



—☆ continuação

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
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 RDN13, 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 nº 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 item 2.4 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 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. **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 o 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 nº 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. **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 exposta 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 controlizadas pelo método da equivalência patrimonial:** Os investimentos da Companhia em entidades controlizadas 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 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 constitui 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 analista, 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. **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:

Taxa anual de depreciação - %	
Stand de vendas	30
Máquinas e ferramentas	10
Computadores e periféricos	20
Móveis e utensílios	10
Prédios	4
Instalações	10
Benefiteiros 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 revistos 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 específicos para o passivo relacionado. Os efeitos do desconhecimento 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 nº 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” 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 à 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 do 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.

**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 ativos 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 desconhecimento do contrato e, consequentemente, 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 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 proibe 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: (i) IFRS 9 - “Instrumentos Financeiros” - esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para a baixa de passivos financeiros. (ii) IFRS 16 - “Arrendamentos” - alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado. (iii) 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. (iv) 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.

• **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 1º 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 materiais 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 reconhecem 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 1º 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. **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
<b>Total caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>3.253</b>	<b>32.317</b>	<b>57.450</b>	<b>64.377</b>
Aplicações financeiras compromissadas como garantias de ações judiciais	126	78	221	97
Títulos negociados no mercado	3.417	3.203	3.417	3.203
<b>Total aplicações financeiras</b>	<b>3.543</b>	<b>3.281</b>	<b>6.638</b>	<b>3.300</b>
Ativo circulante	3.253	32.317	57.450	64.377
Ativo não circulante	3.543	3.281	6.638	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 convertíveis 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 pró-soluto	8.874	5.315	107.041	45.884
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(6.606)	(6.241)	(32.906)	(27.377)
<b>Total</b>	<b>18.900</b>	<b>34.047</b>	<b>667.498</b>	<b>537.867</b>
Ativo circulante	8.152	22.891	335.802	265.252
Ativo não circulante	10.748	11.156	331.696	272.542
<b>Total</b>	<b>18.900</b>	<b>34.047</b>	<b>667.498</b>	<b>537.867</b>

(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



—☆ continuação

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

análise perante o agente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) ou perante a incorporadora. **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)**

	Controladora	Consolidado
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	(6.241)	(27.377)
Provisão no exercício	(435)	(6.054)
Reversão no exercício	70	525
Saldo em 31 de dezembro 2021	(6.606)	(32.906)

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:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
<b>Vencidos:</b>	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
<b>A vencer:</b>	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
<b>Vencidos (b)</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; (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
<b>Total</b>	<b>32.835</b>	<b>36.719</b>	<b>141.592</b>	<b>116.956</b>
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
<b>Total</b>	<b>32.835</b>	<b>36.719</b>	<b>141.592</b>	<b>116.956</b>

**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. **Juros capitalizados:** No período findo em 31 de dezembro de 2021, o valor de juros capitalizados é de R\$ 13.775 (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.

	Participação	2021		Participação	2020	
		Patrimônio líquido	Investimento		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.	50%	32.636	16.319	50%	32.679	16.341
SPEs (23)		14.506	12.449		24.513	12.544
Ágio na aquisição de controlada em conjunto		-	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 395 - 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 405 - 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 - Tamboré 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
<b>Investimentos - Individual</b>		-	638.299		-	581.001
<b>Passivo a descoberto - Investimentos - Individual</b>		-	(5.304)		-	(6.662)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		-	632.995		-	574.339

	Participação	2021		Participação	2020	
		Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial		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

	Participação	2021		Participação	2020	
		Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial		Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial
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%	-	-

Controladas em conjunto e coligadas:

	Participação	2021		Participação	2020	
		Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial		Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial
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
<b>Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas</b>		<b>63.097</b>	<b>54.897</b>		<b>46.078</b>	<b>16.569</b>

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

	2020		2021	
	Saldo inicial	Subscrição de capital	Redução e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas:				
Rodobens Administradora 414 Ltda.	15.835	-	3.600	2.357
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda.	7.360	-	-	(231)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	9.776	-	465	(2)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	13.769	-	-	1.044
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	9.192	-	227	7.381
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.	20.553	-	-	18.705
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	7.777	-	2.763	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 410 - SPE Ltda.	12.817	-	6.696	(6.111)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	24.440	8	74	1.638
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda.	(179)	-	-	5.882
Rodobens Incorporadora Imobiliária 434 - SPE Ltda.	4.840	-	-	5.538
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	8.710	-	418	71
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda.	701	-	1	5.815
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	9.770	-	379	(2)
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda.	583	-	8.948	-
Rodobens Urbanismo Ltda.	215.817	-	10.858	(22.101)
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Tamboré Houses II - SPE Ltda.	6.904	-	937	(2.472)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	7.798	-	-	1.972
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	6.062	-	-	2.112
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	21.941	-	992	-
SPEs (169)	99.430	403	48.383	(43.483)
Ágio na aquisição de controladas	668	-	-	-
<b>Total das</b>				



—☆ continuação

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
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:

Consolidado						
	2021	2022	2023	2024	2025 após 2025	Total
Exercício findo em 31 dezembro de 2021						
Empréstimos e financiamentos	–	91.882	242.992	131.497	46.054	84.689
Débitos com partes relacionadas	–	3.975	–	–	–	–
Contas a pagar por aquisição de imóveis	–	221.134	106.045	106.045	70.697	70.697
Outras contas a pagar	–	18.766	–	–	–	–
Fornecedores	–	48.476	–	–	–	–
	<u>–</u>	<u>384.233</u>	<u>349.037</u>	<u>237.542</u>	<u>116.751</u>	<u>155.386</u>
						<u>1.242.948</u>

Exercício findo em 31 dezembro de 2020  
Empréstimos e financiamentos  
Débitos com partes relacionadas  
Contas a pagar por aquisição de imóveis  
Outras contas a pagar  
Fornecedores

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

**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 conta, sendo que contamos com engenheiros alocados em todos os projetos para fiscalizar os serviços prestados por mão de obra terceirizada contratada (qualidade e cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos. **Sistema de controle de risco:** Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia 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 todo o 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 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
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
<b>Total</b>	<b>192.058</b>	<b>194.729</b>	<b>928.285</b>	<b>781.438</b>
	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Empréstimos e financiamentos	237.665	232.559	528.677	430.861
Débitos com partes relacionadas	18.357	–	3.975	3.287
<b>Total</b>	<b>256.022</b>	<b>232.559</b>	<b>532.652</b>	<b>434.148</b>

(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:** 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
	<u>210.298</u>	<u>209.718</u>	<u>978.889</u>	<u>812.213</u>

**Análise de sensibilidade para exposição a taxas de juros:** As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela diretoria da Companhia e o efeito das operações:

	Cenário de perda		Cenário provável	Cenário de ganho	
	Queda 50%	Queda 25%		Aumento 25%	Aumento 50%
IGPM	8,74%	13,10%	17,47%	21,84%	26,21%
INCC	7,02%	10,52%	14,03%	17,54%	21,05%
	Cenário de perda		Cenário provável	Cenário de ganho	
	Efeito	Resultado esperado com índice provável		Aumento 25%	Aumento 50%
Ativos (passivos) líquidos	(15.413)	(23.119)	(30.826)	(38.532)	(46.238)
CDI	8.269	12.403	16.537	20.671	24.806
INCC	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	<u>10.466</u>	<u>21.179</u>	<u>473.400</u>	<u>316.765</u>

**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:

	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:	<u>432.064</u>	<u>241.674</u>

Ativo circulante  
Ativo não circulante  
Adiantamento de clientes (c)  
Custo orçado das unidades vendidas  
Custo incorrido das unidades vendidas (acumulado data-base)  
Custos orçados a realizar/compromissos de construção (a)  
Resultado na venda de imóveis a apropriar (b)  
Margem bruta estimada das vendas a apropriar

(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:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Custo dos empreendimentos vendidos	(5.690)	(7.869)	(142.212)	(99.957)
Mão de obra	(8.535)	(11.803)	(197.496)	(132.291)
Insumos	–	–	(15.822)	(16.645)
Custo financeiro	–	–	(355.530)	(249.893)
Total	<u>(14.225)</u>	<u>(19.672)</u>	<u>(533.058)</u>	<u>(398.785)</u>
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	<u>(33.523)</u>	<u>(30.712)</u>	<u>(102.090)</u>	<u>(74.263)</u>
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	<u>(33.523)</u>	<u>(30.712)</u>	<u>(102.090)</u>	<u>(74.263)</u>

**23. Resultado financeiro:**

Juros recebidos de clientes  
Receita financeira sobre contrato de mútuo  
Rendimentos de aplicações financeiras  
Impostos  
Outras receitas financeiras  
Receitas financeiras  
Juros/encargos sobre captações  
Descontos concedidos  
Outras despesas financeiras  
Despesas financeiras  
Variações monetárias ativas  
Variação operações swap  
Variação cambial  
Variações monetárias passiva  
Variações monetárias, líquidas

**24. Reconciliação da dívida líquida:**

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Juros recebidos de clientes	701	874	11.057	12.145
Receita financeira sobre contrato de mútuo	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	<u>4.338</u>	<u>3.146</u>	<u>12.114</u>	<u>14.029</u>
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	<u>(15.613)</u>	<u>(12.585)</u>	<u>(35.910)</u>	<u>(39.396)</u>
Variações monetárias ativas	5.353	4.580	50.063	44.713
Variação operações swap	(1.711)	16.535	(1.711)	16.535
Variação cambial	1.719	(15.641)	1.719	(15.641)
Variações monetárias passiva	<u>(4.185)</u>	<u>(6.167)</u>	<u>(17.353)</u>	<u>(18.975)</u>
Variações monetárias, líquidas	<u>1.176</u>	<u>(693)</u>	<u>32.718</u>	<u>26.632</u>

**Em 31 de dezembro de 2019**

Movimentações que afetaram o fluxo de caixa  
Captação de empréstimos  
Pagamento de empréstimos  
Pagamento de juros  
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa  
Variações monetárias/cambiais/juros  
**Em 31 de dezembro de 2020**  
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa  
Captação de empréstimos  
Pagamento de empréstimos  
Pagamento de juros  
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa  
Variações monetárias/cambiais/juros  
**Em 31 de dezembro de 2021**

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Captação de empréstimos	62.659	–	62.659	–
Pagamento de empréstimos	(37.357)	(22.650)	(60.007)	–
Pagamento de juros	(7.442)	(7.301)	(14.743)	–
Variações monetárias/cambiais/juros	–	–	11.223	48.574
<b>Total</b>	<b>19.260</b>	<b>7.648</b>	<b>29.217</b>	<b>(16.535)</b>
				<b>(1.698)</b>
	<u>90.215</u>	<u>142.344</u>	<u>232.559</u>	<u>(8.938)</u>
				<b>(35.598)</b>
Captação de empréstimos	60.000	–	60.000	–
Pagamento de empréstimos	(34.690)	(23.932)	(58.622)	–
Pagamento de juros	(6.764)	(7.604)	(14.368)	–
Variações monetárias/cambiais/juros	–	–	6.143	29.588
<b>Total</b>	<b>19.620</b>	<b>8.476</b>	<b>18.096</b>	<b>2.795</b>
				<b>(786)</b>
	<u>118.381</u>	<u>119.284</u>	<u>237.665</u>	<u>(6.796)</u>
				<b>230.869</b>

**Em 31 de dezembro de 2019**

Movimentações que afetaram o fluxo de caixa  
Captação de empréstimos  
Pagamento de empréstimos  
Pagamento de juros  
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa  
Variações monetárias/cambiais/juros  
**Em 31 de dezembro de 2020**  
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa  
Captação de empréstimos  
Pagamento de empréstimos  
Pagamento de juros  
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa  
Variações monetárias/cambiais/juros  
**Em 31 de dezembro de 2021**

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Captação de empréstimos	94.413	108.005	202.418	–
Pagamento de empréstimos	(37.384)	(157.134)	(194.518)	–
Pagamento de juros	(8.348)	(20.41		

☆ continuação

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.			
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO			
Waldemar Verdi Júnior Anthony Dias dos Santos		Milton Jorge de Miranda Hage Alcídes Lopes Tápias	Mailson Ferreira da Nóbrega Roberto de Oliveira Lima
		Giuliano Finimundi Verdi	
CONSELHO FISCAL		COMITÊ DE AUDITORIA	
Marco Antônio Bacchi da Silva	Roberto Lopes de Souza Junior	Gustavo Adolfo Traub	Flávio Leme Ferreira Filho
			Ricardo Pando
			Raymundo de Souza Neto
DIRETORIA EXECUTIVA		CONTADOR	
Carlos Bianconi		Clóvis Antônio Sant'anna Filho	
		Bruno Azevedo da Silva - CRC - 1SP287956-O/5	

“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.”

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.

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.

#### RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

##### 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 nº 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: 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. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** 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, consequentemente, 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.



**PricewaterhouseCoopers**  
Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP000160/O-5

Ribeirão Preto, 8 de março de 2022

**Rodrigo de Camargo**  
Contador - CRC 1SP219767/O-1

[www.rni.com.br](http://www.rni.com.br)



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadão.estadao.com.br/publicacoes/>