

# PRÉVIA OPERACIONAL




# 4T23



Relações com Investidores:

E-mail: [rni.ri@rni.com.br](mailto:rni.ri@rni.com.br)

 (11) 98206.8463

Site: [ri.rni.com.br](http://ri.rni.com.br)

**Gustavo Félix**

CEO

**Henrique Ravazzi**

Gerente de RI

**Fabiano Valese**

CFO & DRI








## PRÉVIA OPERACIONAL 4T23


São José do Rio Preto, 26 de janeiro de 2024: a RNI Negócios Imobiliários (B3: RDNI3) divulga a prévia de seus resultados operacionais não-auditados referentes ao quarto trimestre de 2023.


### DESTAQUES OPERACIONAIS

 **REDUÇÃO DE ESTOQUE** de 2% no 4T23 vs. 3T23 e 17% vs. o 4T22. O estoque no 4T23 totalizou R\$820 milhões, sendo 85% em construção;

 **VENDAS BRUTAS** totalizaram em 2023 R\$950 milhões, apresentando recuo de 8% vs. o 2022. No 4T23 totalizamos R\$200 milhões. É importante considerar que, em 2023, tivemos 67% menos lançamentos do que em 2022;

 **DISTRATOS** encerramos o ano de 2023 com aumento de 39% vs. 2022, reflexo ainda da revisão de nossas políticas operacionais. Em contrapartida, no 4T23, **registramos um ganho de 8% no preço** de revenda dessas unidades distratadas;

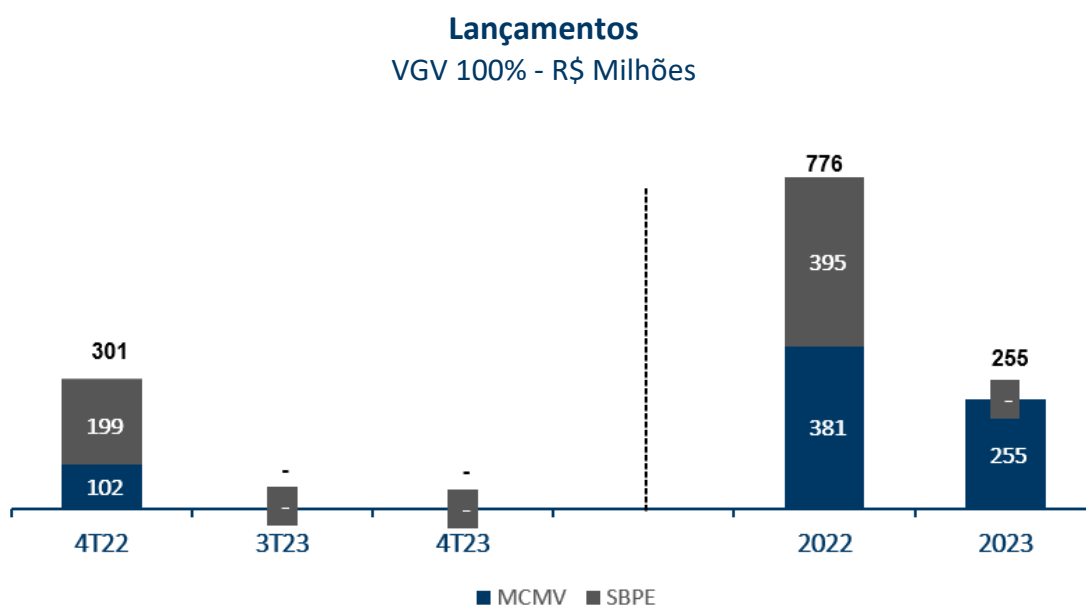
 **CRESCIMENTO DO PREÇO MÉDIO** para os produtos do MCMV de 8,1% em 2023 vs. 2022, o aumento do valor médio das unidades passou de R\$196k para R\$212k. No 4T23 o ganho apresentado é de 10,3% vs. o 4T22, de R\$201k para R\$222k;

 **UNIDADES FINANCIADAS** totalizaram R\$407 milhões em 2023, ficando em linha no comparativo ao mesmo período de 2022. No 4T23 totalizamos R\$85 milhões;

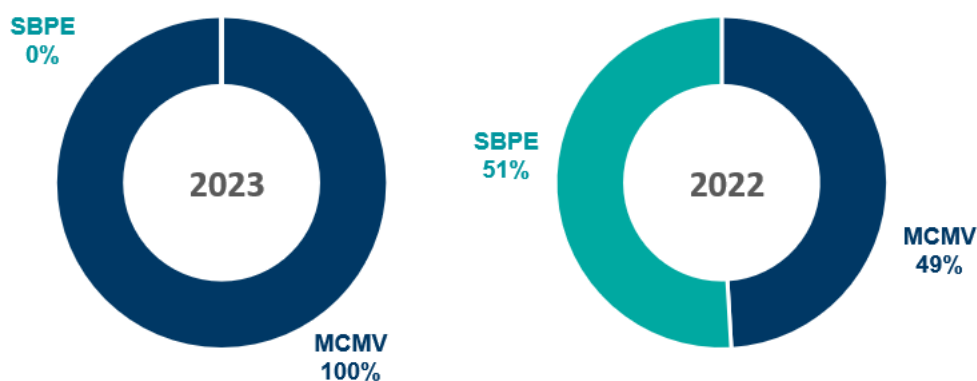
## LANÇAMENTOS

No 4T23, a empresa deu continuidade à revisão de suas políticas operacionais e à estruturação dos projetos aprovados, mantendo foco especial na preservação das margens e na manutenção de uma velocidade de venda saudável para o início dos novos lançamentos. Nesse cenário, encerramos o ano de 2023 totalizando **R\$255 milhões** em Valor Geral de Vendas (VGV) lançados.

Ressaltamos que os projetos já aprovados permanecem alinhados com a estratégia adotada, sem qualquer alteração.



### Lançamentos por Produtos



## VENDAS CONTRATADAS

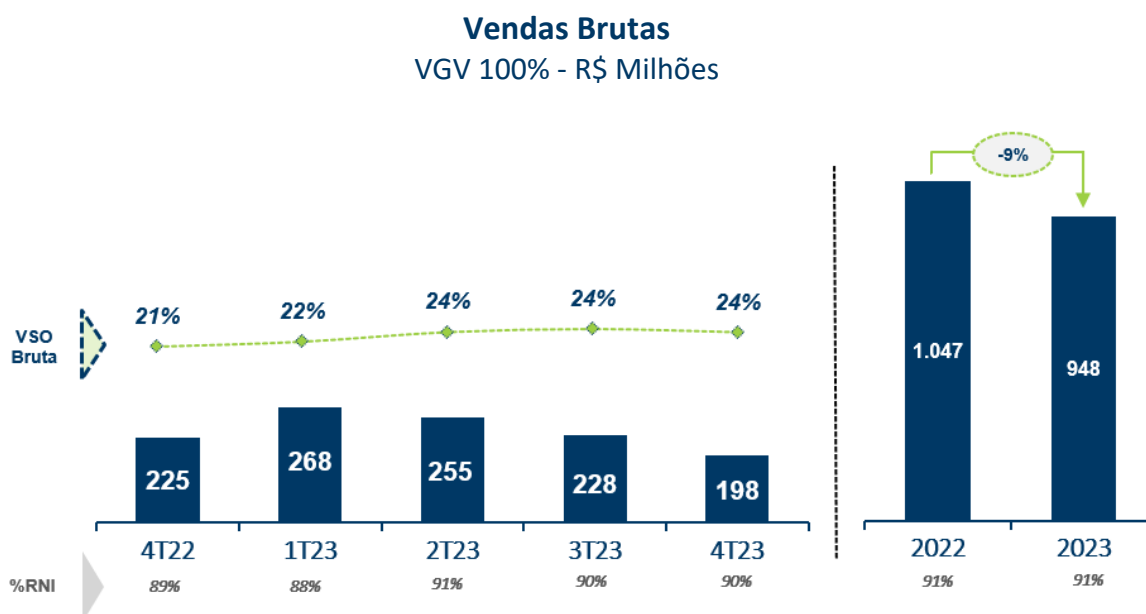
No quarto trimestre de 2023 (4T23), a empresa permaneceu focada na venda de estoques, realizando ajustes na carteira de empreendimentos prontos para financiamento. Nesse contexto, o volume de distratos se manteve ao longo do trimestre e do ano, em comparação com períodos anteriores. Este ciclo de ajuste na carteira de incorporação se encerra neste último trimestre, e antecipamos que essa percepção será notável no início de 2024.

As vendas brutas totais atingiram **R\$950 milhões** em 2023, representando uma queda de 9% em comparação a 2022. Vale ressaltar que, em 2023, devido à revisão estruturada nos projetos aprovados, o Valor Geral de Vendas (VGV) lançado foi 67% inferior ao registrado em 2022. No terceiro trimestre de 2023, as vendas brutas totalizaram **R\$200 milhões**.

A relação distrato sobre as vendas brutas apresentou aumento no comparativo trimestral e anual, o crescimento do indicador está ligado à revisão de nossas políticas operacionais (*atuação rigorosa em empreendimentos aptos para repasse/financiamento*), bem como, na oportunidade de revendermos unidades distratadas com importante ganhos de preços, **registrando um total de 8% nesse 4T23**.

As vendas líquidas totalizaram **R\$523 milhões** em 2023, refletindo uma redução de 29% em relação a 2022. Essa diminuição está diretamente relacionada ao volume de lançamentos do ano e à renovação da carteira de incorporação em empreendimentos aptos para financiamento. Como mencionado anteriormente, esse ciclo de ajuste se encerra no 4T23.

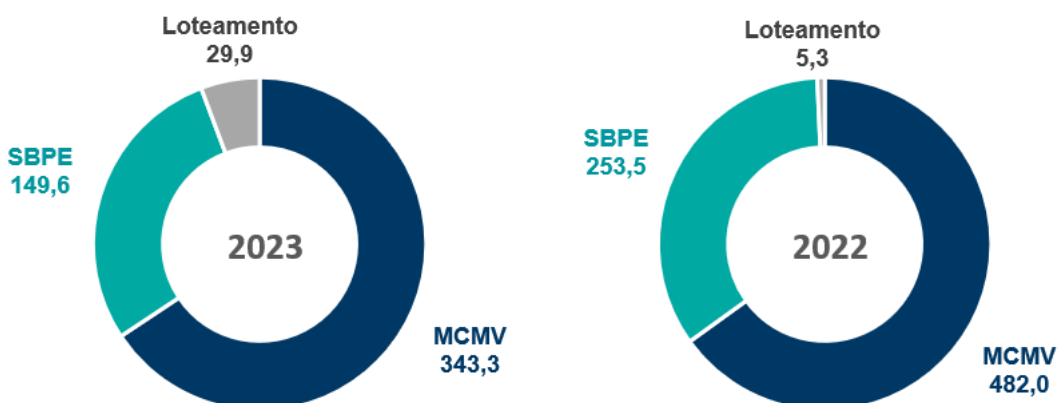
Por fim, vale ressaltar o crescimento no preço médio dos produtos do Minha Casa Minha Vida (MCMV) de **8,1%** em 2023 em comparação ao ano de 2022, elevando o valor médio das unidades de R\$196 mil para R\$212 mil. No 4T23, houve um **aumento de 10,3%** em relação ao quarto trimestre de 2022 (4T22), elevando o valor de R\$201 mil para R\$222 mil.



A tabela abaixo mostra a posição das vendas líquidas do 4T23:

Vendas R\$ Mil	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
<b>Vendas Brutas - 100%</b>	<b>197.785</b>	<b>227.729</b>	<b>-13%</b>	<b>225.267</b>	<b>-12%</b>	<b>948.461</b>	<b>1.047.232</b>	<b>-9%</b>
MCMV	94.902	117.876	-19%	125.336	-24%	532.466	649.862	-18%
SBPE	84.211	94.015	-10%	93.527	-10%	356.443	364.350	-2%
Loteamento	18.672	15.838	18%	6.403	192%	59.552	33.019	80%
<b>Distratos - 100%</b>	<b>154.553</b>	<b>101.502</b>	<b>52%</b>	<b>63.578</b>	<b>143%</b>	<b>425.741</b>	<b>306.419</b>	<b>39%</b>
MCMV	40.447	56.720	-29%	32.081	26%	189.175	167.897	13%
SBPE	103.103	38.928	165%	25.986	297%	206.892	110.828	87%
Loteamento	11.003	5.854	88%	5.511	100%	29.674	27.693	7%
<b>Vendas Líquidas - 100%</b>	<b>43.233</b>	<b>126.227</b>	<b>-66%</b>	<b>161.689</b>	<b>-73%</b>	<b>522.720</b>	<b>740.813</b>	<b>-29%</b>
MCMV	54.455	61.156	-11%	93.255	-42%	343.291	481.965	-29%
SBPE	(18.892)	55.087	n.a.	67.541	n.a.	149.551	253.522	-41%
Loteamento	7.669	9.983	-23%	892	759%	29.878	5.326	461%
<b>VSO Líquida %</b>	<b>5%</b>	<b>13%</b>	<b>-8,1p.p</b>	<b>15%</b>	<b>-10,1p.p</b>	<b>48%</b>	<b>47%</b>	<b>1,1p.p</b>

## Vendas Líquidas por Status



## ESTOQUE\*

Em 31 de dezembro de 2023, o VGV total dos estoques a valor de mercado era **R\$820 milhões** correspondendo a 3.275 unidades, esse montante corresponde a uma redução de **2%** vs. o 3T23 e **17%** vs. 4T22.

O estoque concluído **%RNI** representa apenas **6%** do total.

Estoque	Unidades	%	100% R\$Mil	%	%RNI R\$Mil	%
<b>Data de Lançamento</b>	<b>3.275</b>	<b>100%</b>	<b>820.201</b>	<b>100%</b>	<b>716.035</b>	<b>100%</b>
Até 2018	349	11%	41.091	5%	15.063	2%
2019 Adiante	2.926	89%	779.110	95%	700.972	98%
<b>Status de Obra</b>	<b>3.275</b>	<b>100%</b>	<b>820.201</b>	<b>100%</b>	<b>716.035</b>	<b>100%</b>
Concluído	489	15%	87.057	11%	42.214	6%
Em andamento	2.786	85%	733.145	89%	673.821	94%

Estoque VGV 100%	4T23			3T23		
	Unidades	R\$ Mil	%	Unidades	R\$ Mil	%
<b>Produto</b>	<b>3.275</b>	<b>820.201</b>	<b>100%</b>	<b>3.471</b>	<b>837.683</b>	<b>100%</b>
MCMV	2.029	446.390	54%	2.255	490.674	58,6%
SBPE	848	328.147	40%	815	297.322	35,5%
Loteamento	398	45.665	6%	401	49.687	5,9%

Estoque	Unidades	%	100% R\$ Mil	%	%RNI R\$ Mil	%
<b>Por Estado</b>	<b>3.275</b>	<b>100%</b>	<b>820.201</b>	<b>100%</b>	<b>716.035</b>	<b>100%</b>
CE	273	8%	52.189	6%	28.704	4%
GO	786	24%	143.773	18%	108.819	15%
MG	32	1%	3.217	0%	3.213	0%
MS	20	1%	12.976	2%	7.785	1%
MT	485	15%	171.080	21%	167.500	23%
RS	742	23%	179.193	22%	179.014	25%
SC	281	9%	63.593	8%	63.529	9%
SP	633	19%	194.182	24%	157.471	22%

\*estoque líquido de comissão

## CONCLUSÃO DE OBRAS

No quarto trimestre de 2023 a companhia entregou um empreendimento, sendo o **i) High Rentadora (1º fase), SBPE-Vertical**, localizado em São José do Rio Preto/SP, totalizando **R\$52 milhões** de VGV e 150 unidades entregues.

Conclusão de Obras	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
<b>VGV 100% (R\$ Mil)</b>	<b>52.400</b>	<b>76.200</b>	<b>-31%</b>	<b>187.027</b>	<b>-72%</b>	<b>315.450</b>	<b>259.357</b>	<b>22%</b>
MCMV	-	76.200	n.a.	187.027	n.a.	263.050	187.027	41%
SBPE	52.400	-	n.a.	-	n.a.	52.400	72.330	-28%
<b>Unidades (un.)</b>	<b>150</b>	<b>452</b>	<b>-67%</b>	<b>1.045</b>	<b>-86%</b>	<b>1.600</b>	<b>1.265</b>	<b>26%</b>
MCMV	-	452	n.a.	1.045	n.a.	1.450	1.045	39%
SBPE	150	-	n.a.	-	n.a.	150	220	-32%



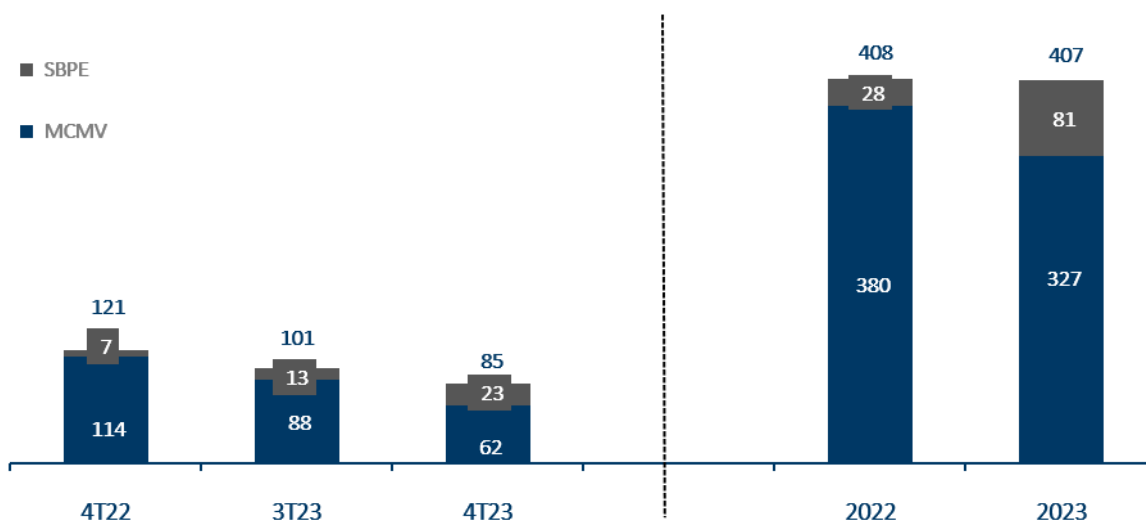
## REPASSE/DESLIGAMENTO DE PESSOA FÍSICA

Os repasses/desligamentos classificados nas modalidades MCMV e SBPE alcançaram um total de **R\$407 milhões** no final de 2023, ficando em linha vs. o mesmo período de 2022. No quarto trimestre de 2023 (4T23), **totalizamos R\$85 milhões**.

Destaque ainda no comparativo anual dos repasses/desligamentos na modalidade SBPE, apresentando **crescimento de 188%** vs. o mesmo período de 2022.

### Repasse e Desligamento

VGV 100% - R\$ Milhões



A tabela abaixo mostra a posição dos Repasses/Desligamentos do 4T23:

Repasse & Desligamento	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
R\$ Mil	84.592	101.196	-16%	120.861	-30%	407.116	408.319	0%
MCMV	61.572	88.390	-30%	113.987	-46%	326.598	380.349	-14%
SBPE	23.020	12.806	80%	6.874	235%	80.518	27.970	188%