%	-	3.543
Cedula de Crédito Bancário	180% do CDI	50	423
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,88%	50.003	50.557
Nota Promissória	CDI+ 3,10%	62.699	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 3,00%	37.117	36.518
4131	PTAX + 5,64%	-	30.967
		149.869	122.008

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 3,19 a.a.

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.****Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

b) Dívida de Produção

Dívida produção	Taxa de juros	Saldo devedor	
		2021	2020
Plano Empresário	8,30%+ TR	84.414	54.182
Plano Empresário	9,15%+ TR	-	44.154
Plano Empresário	8,90%+ TR	32.236	-
Plano Empresário	9,20%+ TR	-	14.651
Plano Empresário	9,30%+ TR	21.328	-
Plano Empresário	3,5% + 100% do CDI	11.490	-
Plano Empresário	182% do CDI	1.218	-
Cedula de Crédito Bancário	14,85%	-	391
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 2,00%	41.233	52.129
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 1,70%	78.051	90.214
Cedula de Crédito Bancário	115% do CDI	-	2.041
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 1,50%	-	5.057
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 1,40%	3.765	7.504
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,57%	14.023	14.021
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,92%	20.170	-
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 3,41%	11.103	-
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,81%	13.523	13.506
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,75%	6.006	6.002
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,99%	2.003	-
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,00%	5.008	-
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 3,13%	2.008	-
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 3,10%	4.002	-
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,90%	5.198	5.001
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 3,07%	6.010	-
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 3,05%	6.002	-
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 3,08%	10.017	-
		378.808	308.853

Em 19 de maio de 2020 a Companhia e suas controladas Rodobens Incorporadora Imobiliária 306 – SPE Ltda, Rodobens Incorporadora Imobiliária 308 – SPE Ltda e Rodobens Incorporadora Imobiliária 309 – SPE Ltda concluiu a captação de um CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) no montante de R\$39.321 com vencimento em 23 de abril de 2023 sendo que a remuneração é de 100% do CDI acrescidos de 3% a.a.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 01 de junho de 2020 a Companhia contratou uma CCB (cédula de crédito bancário) junto ao Banco Rodobens SA no montante de R\$4.700 com taxa de CDI + 4,28% com vencimento de 15 meses, após 3 meses de carência pagamentos em 12 parcelas mensais e sucessivas.

Em 9 de abril de 2020 a Companhia captou junto a instituição financeira uma cédula de crédito imobiliária no montante de R\$50.000 com vencimento em 17 de abril de 2028, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 3,9% a.a.

Cronograma de vencimento da dívida:

Período findo em:	Controladora						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	após 2025	
31 de dezembro de 2021	-	8.555	73.716	70.226	18.507	66.661	237.665
31 de dezembro de 2020	88.696	15.676	24.512	18.507	18.507	66.661	232.559

Período findo em:	Consolidado						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	após 2025	
31 de dezembro de 2021	-	84.767	219.571	118.422	38.072	67.845	528.677
31 de dezembro de 2020	143.363	105.448	74.700	21.374	19.315	66.661	430.861

12 Créditos com terceiros

Créditos com terceiros	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Adiantamento a terceiros (a)	3.869	2.159	29.664	10.282
Devedores diversos (b)	7.545	7.322	5.953	6.369
Impostos a recuperar	3.545	4.066	6.311	6.969
	<u>14.959</u>	<u>13.547</u>	<u>41.928</u>	<u>23.620</u>
Ativo Circulante	7.414	6.225	35.975	17.251
Ativo não Circulante	7.545	7.322	5.953	6.369
	<u>14.959</u>	<u>13.547</u>	<u>41.928</u>	<u>23.620</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.

13 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:

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Passivo circulante	69.546	-	221.134	63.811
Passivo não circulante	285.929	280.013	353.483	334.957
Total	355.475	280.013	574.617	398.768
Pagamentos por moeda corrente	1.200	1.830	7.715	10.626
Pagamentos por dação de unidades	22.082	20.212	28.382	47.231
Pagamentos por VGV	332.193	257.971	538.520	340.911
	355.475	280.013	574.617	398.768

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.

14 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.

	Controladora					
	2021			2020		
	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado
Caixa e equivalentes de caixa	2.083	-	222	31.377	-	226
Aplicações financeiras	112	-	-	3.244	-	220
Créditos (débitos) com partes relacionadas	14.(a)	78.699	18.357	2.767	31.767	682
Contas receber por alienação cotas	14.(d)	54.828	-	(1.770)	56.598	24.899
Investimentos		638.299	5.304	54.897	581.001	6.662
Fornecedores		-	164	(3.177)	-	(2.981)
Empréstimos e financiamentos	14.(b)	-	-	(80)	-	3.542
Remuneração dos Administradores	14.1	-	-	(3.284)	-	(3.740)
Total		774.021	23.825	49.575	703.987	10.204
						35.875

	Consolidado					
	2021			2020		
	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado
Caixa e equivalentes de caixa	14.064	-	634	53.386	-	706
Aplicações financeiras	199	-	-	3.262	-	234
Créditos (débitos) com partes relacionadas	14.(a)	3.279	3.975	(30)	2.340	3.287
Contas a receber por venda de terrenos	14.(c)	2.533	-	2.533	-	50.606
Contas receber por alienação cotas	14.(d)	54.828	-	(1.770)	56.598	24.899
Investimentos		69.003	2074	3.890	71.741	1965
Fornecedores		-	227	(3.970)	-	(3.320)
Empréstimos e financiamentos	14.(b)	-	33.552	(1.989)	-	26.051
Contas a pagar por aquisição de imóveis		-	1.526	-	-	299
Remuneração dos Administradores	14.1	-	-	(3.284)	-	(3.740)
Total		143.906	41.354	(3.986)	209.800	31.602
						80.824

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.****Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

(a) Os saldos registrados no ativo e as receitas financeiras 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 2021 e de 2020, os mútuos ativos mais representativos são conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Rodobens Incorporadora Imobiliária 310 - SPE Ltda	4.204	2.967		
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária – Feira de Santana VI – SPE Ltda.	8.416	1.367		
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda	-	558		
Rodobens Incorporadora Imobiliária 434 - SPE Ltda	4.785	2.880		
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 SPE Ltda.	15.293	3.756		
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda	-	954		
Rodobens Incorporadora Imobiliária 440 - SPE Ltda	8.480	3.147		
Rodobens Incorporadora Imobiliária 361 - SPE Ltda	-	1.216		
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda	6.885	1.190		
RNI Incorporadora Imobiliária 459 Ltda	-	1.839		
RNI Incorporadora Imobiliária 448 Ltda	8.211	4.719		
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Ourinhos I - SPE Ltda.	6.555	3.046		
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda	11.393	-		
RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária 479 - Vitta Veiga Jardim - Ltda.	-	790		
Outras	4.477	3.338	3.279	2.340
	78.699	31.767	3.279	2.340

Os saldos registrados no passivo e as despesas com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de contratos de mútuo com as Empresas do Grupo RNI e com os parceiros nos empreendimentos relativos às controladas.

(a) A Companhia através de suas controladas Rodobens Incorporadora Imobiliária 362 – SPE Ltda. e Rodobens Incorporadora Imobiliária 409 – SPE Ltda. cedeu créditos de recebíveis para o Banco Rodobens S.A. em 31 de março de 2020, pagos integralmente na mesma data no montante de R\$ 604 e R\$ 330 respectivamente.

(b) Em 1 de junho de 2020 a Companhia contratou uma CCB (cédula de crédito bancário) junto ao Banco Rodobens S.A. no montante de R\$ 4.700 com taxa de CDI + 4,28%, com vencimento de 15 meses e, após 3 meses de carência, pagamentos em 12 parcelas mensais sucessivas.

(c) Em 30 de junho de 2020 a Companhia aprovou por meio do Conselho de Administração a alienação de 162 unidades com o valor geral de vendas de R\$ 72.092, sendo 32 unidades do empreendimento RESIDENCIAL NOVA NAÇÃO AMERICA no montante de R\$ 17.351, 13 unidades do empreendimento GREEN HOME no montante R\$ 10.237, 61 unidades do empreendimento RESIDENCIAL ALEGRO SINOP no montante de R\$ 25.449 e 56 unidades do empreendimento GREEN CLUB RESIDENCE no montante de R\$ 19.055. Todas as 162 unidades acima referidas foram alienadas em 30 de junho de 2020, as condições de pagamentos foram em 2 parcelas sendo a primeira a vista pelo montante de R\$ 47.720, para amortização do VGV (Valor Geral de Vendas) mínimo dos terrenos adquiridos anteriormente de empresas do mesmo grupo econômico para realização dos empreendimentos na cidade de Cuiabá - MT, São Paulo - SP e São José do Rio Preto – SP e a segunda parcela paga em moeda corrente nacional no montante de R\$ 24.372, em 20 de agosto de 2020.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(d) Em 16 de setembro de 2020 o Conselho da Administração decidiu alienar 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. A operação foi concretizada em 28 de setembro de 2020, gerando um ganho na alienação de R\$24.831 registrado na rubrica Outras receitas e despesas operacionais, líquidas.

14.1 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 como despesa com remuneração de seus administradores o montante:

Número de participantes	2021	2020
Diretores Estatutários	2	2
Conselho Administração	7	7
Conselho Fiscal	3	3
Comitê Auditoria	3	3
Total	15	15
Remuneração		
Fixo	2.164	2.231
Variável	443	784
Encargos	677	725
Total	3.284	3.740

15 Imposto de renda e contribuição social

15.1 Impostos 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

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.****Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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	
	2021	2020
Passivo		
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	809.090	654.823
Imposto de renda com recolhimento diferido	12.974	10.026
Contribuição social com recolhimento diferido	6.741	5.294
PIS com recolhimento diferido	3.106	2.830
COFINS com recolhimento diferido	14.437	13.155
	37.258	31.305
Passivo circulante	10.842	9.558
Passivo não circulante	26.416	21.747
	37.258	31.305
Resultado		
Imposto de renda com recolhimento diferido	(2.932)	(613)
Contribuição social com recolhimento diferido	(1.433)	(254)
	(4.365)	(867)

15.2 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:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	8.465	1.479	28.743	13.447
Imposto de renda calculado a alíquota nominal - 34%	2.878	503	9.773	4.572
Exclusão da equivalência patrimonial e provisão para passivo a descoberto em investidas	(18.665)	(5.633)	(1.323)	(3.981)
Outras adições e exclusões	5.859	4.211	5.859	4.211
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido e RET			(10.381)	3.403
Efeito da não constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais	9.928	920	9.928	920
Imposto de renda e contribuição social no período			13.856	9.125
Parcela corrente	-	-	9.491	8.258
Parcela diferida	-	-	4.365	867
	-	-	13.856	9.125

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

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.****Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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 do imposto de renda e base negativa de contribuição social acumulados em 31 de dezembro de 2021 na controladora e consolidado é de R\$ 214.973 e R\$ 215.337, respectivamente (R\$ 185.775 e R\$ 186.139 em 31 de dezembro de 2020).

16 Provisão para garantia

A movimentação da provisão para garantia está demonstrada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	6.480
Provisionado no exercício	2.446
Consumido no exercício	(2.189)
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>

17 Provisões para riscos trabalhistas e cíveis

O Companhia é parte envolvida em processos 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 departamento jurídico da Companhia, que conduz substancialmente as ações, e, eventualmente, amparada por seus assessores legais externos quando necessário.

A seguir, a movimentação dos exercícios:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Cível	40	28	5.148	6.282
Trabalhista		-	1.832	1.785
	<u>40</u>	<u>28</u>	<u>6.980</u>	<u>8.067</u>

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).

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.****Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora			Consolidado		
	Cível	Trabalhista	Total	Cível	Trabalhista	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	69	807	876	7.505	2880	10385
Provisionado no exercício	10		10	2.010	0	2010
Revertido no exercício	(51)	(807)	(858)	(3.233)	(1.095)	(4.328)
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

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Cível	3.796	1.226	36.612	27.533
Trabalhista	-	39	215	838
	3.796	1.265	36.827	28.371

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

18 Patrimônio líquido**18.1 Capital social**

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 512.438, dividido em 43.769.808 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

18.2 Ações em tesouraria

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2021, 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\$ 15.981 (R\$ 10,20 por unidade de ação).

18.3 Reservas

Os lucros líquidos apurados serão destinados sucessivamente e nesta ordem, da seguinte forma:

- i) 5% serão aplicados, antes de qualquer destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% do capital social;

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- ii) 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;
- iii) 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 que monta em 31 de dezembro de 2021 o valor de R\$ 93.799. O saldo remanescente do lucro líquido do exercício de 2021 no valor de R\$ 6.032 está disponível nessa rubrica e terá sua destinação deliberada em Assembleia.

19 Lucro por ação

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

	Controladora	
	2021	2020
Lucro do exercício - operações continuadas	8.465	1.479
Número de ações durante o ano (mil)	42.203	42.203
Lucro por ação em reais - básico e diluído	0,20058	0,03504

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia não tinha potencial para a diluição de ações ordinárias, conforme demonstrado anteriormente. Assim o lucro por ação básico e diluído é equivalente.

20 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.

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

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.****Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Índice de endividamento

	Consolidado	
	2021	2020
Endividamento bancário	528.677	430.861
Instrumentos financeiros derivativo	-	(8.938)
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(61.088)	(67.677)
(=) Dívida líquida (A)	467.589	354.246
Patrimônio líquido (B)	640.134	625.472
Índice de endividamento líquido (A) / (B)	<u>0,730</u>	<u>0,566</u>

(a) O valor de endividamento é composto por empréstimos e financiamentos e instrumentos financeiros derivativos.

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:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Aplicações financeiras (a)	3.543	3.281	3.638	3.300
Instrumentos financeiros derivativo (a)	-	8.938	-	8.938
Ativos financeiros ao valor Justo	3.543	12.219	3.638	12.238
Caixa e equivalentes de caixa	3.253	32.317	57.450	64.377
Créditos perante clientes	18.900	34.047	667.498	537.867
Contas receber por alienação cotas	54.828	56.598	54.828	56.598
Contas a receber por venda de terrenos	32.835	36.719	141.592	116.956
Créditos com terceiros	14.959	13.547	41.928	23.620
Outros créditos	3.281	1.442	8.676	7.155
Depósitos judiciais	1.357	1.158	13.425	6.934
Créditos com partes relacionadas	78.699	31.767	3.279	2.340
Ativos financeiros ao custo amortizado	208.112	207.595	988.676	815.847
Total ativo	211.655	219.814	992.314	828.085
Passivo				
Fornecedores	1.761	2.185	48.476	25.681
Empréstimos e financiamentos	237.665	232.559	528.677	430.861
Contas a pagar por aquisição de imóveis	355.475	280.013	574.617	398.768
Débitos com partes relacionadas	18.357	-	3.975	3.287
Outras contas a pagar	2.237	3.304	18.766	15.032
Passivos financeiros ao custo amortizado	615.495	518.061	1.174.511	873.629
Total passivo	615.495	518.061	1.174.511	873.629

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos.

(a) Nível 1 - preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos.

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 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, principalmente em Reais. Isso proporciona uma proteção econômica fazendo com que a contabilidade de *hedge* não seja aplicada nessas circunstâncias.

A Companhia 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 de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá 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 gerencia 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 monitora 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 possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

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

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Exercício findo em 31 dezembro de 2021	Consolidado						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	após 2025	
Empréstimos e financiamentos	-	91.882	242.992	131.497	46.054	84.689	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	70.697	574.617
Outras contas a pagar	-	18.766	-	-	-	-	18.766
Fornecedores	-	48.476	-	-	-	-	48.476
	-	384.233	349.037	237.542	116.751	155.386	1.242.948

Exercício findo em 31 dezembro de 2020	Consolidado						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	após 2025	
Empréstimos e financiamentos	162.616	116.767	82.682	27.934	21.372	74.888	486.260
Débitos com partes relacionadas	3.287	-	-	-	-	-	3.287
Contas a pagar por aquisição de imóveis	63.811	100.487	83.739	83.739	33.496	33.496	398.768
Outras contas a pagar	14.862	-	-	-	-	-	14.862
Fornecedores	25.681	-	-	-	-	-	25.681
	270.257	217.255	166.421	111.674	54.868	108.384	928.858

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia não possuía nenhuma exposição cambial significativa naquela data.

Riscos de crédito

A Companhia restringe 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 restringe sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2021, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia 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.

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 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

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 exerce 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 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 busca 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.

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 consegue 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 não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

Risco de taxas de juros

A Companhia está 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.

Empréstimos contratados pela companhia estão expostos as taxas conforme escrito na nota explicativa 11.

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa (a)	3.253	32.317	57.450	64.377
Aplicações financeiras	3.543	3.281	3.638	3.300
Créditos perante clientes	18.900	34.047	667.498	537.867
Contas receber por alienação cotas	54.828	56.598	54.828	56.598
Contas a receber por venda de terrenos	32.835	36.719	141.592	116.956
Créditos com partes relacionadas	78.699	31.767	3.279	2.340
Total	192.058	194.729	928.285	781.438
	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	237.665	232.559	528.677	430.861
Débitos com partes relacionadas	18.357	-	3.975	3.287
Total	256.022	232.559	532.652	434.148

- (a) Considerando somente as aplicações financeiras que estão classificadas como "Caixa e equivalentes de caixa", conforme Nota 4.

A Companhia possui instrumento financeiro derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua diretoria considera que, pela característica dos índices aos quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexadas, não está exposta a variações significativas.

Gerenciamento dos riscos financeiros

Estrutura de gerenciamento de risco

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A diretoria da Companhia 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.

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 foi:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa e equivalentes de caixa	3.253	32.317	57.450	64.377
Aplicações financeiras	3.543	3.281	3.638	3.300
Créditos perante clientes	18.900	34.047	667.498	537.867
Contas receber por alienação cotas	54.828	56.598	54.828	56.598
Contas a receber por venda de terrenos	32.835	36.719	141.592	116.956
Créditos com terceiros	14.959	13.547	41.928	23.620
Outros créditos	3.281	1.442	8.676	7.155
Créditos com partes relacionadas	78.699	31.767	3.279	2.340
	210.298	209.718	978.889	812.213

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%	17,47%	Aumento 25%	Aumento 50%
	8,74%	13,10%		21,84%	26,21%
IGP-M	8,74%	13,10%	17,47%	21,84%	26,21%
INCC	7,02%	10,52%	14,03%	17,54%	21,05%
	Cenário de ganho		Cenário provável	Cenário de perda	
	4,63%	6,94%	9,25%	11,56%	13,88%
	CDI	4,63%	6,94%	9,25%	11,56%

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.**
Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Efeito		Resultado esperado com índice provável	Efeito	
	Perda 25%	Perda 50%		Aumento 25%	Aumento 50%
Ativos (passivos) líquidos					
CDI	(15.413)	(23.119)	(30.826)	(38.532)	(46.238)
INCC	8.269	12.403	16.537	20.671	24.806
IGPM	23.373	35.060	46.747	58.433	70.120

21 Receita líquida dos empreendimentos vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita da incorporação imobiliária	19.671	33.398	633.742	470.668
Devoluções da receita bruta	(8.136)	(10.048)	(149.075)	(145.325)
Impostos Incidentes sobre vendas	(1.069)	(2.171)	(11.267)	(8.578)
Receita operacional líquida	10.466	21.179	473.400	316.765

21.1 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.**
Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Unidades em construção	
	2021	2020
Receita contratada de vendas (acumulado data base)	1.229.695	777.823
Receita de vendas apropriada	(797.632)	(536.150)
Receita bruta de vendas a apropriar:	432.064	241.674
Ativo circulante	106.933	49.220
Ativo não circulante	276.681	172.393
Adiantamento de clientes (c)	48.450	20.061
Custo orçado das unidades vendidas	(896.028)	(581.333)
Custo incorrido das unidades vendidas (acumulado data base)	584.361	409.930
Custos orçados a realizar/compromissos de construção (a)	(311.667)	(171.403)
Resultado na venda de imóveis a apropriar (b)	120.396	70.270
Margem bruta estimada das vendas a apropriar	27,9%	29,1%

- (a) Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas obras em andamento relativamente às unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos durante o processo de construção. Não incluem neste demonstrativo os custos financeiros de financiamento à construção e os custos de garantia.
- (b) O saldo de resultado na venda de imóveis a apropriar é composto pelos créditos de clientes não realizados subtraído do saldo de compromissos de construção. Não incluem impostos sobre a receita.
- (c) O adiantamento de clientes está registrado no passivo circulante como "Adiantamento de clientes", os quais são decorrentes de recebimentos superiores aos valores a receber de clientes contabilizados conforme percentual de conclusão de obra.

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

A Companhia apresentou 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:

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.****Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Custo dos empreendimentos vendidos				
Mão-de-obra	(5.690)	(7.869)	(142.212)	(99.957)
Insumos	(8.535)	(11.803)	(197.496)	(133.291)
Custo financeiro	-	-	(15.822)	(16.645)
Total	(14.225)	(19.672)	(355.530)	(249.893)
Despesas por natureza:				
Comissões	(1.021)	(1.580)	(31.167)	(13.510)
Marketing e propaganda	(5.720)	(3.735)	(24.115)	(15.900)
Depreciação stand de vendas	-	-	(3.385)	(2.642)
Despesas com pessoal	(16.809)	(14.943)	(17.162)	(15.398)
Outros impostos e taxas	(352)	(407)	(1.897)	(1.687)
Serviços profissionais contratados	(2.919)	(2.692)	(4.047)	(3.282)
Viagens	(332)	(260)	(330)	(273)
Uso e consumo	(5.316)	(5.913)	(18.896)	(20.316)
Depreciação/amortização	(1.054)	(1.182)	(1.091)	(1.255)
Total	(33.523)	(30.712)	(102.090)	(74.263)
Classificadas como:				
Comerciais e vendas	(6.741)	(5.315)	(58.667)	(32.052)
Gerais e administrativas	(26.782)	(25.397)	(43.423)	(42.211)
Total	(33.523)	(30.712)	(102.090)	(74.263)

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.****Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23**Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Juros recebidos de clientes	701	874	11.057	12.145
Receita financeira sobre contrato de mutuo	3.130	919	145	78
Rendimentos de aplicações financeiras	787	1.698	1.812	2.371
Impostos	(280)	(377)	(956)	(659)
Outras receitas financeiras	-	32	56	94
Receitas financeiras	4.338	3.146	12.114	14.029
Juros/encargos sobre captações	(15.240)	(10.980)	(25.431)	(18.012)
Descontos concedidos	(273)	(1.025)	(5.978)	(6.129)
Outras despesas financeiras	(100)	(580)	(4.501)	(15.255)
Despesas financeiras	(15.613)	(12.585)	(35.910)	(39.396)
Variações monetárias ativas	5.353	4.580	50.063	44.713
Varição operações swap	(1.711)	16.535	(1.711)	16.535
Varição cambial	1.719	(15.641)	1.719	(15.641)
Variações monetárias passiva	(4.185)	(6.167)	(17.353)	(18.975)
Variações monetárias, líquidas	1.176	(693)	32.718	26.632

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 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 2019	50.786	164.647	215.433	(3.626)	(82.474)	129.333
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa				11.223	48.574	59.797
Captação de empréstimos	62.659		62.659			62.659
Pagamento de empréstimos	(37.357)	(22.650)	(60.007)			(60.007)
Pagamento de juros	(7.442)	(7.301)	(14.743)			(14.743)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Variações monetárias/cambiais/juros	21.569	7.648	29.217	(16.535)	(1.698)	10.984
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	29.588	35.731
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

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado					
	Dívida Corporativa	Dívida Produção	Total da dívida	Instrumentos financeiros derivativo	Caixa e equivalentes e Aplicações financeiras	Dívida líquida
Em 31 de dezembro de 2019	50.786	357.853	408.639	(3.626)	(109.886)	295.127
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa				11.223	44.580	55.803
Captação de empréstimos	94.413	108.005	202.418			202.418
Pagamento de empréstimos	(37.384)	(157.134)	(194.518)			(194.518)
Pagamento de juros	(8.348)	(20.416)	(28.764)			(28.764)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Variações monetárias/cambiais/juros	22.541	20.545	43.086	(16.535)	(2.371)	24.180
Em 31 de dezembro de 2020	122.008	308.853	430.861	(8.938)	(67.677)	354.246
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa				6.143	8.400	14.543
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	11.909	25.104	37.013	2.795	(1.811)	37.997
Em 31 de dezembro de 2021	149.869	378.808	528.677	-	(61.088)	467.589

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.



Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25 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:

	2021			2020		
	Urbanismo	Incorporação	Total	Urbanismo	Incorporação	Total
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	4.526	468.874	473.400	(12.770)	329.535	316.765
Custo dos empreendimentos vendidos	(606)	(354.924)	(355.530)	(633)	(249.260)	(249.893)
Lucro bruto	3.920	113.950	117.870	(13.403)	80.725	66.872
(Despesas) Receitas operacionais	(5.429)	(92.620)	(98.049)	1.911	(56.601)	(54.690)
Lucro/(Prejuízo) bruto antes do resultado financeiro	(1.509)	21.330	19.821	(11.492)	23.674	12.182
Receita (despesas) financeiras líquidas	17.132	(8.210)	8.922	14.648	(13.383)	1.265
Resultado antes dos impostos	15.623	13.120	28.743	3.156	10.291	13.447
Imposto de renda e contribuição social	(1.037)	(12.819)	(13.856)	(818)	(8.307)	(9.125)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	14.586	301	14.887	2.338	1.984	4.322
Ativo total	274.354	1.662.536	1.936.890	279.870	1.299.959	1.579.829
Passivo total	55.194	1.241.562	1.296.756	64.053	890.304	954.357
Patrimônio líquido	219.160	420.974	640.134	215.817	409.655	625.472

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.

26 Cobertura de seguros

Itens	Tipo de Cobertura	Cobertura
Responsabilidade Civil (administradores)	Garante a cobertura, extensão para Multas e Penalidades sofridas pelos administradores da Companhia (D&O)	300
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.	367.786
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.	4.708
Seguro Garantia do Construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	29.340
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.	5.622
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.	-
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.	4.388
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.	1.086
		500.746

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.****Notas explicativas da diretoria às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

* * *

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

Contador

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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos Administradores e Acionistas
RNI Negócios Imobiliários S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "Controladora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da RNI Negócios Imobiliários S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações consolidadas 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, incluindo 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 da RNI Negócios Imobiliários S.A. e da RNI Negócios Imobiliários S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa 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 do auditor 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 2, 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 manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase – Transações com partes relacionadas

Chamamos atenção para a Nota 14 às demonstrações financeiras, que descreve que a Companhia e suas controladas manteve saldos e realizou transações com sua controladora e outras partes relacionadas em montantes significativos em relação à sua posição patrimonial e financeira e aos resultados de suas operações no exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.

Nossa auditoria em 2021 foi planejada e executada considerando que as operações da Companhia e suas controladas não apresentaram modificações significativas em relação ao ano anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do ano anterior.

Porque é um PAA Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Reconhecimento de receita ("POC") - Notas 3.11 e 21

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC") para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária.

O método de reconhecimento de receita por meio do POC requer que a diretoria da Companhia considere, dentre outros aspectos, a estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos e ao orçamento de custo da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período.

Essa área foi considerada foco em nossa auditoria, pois o processo de reconhecimento da receita envolve estimativas críticas da diretoria na determinação dos orçamentos de custos e na sua revisão. Adicionalmente, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante a posição patrimonial e o resultado do exercício. Destacamos, a seguir, os principais procedimentos de auditoria executados para dar resposta de auditoria a esse assunto.

Efetuamos entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela diretoria para o reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, bem como para a preparação e aprovação das estimativas de custos a incorrer e monitoramento dos custos incorridos.

Testamos os custos incorridos, em base amostral, inspecionando contratos, documentos fiscais e pagamentos realizados, assim como efetuamos inspeções físicas de obras selecionadas.

Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos os orçamentos de obra e suas respectivas aprovações e confrontamos os principais itens desses orçamentos com contratos firmados junto a terceiros. Efetuamos comparação dos orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais.

Para os empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os orçamentos previamente efetuados.

Para determinadas transações de receita com vendas de unidades imobiliárias, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as estimativas utilizadas pela diretoria em relação a esse tema são razoáveis e estão devidamente suportadas. Para as informações dos empreendimentos concluídos, nossos testes indicaram que o custo orçado se aproxima do custo efetivo total, e as informações divulgadas estão consistentes com as informações e documentos obtidos.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações 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.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria 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 diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia 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 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 diretoria 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 diretoria pretenda liquidar a Companhia 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 do auditor 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 de uma 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 diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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. Se concluirmos 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 a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Ribeirão Preto, 9 de março de 2022

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Rodrigo de Camargo
Contador CRC 1SP219767/O-1

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 31/12/2021;
- (ii) o orçamento de capital previsto para o exercício de 2022; e
- (iii) a proposta de destinação do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Com base nos exames efetuados, considerando ainda o parecer dos auditores independentes PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES, 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.”

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

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 2022; e
- (iv) da proposta da Administração de destinação do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

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 26 de abril de 2022.

Flávio Leme Ferreira Filho
Ricardo Pando
Raymundo de Souza Neto

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 2021.

Carlos Bianconi

DIRETOR PRESIDENTE E DE
RELAÇÕES COM INVESTIDORES

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 2021.

Carlos Bianconi

DIRETOR PRESIDENTE E DE
RELAÇÕES COM INVESTIDORES