



**RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ nº 67.010.660/0001-24

**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2022**

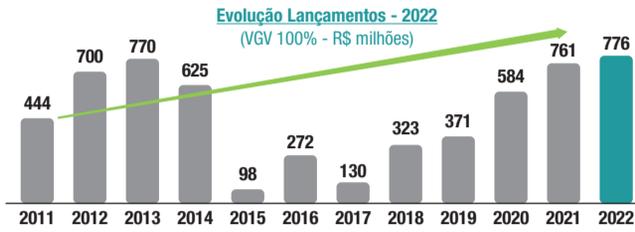
**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

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

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

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

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



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

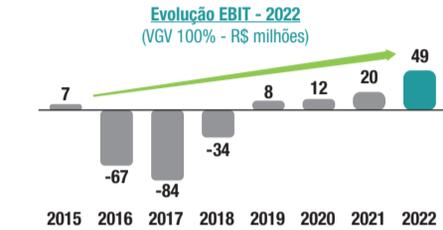
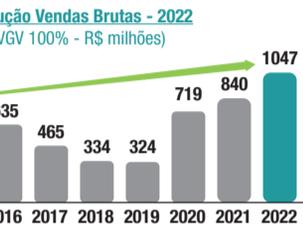
Em 2022 o volume de vendas Brutas totalizou R\$1.047 Bi, 25% superior vs. 2021, já as vendas líquidas totalizaram R\$740 milhões em 2022, 15% superior vs. 2021.

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

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

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

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



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

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de reais)					
Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	5	5.547	3.253	70.556	57.450
Créditos perante clientes	6	2.552	8.152	301.572	335.802
Contas a receber por alienação cotas	15	2.405	2.147	2.405	2.147
Contas a receber por venda de terrenos	7	2.295	5.253	5.094	6.302
Imóveis a comercializar	8	33.925	109.967	274.253	476.413
Créditos com terceiros	9	7.553	7.414	38.590	35.975
Despesas a repassar a SPEs		19.873	9.502	19.873	9.502
Despesas comerciais a apropriar		-	14	17.122	14.107
Despesas antecipadas		1.575	1.816	3.203	2.934
Outros créditos		1.295	3.281	12.898	8.676
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>77.020</b>	<b>150.799</b>	<b>745.566</b>	<b>949.308</b>
<b>Não circulante</b>					
Realizável a longo prazo					
Aplicações financeiras	5	1.286	3.543	4.202	3.638
Créditos perante clientes	6	7.521	10.748	527.216	331.696
Contas a receber por alienação cotas	15	72.336	52.681	72.336	52.681
Contas a receber por venda de terrenos	7	77.878	27.582	223.642	135.290
Imóveis a comercializar	8	279.783	273.666	512.570	348.347
Depósitos judiciais		1.363	1.357	13.258	13.425
Créditos com terceiros	9	13.101	7.545	6.168	5.953
Créditos com partes relacionadas	15	64.326	78.699	5.947	3.279
		<u>517.594</u>	<u>455.821</u>	<u>1.365.339</u>	<u>894.309</u>
Investimentos	10	774.792	638.299	76.113	69.003
Imobilizado	11	9.966	10.520	18.076	17.871
Intangível	12	6.679	6.399	6.679	6.399
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>1.309.031</b>	<b>1.111.039</b>	<b>1.466.207</b>	<b>987.582</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.386.051</b>	<b>1.261.838</b>	<b>2.211.773</b>	<b>1.936.890</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de reais, exceto lucro líquido por ação - Básico e diluído)					
	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	22	29.542	10.466	667.091	473.400
Custo dos empreendimentos vendidos	23	(23.742)	(14.225)	(501.394)	(355.530)
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>		<b>5.800</b>	<b>(3.759)</b>	<b>165.697</b>	<b>117.870</b>
<b>Despesas operacionais</b>					
Comerciais e vendas	23	(9.892)	(6.741)	(74.603)	(58.667)
Gerais e administrativas	23	(32.334)	(26.782)	(54.101)	(43.423)
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas		11.305	949	4.490	151
		<u>(30.921)</u>	<u>(32.574)</u>	<u>(124.214)</u>	<u>(101.939)</u>
Resultado de equivalência patrimonial	10	82.151	54.897	8.003	3.890
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>		<b>57.030</b>	<b>18.564</b>	<b>49.486</b>	<b>19.821</b>
<b>Receita (despesas) financeiras</b>					
Receitas financeiras	24	9.916	4.338	13.777	12.114
Despesas financeiras	24	(46.111)	(15.613)	(74.569)	(35.910)
Variações monetárias, líquidas	24	517	1.176	61.740	32.718
		<u>(35.678)</u>	<u>(10.099)</u>	<u>948</u>	<u>8.922</u>
<b>Lucro antes dos impostos</b>		<b>21.352</b>	<b>8.465</b>	<b>50.434</b>	<b>28.743</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>					
Correntes	16	-	-	(14.928)	(9.491)
Diferidos	16	-	-	(3.818)	(4.365)
	16	-	-	(18.746)	(13.856)
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>21.352</b>	<b>8.465</b>	<b>31.688</b>	<b>14.887</b>
<b>Resultado atribuído para:</b>					
Participação de controladores		21.352	8.465	21.352	8.465
Participação dos não controladores em investidas		-	-	10.336	6.422
<b>Resultado por ação</b>					
Básico e diluído (R\$ por ação)	20	0,50594	0,20058	0,50594	0,20058

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de reais)					
	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Lucro líquido do exercício		21.352	8.465	31.688	14.887
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>		<b>21.352</b>	<b>8.465</b>	<b>31.688</b>	<b>14.887</b>
Resultado abrangente atribuído para:					
Participação de controladores		21.352	8.465	21.352	8.465
Participação de não controladores em investidas		-	-	10.336	6.422
		<u>21.352</u>	<u>8.465</u>	<u>31.688</u>	<u>14.887</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de reais)					
Fluxo de caixa das atividades operacionais	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Lucro antes dos impostos		21.352	8.465	50.434	28.743
Ajustes para reconciliar o lucro/prejuízo ao caixa líquido decorrente das atividades operacionais:					
Depreciação/amortização	11/12	1.783	1.797	4.404	5.234
Resultado de equivalência patrimonial	10	(82.151)	(54.897)	(8.003)	(3.890)
Provisão para perdas esperadas	6	(150)	365	4.125	5.529
Baixa de custo de investimento	10	19	166	19	166
Ganho na venda de investimento	10	(9.619)	-	-	-
Provisão de participação nos resultados		9.660	-	9.660	-
Ajuste a valor presente		-	-	725	3.555
Valor residual pela baixa de imobilizado	11	(1)	-	(1)	-
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	18	257	12	(195)	(1.087)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	25	43.893	20.891	83.005	39.808
Provisões para garantias	17	-	-	3.866	2.727
<b>Variação nos ativos operacionais</b>					
Créditos perante clientes	6	8.977	14.782	(166.140)	(138.715)
Contas a receber por venda de terrenos	7	(47.338)	3.884	(87.144)	(24.636)
Contas receber por alienação cotas		1.987	1.770	1.987	1.770
Imóveis a comercializar	8	69.925	(56.549)	37.937	(183.707)
Créditos com terceiros	9	(5.695)	(1.412)	(2.830)	(18.308)
Despesas a repassar a SPE's		(10.371)	(3.825)	(10.371)	(3.825)
Despesas comerciais a apropriar		14	58	(3.015)	(6.292)
Despesas antecipadas		241	(42)	(269)	(194)
Outros créditos		1.986	(1.839)	(4.222)	(1.521)
Aplicações de partes relacionadas	15	(142.396)	(151.790)	(7.502)	(2.666)
Resgate de partes relacionadas	15	156.769	104.858	4.834	1.727
Depósitos judiciais		(6)	(199)	167	(6.491)
<b>Variação nos passivos operacionais</b>					
Fornecedores		888	(424)	2.543	22.795
Obrigações tributárias e sociais		(4.678)	5.244	(2.191)	9.642
Contas a pagar por aquisição de imóvel	14	(46.359)	75.462	23.952	175.849
Adiantamento de clientes		(508)	480	(7.826)	28.389
Provisão para garantia	17	-	-	(1.555)	(3.317)
Captações de partes relacionadas	15	113.221	37.411	10.974	3.054
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>					
Pagamento de partes relacionadas	15	(56.179)	(19.054)	(12.747)	(2.366)
Outras contas a pagar		956	(1.068)	7.087	3.734
<b>Caixa gerado (aplicado nas) atividades operacionais</b>		<b>26.477</b>	<b>(15.454)</b>	<b>(68.292)</b>	<b>(64.113)</b>
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	25	(32.415)	(14.368)	(68.317)	(32.472)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social		-	-	(13.678)	(8.451)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>		<b>(5.938)</b>	<b>(29.822)</b>	<b>(150.287)</b>	<b>(105.036)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>					
Aquisição de imobilizado e intangível	11/12	(1.508)	(2.156)	(4.888)	(6.966)
Aumento de investimentos	10	(128.285)	(86.890)	(4.480)	(1.738)
Recebimento de redução de capital e lucros de investimentos	10	61.759	82.966	(16.549)	8.309
Recebimento na venda de investimento	10	100	-	-	-
Aplicações financeiras	5	2.257	(262)	(564)	(338)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>		<b>(65.677)</b>	<b>(6.342)</b>	<b>(26.481)</b>	<b>(733)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>					
Pagamento de empréstimos e financiamentos e derivativos	25	(23.753)	(52.479)	(229.224)	(181.232)
Captação de empréstimos e financiamentos	25	97.090	60.000	336.118	280.650
Cessão de recebíveis	6.1	2.966	-	88.514	-
Dividendos pagos		(2.394)	(421)	(2.394)	(421)
Dos não controladores		-	-	-	-
Aumento de capital social de não controladores	19 f.	-	-	2.299	587
Redução de capital social de não controladores	19 f.	-	-	(339)	(360)
Pagamento de dividendos para não controladores	19 f.	-	-	(5.100)	(382)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos</b>		<b>73.909</b>	<b>7.100</b>	<b>189.874</b>	<b>98.842</b>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos		<u>2.294</u>	<u>(29.064)</u>	<u>13.106</u>	<u>(6.927)</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro</b>		<b>3.253</b>	<b>32.317</b>	<b>57.450</b>	<b>64.377</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro</b>		<b>5.547</b>	<b>3.253</b>	<b>70.556</b>	<b>57.450</b>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa, líquidos		<u>2.294</u>	<		

\* continuação

## RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

## DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de reais)

	Atribuível aos acionistas controladores						Participação de acionistas não controladores em investidas		Total do patrimônio líquido
	Nota	Capital social	Reserva legal	Retenção de lucros	Ações em tesouraria	Lucros acumulados	Total		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		512.438	27.294	92.815	(15.876)	1.054	617.724	7.747	625.471
Lucro líquido do exercício		—	—	—	—	8.465	8.465	6.422	14.887
Proposta de destinação do lucro do exercício:									
Reserva legal	19 b.	—	423	—	—	(423)	—	—	—
Dividendos mínimos obrigatórios	19 e.	—	—	—	—	(2.010)	(2.010)	—	(2.010)
Reserva de retenção de lucros	19 c.	—	—	7.017	—	(7.016)	1	—	1
Dividendos adicionais aprovados	19 e.	—	—	—	—	(70)	(70)	—	(70)
Mutações de patrimônio líquido na participação de não controladores em investidas:									
Aumento de participação de não controladores	19 f.	—	—	—	—	—	—	587	587
Redução de participação de não controladores	19 f.	—	—	—	—	—	—	(360)	(360)
Destinação do lucro líquido de não controladores:									
Lucros distribuídos a não controladores	19 f.	—	—	—	—	—	—	(382)	(382)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>512.438</b>	<b>27.717</b>	<b>99.831</b>	<b>(15.876)</b>	<b>—</b>	<b>624.110</b>	<b>14.014</b>	<b>638.124</b>
Lucro líquido do exercício		—	—	—	—	21.352	21.352	10.336	31.688
Proposta de destinação do lucro do exercício:									
Reserva legal	19 b.	—	1.068	—	—	(1.068)	—	—	—
Dividendos mínimos obrigatórios	19 e.	—	—	—	—	(5.071)	(5.071)	—	(5.071)
Reserva de retenção de lucros	19 c.	—	—	15.213	—	(15.213)	—	—	—
Dividendos adicionais aprovados	19 e.	—	—	(403)	—	—	(403)	—	(403)
Mutações de patrimônio líquido na participação de não controladores em investidas:									
Aumento de participação de não controladores	19 f.	—	—	—	—	—	—	2.299	2.299
Redução de participação de não controladores	19 f.	—	—	—	—	—	—	(339)	(339)
Destinação do lucro líquido de não controladores:									
Lucros distribuídos a não controladores	19 f.	—	—	—	—	—	—	(5.100)	(5.100)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>512.438</b>	<b>28.785</b>	<b>114.641</b>	<b>(15.876)</b>	<b>—</b>	<b>639.988</b>	<b>21.210</b>	<b>661.198</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

## NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (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 explicativa nº 8. A emissão dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pelo Conselho de Administração, em 08 de março de 2023.

**2. Base de preparação: 2.1 Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* - IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* - IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento técnico CPC 47 (IFRS 15). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações contábeis, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração em sua gestão. Detalhes sobre as principais políticas contábeis da Companhia e suas controladas, incluindo as mudanças, estão apresentadas na nota explicativa nº 3. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

**2.2 Demonstração do valor adicionado:** A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras. **2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação:** Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. **2.4 Apresentação de informação por segmentos:** As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Diretoria Executiva e Conselho de Administração, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas. Vide detalhes na Nota explicativa nº 26. **2.5 Uso de estimativas e julgamentos:** Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e suas controladas e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

**a. Julgamentos:** As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas seguintes notas explicativas: **• Nota explicativa nº 3 b.** - Reconhecimento de receita de acordo com o a 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); e **• Nota explicativa nº 3 a.** - consolidação: determinação se a Companhia detém de fato controle sobre uma investida. **b. Incertezas sobre premissas e estimativas:** As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas em 31 de dezembro de 2022 que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal estão incluídas nas seguintes notas explicativas: **• Notas explicativas nº 3 b.** - custo orçado de empreendimentos utilizado para reconhecimento de receita pelo método de percentual de conclusão da obra; julgamento para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada; **• Notas explicativas nº 6** - mensuração de perda estimada de crédito do contas a receber e ativos contratuais; principais premissas na determinação dos percentuais de perda; **• Nota explicativa nº 17** - provisão para garantia; **• Nota explicativa nº 18** - Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civis; principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos. **c. Mensuração a valor justo:** Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia e suas controladas requerem a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros. Na mensuração do valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia e suas controladas usam dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis de uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma: **• Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.

**• Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços). **• Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis). Se os dados usados para mensurar o valor justo de um ativo ou passivo caem em diferentes níveis da hierarquia do valor justo, então a mensuração do valor justo é categorizada em sua totalidade no mesmo nível da hierarquia do valor justo que o dado de nível mais baixo que é significativo para toda a medição. A Companhia e suas controladas reconhecem as transferências entre níveis da hierarquia de valor justo no final do período de relatório durante o qual a mudança ocorreu. Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade.

Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para avaliar os instrumentos financeiros classificados como Nível 2 incluem: considerações sobre risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na nota explicativa nº 21 - Instrumentos financeiros. **2.6 Base de mensuração:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos instrumentos financeiros não derivativos designados pelo valor justo por meio do resultado mensurados pelo valor justo.

**3. Principais políticas contábeis:** As principais políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos

apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **a. Base de consolidação: (i) Controladas:** A Companhia controla uma entidade quando está 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 Controlada são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora as informações financeiras das controladas são reconhecidas por meio de método de equivalência patrimonial. **(ii) Participações de acionistas não controladores:** A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido. **(iii) Perda de controle:** Quando da perda de controle, a Companhia desreconhece os ativos e passivos da controlada, qualquer participação de não controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referente a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia e suas controladas retêm qualquer participação na antiga controlada, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle. **(iv) Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial:** Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*). As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. Uma entidade controlada em conjunto consiste em um acordo contratual através do qual a Companhia possui controle compartilhado, onde a Companhia tem direito aos ativos líquidos do acordo contratual, e não direito aos ativos e passivos específicos resultantes do acordo. Os investimentos em coligadas e entidades controladas em conjunto são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir. **(v) Transações eliminadas na consolidação:** Saldos e transações intergrupo, e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intergrupo, são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados, se houver, oriundos de transações com controlada, registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na controlada. Prejuízos não realizados, se houver, são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável. **b. Reconhecimento de receita:** A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas conforme o entendimento 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 "créditos perante clientes", ou como "adiantamentos de clientes", em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos. • Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. • As atualizações e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de empreendimentos vendidos, no período pré-observado, 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. A Companhia constitui a provisão para distrato com base em seu histórico e expectativas de realizações dos seus recebíveis de acordo com o previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. **c. Tributação:**

**i. Impostos correntes:** Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação Lucro Real Anual, à alíquota de 15% mais adicional de 10% sobre a parcela excedente a R\$ 240 ao ano para o Imposto de Renda e 9% para a Contribuição Social. Determinadas sociedades efetuam apuração com base no regime de lucro real e outras com base no regime do lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000. No regime do lucro real, as alíquotas do imposto de renda e da contribuição social são aplicadas sobre o resultado do período ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação fiscal. No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de vendas de imóveis e de 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos. Quanto ao regime especial de tributação (RET) em 19 de julho de 2013 foi publicada a Lei nº 12.844, que deu nova redação aos artigos 4º e 8º da Lei nº 10.931/04, instituindo que, para cada incorporação imobiliária submetida ao Regime Especial de Tributação - RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, do Programa de Integração Social/Programa de Formação 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. **ii. Impostos com recolhimento diferido:** O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Entretanto, o Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos não são contabilizados se resultar do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo em uma operação que não seja uma combinação de negócios, a qual, na época da transação, não afeta o resultado contábil, nem o lucro tributável (prejuízo fiscal). O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas. Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos

passivos são registrados no passivo não circulante e o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no circulante e não circulante conforme projeção de realização da receita, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito no item c.1 anterior, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento. **d. Imóveis a comercializar:** Representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações. Esses estoques estão demonstrados ao custo, adicionados pelos custos incorridos com a evolução da obra e despesas estimadas para efetuar a venda. O valor líquido de realização, que é representado pelo preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados necessários para efetuar a venda, é superior ao seu valor contábil. A Companhia periodicamente avalia a recuperabilidade de seus estoques, incluindo aqueles que são retornados após distratos com clientes, e não tem identificado mudanças relevantes no seu valor realizável que pudessem apresentar impactos significativos em suas demonstrações financeiras. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento. Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização. **e. Despesas a repassar a SPEs (controladas e operações em conjunto)** Representadas por gastos com empreendimentos em fase de pré-lançamento, os quais são repassados para as SPEs quando da constituição destas, sendo apropriados ao custo dos imóveis comercializados, adotando-se os mesmos procedimentos descritos no item "b" desta nota explicativa. **f. Despesas comerciais a apropriar:** Incluem os gastos com comissões diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, sendo apropriados ao resultado observando-se o critério de apropriação da receita, descrito no item "b" desta nota explicativa., exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados. **g. Imobilizado: (i) Reconhecimento e mensuração:** Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*). Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado. Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado. **(ii) Custos subsequentes:** Custos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os custos serão auferidos pela Companhia e suas controladas. Custos de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado. **(iii) Depreciação:** A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que a Companhia e suas controladas obterão a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados. Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que são instalados e estão disponíveis para uso, ou em caso de ativos construídos internamente, do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para utilização. As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

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

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revisados a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado. **h. Ativos intangíveis:**

**(i) Reconhecimento e mensuração:** Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente e substancialmente formados por direitos de uso de *software* e marcas e patentes, são registrados ao custo, deduzido da amortização. **(ii) Gastos subsequentes:** Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados ao ativo específico aos quais se relacionam. **(iii) Amortização:** A amortização é calculada utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens, líquido de seus valores residuais estimados. A amortização é reconhecida no resultado. As vidas úteis estimadas são as seguintes:

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

Os métodos de amortização, as vidas úteis e os valores residuais são revisados a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado. **i. Custos de empréstimos:** Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. **j. Benefícios a empregados: Benefícios de curto prazo a empregados:** Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado. O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável. **k. Instrumentos financeiros: (i) Reconhecimento e mensuração inicial:** As contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia e suas controladas se tornarem parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, mais ou menos, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação. **(ii) Classificação e mensuração subsequente: Ativos financeiros.** No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA - instrumento patrimonial; ou ao VJR. Os ativos financeiros não são reclassificados após o reconhecimento inicial, a menos que a Companhia e suas controladas mudem o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, caso em que todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de relatório subsequente à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é medido pelo custo amortizado se atender às duas condições abaixo e não é designado como medido pelo VJR: • é mantida dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é manter os ativos financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais; e • seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa relacionados apenas ao pagamento do principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado são classificados como valor justo por meio do resultado. Inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia e suas controladas podem designar irrevogavelmente um ativo financeiro que, de outra forma, atende aos requisitos de mensuração ao custo amortizado, bem como ao valor justo por meio do resultado, se eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria. *Ativos financeiros - Avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros:* Para fins dessa avaliação, o "principal" é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os "juros" são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos, assim como uma margem de lucro. A Companhia e suas controladas consideram os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, a Companhia e suas controladas consideram: • eventos contingentes que modifiquem o valor ou a época dos fluxos de caixa; • termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis; • o pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e • os termos que limitam o acesso da Companhia e suas controladas a fluxos de caixa de ativos específicos. O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial. *Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas. Ativos financeiros a VJR:* Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado. **Ativos financeiros a custo amortizado:** Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado. **Instrumentos de dívida a VJORA:** Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. No desreconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado. Passivos financeiros - Classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas. Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo



★ continuação NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Acima de 180 dias	434	190	32.769	54.077
121 a 180 dias	85	29	5.377	16.171
91 a 120 dias	43	1.331	30.563	5.792
61 a 90 dias	122	153	5.965	40.766
31 a 60 dias	58	312	8.199	7.187
Até 30 dias	110	938	11.098	23.733
<b>Vencidos:</b>	<b>852</b>	<b>2.953</b>	<b>93.971</b>	<b>147.726</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Até 30 dias	162	2.066	27.562	46.471
31 a 60 dias	118	1.449	14.597	12.264
61 a 90 dias	118	131	10.795	10.508
91 a 120 dias	114	131	8.963	6.172
121 a 360 dias	1.188	1.422	145.684	112.661
<b>A vencer:</b>	<b>1.700</b>	<b>5.199</b>	<b>207.601</b>	<b>188.076</b>
Total	<b>2.552</b>	<b>8.152</b>	<b>301.572</b>	<b>335.800</b>

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

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

(a) Os valores vencidos registrados no não circulante referem-se a clientes em discussão judicial com garantia real do imóvel visando o recebimento integral ou a reintegração do imóvel. Os saldos de créditos perante clientes são atualizados conforme cláusulas contratuais, pelos seguintes índices: • Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC; • Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pela Taxa Referencial - TR; e • Para Urbanismo, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M desde o início do contrato. **a. Ajuste a valor presente:** Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros prefixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, ajustados a seu valor presente com base na taxa média de captação da Companhia deduzida do IPCA, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica "receita de incorporação imobiliária" no período pré-chaves. Em 31 de dezembro de 2022, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 6,64% a.a. (5,34% a.a. em 2021) que correspondem a sua taxa média de captação. Ajuste a valor presente calculado na carteira da Rodobens Urbanismo, em atendimento ao Pronunciamento Técnico Contábil - CPC 12, é utilizado para fins de descapitalização à taxa divulgada pela NTN-B de 10 anos (Nota do Tesouro Nacional - Série B), considerada a taxa que melhor reflète o prazo médio da carteira. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia e suas controladas possuíam registradas em créditos perante clientes R\$ 9.685 de ajuste a valor presente (R\$ 8.960 em 31 de dezembro de 2021). **6.1 Cessão de recebíveis:** No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia celebrou junto a instituição financeira um convênio, para contratação de operações de cessão de créditos pró-soluto. A Companhia mantém a administração sobre os recebíveis sendo assim foi constituído um passivo financeiro na rubrica "Cessão de recebíveis". O montante dessa operação nesta divulgação é de R\$ 2.966 na controladora e R\$ 88.514 no consolidado, nos seguintes vencimentos:

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	1.016	631	476	421
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>1.016</b>	<b>631</b>	<b>476</b>	<b>421</b>

Os saldos no ativo não circulante em 31 de dezembro de 2022 e 2021, estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	24.350	19.612	17.240	12.987
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>24.350</b>	<b>19.612</b>	<b>17.240</b>	<b>12.987</b>

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	1.016	631	476	421
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>1.016</b>	<b>631</b>	<b>476</b>	<b>421</b>

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	24.350	19.612	17.240	12.987
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>24.350</b>	<b>19.612</b>	<b>17.240</b>	<b>12.987</b>

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	1.016	631	476	421
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>1.016</b>	<b>631</b>	<b>476</b>	<b>421</b>

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	24.350	19.612	17.240	12.987
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>24.350</b>	<b>19.612</b>	<b>17.240</b>	<b>12.987</b>

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	1.016	631	476	421
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>1.016</b>	<b>631</b>	<b>476</b>	<b>421</b>

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	24.350	19.612	17.240	12.987
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>24.350</b>	<b>19.612</b>	<b>17.240</b>	<b>12.987</b>

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	1.016	631	476	421
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>1.016</b>	<b>631</b>	<b>476</b>	<b>421</b>

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	24.350	19.612	17.240	12.987
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>24.350</b>	<b>19.612</b>	<b>17.240</b>	<b>12.987</b>

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	1.016	631	476	421
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>1.016</b>	<b>631</b>	<b>476</b>	<b>421</b>

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	24.350	19.612	17.240	12.987
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>24.350</b>	<b>19.612</b>	<b>17.240</b>	<b>12.987</b>

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	1.016	631	476	421
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>1.016</b>	<b>631</b>	<b>476</b>	<b>421</b>

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	24.350	19.612	17.240	12.987
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>24.350</b>	<b>19.612</b>	<b>17.240</b>	<b>12.987</b>

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	1.016	631	476	421
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>1.016</b>	<b>631</b>	<b>476</b>	<b>421</b>

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Acima de 180 dias	434	190	32.769	54.077
121 a 180 dias	85	29	5.377	16.171
91 a 120 dias	43	1.331	30.563	5.792
61 a 90 dias	122	153	5.965	40.766
31 a 60 dias	58	312	8.199	7.187
Até 30 dias	110	938	11.098	23.733
<b>Vencidos:</b>	<b>852</b>	<b>2.953</b>	<b>93.971</b>	<b>147.726</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Até 30 dias	162	2.066	27.562	46.471
31 a 60 dias	118	1.449	14.597	12.264
61 a 90 dias	118	131	10.795	10.508
91 a 120 dias	114	131	8.963	6.172
121 a 360 dias	1.188	1.422	145.684	112.661
<b>A vencer:</b>	<b>1.700</b>	<b>5.199</b>	<b>207.601</b>	<b>188.076</b>
Total	<b>2.552</b>	<b>8.152</b>	<b>301.572</b>	<b>335.800</b>

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	1.016	631	476	421
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>1.016</b>	<b>631</b>	<b>476</b>	<b>421</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	24.350	19.612	17.240	12.987
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>24.350</b>	<b>19.612</b>	<b>17.240</b>	<b>12.987</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis	1.016	631	476	421
Passivo circulante				
Passivo não circulante				
<b>Total</b>	<b>1.016</b>	<b>631</b>	<b>476</b>	<b>421</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
31 de dezembro de 2022				
Cessão de recebíveis				

\* continuação

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	2021		2021		2021		2021		2021				
	Participação %	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro/prejuízo líquido	Saldo inicial	Aumento de capital	Redução de capital e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Baixa de custo de investimento	Saldo final
<b>Controladas em conjunto e coligadas:</b>													
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda	25%	30.673	21.552	110.197	818	8.237	12.962	122.693	2.678	(3.165)			
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda. Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda. SPEs (22)	50%	2.074	31.118	(598)	18.035	8.408	1.694	4.077	12.620	1.403			
Ágio na aquisição de controlada em conjunto		7.488											
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>		<b>66.929</b>	<b>139.868</b>	<b>107.201</b>	<b>54.017</b>	<b>18.576</b>	<b>61.075</b>	<b>169.835</b>	<b>44.997</b>	<b>5.842</b>			
<b>Investimentos - Consolidado</b>		<b>69.003</b>											
<b>Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado</b>		<b>(2.074)</b>											
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>		<b>66.929</b>											
<b>Controladas:</b>													
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100%	21.303	1.877	22.425	1.565	1.435	15.345	21.303	(6)	2.357			
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	10.239	13.107		2.868		9.784	10.239		(2)			
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	14.813	27.472	2.702	10.196	5.165	13.611	14.813	20.556	1.044			
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	100%	16.799	9	18.000	661	548	9.197	16.799	17.343	7.381			
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.	100%	39.258	106.929	1.314	35.384	33.602	680	39.258	60.071	18.705			
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	100%	10.539	69	10.475	5		11.250	10.539		(1)			
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100%	26.160	78	27.000	80	837	24.648	26.160		1.638			
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda.	60%	4.408	11.560	23.205	14.638	12.781	1.416	7.345	29.182	4.792			
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda.	100%	5.703	33.109	4.746	13.484	18.668	15	5.703	43.197	5.882			
Rodobens Incorporadora Imobiliária 434 - SPE Ltda.	55%	10.378	43.453	8.429	20.502	12.511	278	18.869	34.027	10.069			
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda.	100%	7.129	5.695	5.694	4.260		7.623	7.129		(231)			
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	100%	9.199	9.233		34		8.721	9.199		71			
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda.	100%	6.517	23.016	13.438	19.202	10.736	1.012	6.517	36.164	5.815			
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda.	100%	1.909	32.773	5.803	18.778	17.890	786	1.909	22.615	1.563			
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	100%	10.148	10.155		7		9.780	10.148		(2)			
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda.	100%	2.777	17.786	1.404	10.965	5.448	1.747	2.777	17.744	1.179			
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda.	100%	9.531	9.540		9		593	9.531					
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	219.160	152	220.637	1.391	238	156.137	219.160		14.586			
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira de Santana VI SPE Ltda.	100%	9.771	20.532	6.849	11.813	5.798	8.176	9.771	18.510	1.972			
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100%	8.174	27.437	6.888	14.785	11.365	6.935	8.174	23.428	2.112			
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda. SPEs (169)	100%	22.910	18	22.912	19	1	25.365	22.910		(23)			
Ágio na aquisição de controladas		579											
<b>Total das controladas</b>		<b>566.066</b>	<b>771.760</b>	<b>532.621</b>	<b>452.010</b>	<b>268.214</b>	<b>470.441</b>	<b>584.152</b>	<b>458.412</b>	<b>57.259</b>			
<b>Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas</b>		<b>632.995</b>	<b>911.628</b>	<b>639.822</b>	<b>506.027</b>	<b>286.790</b>	<b>531.516</b>	<b>753.987</b>	<b>503.409</b>	<b>63.101</b>			
<b>Investimentos - Controladora</b>		<b>638.299</b>											
<b>Passivo a descoberto - Investimentos - Controladora</b>		<b>(5.304)</b>											
<b>Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas</b>		<b>632.995</b>											

	2022		2021		2021		2021		2021			
	Participação	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo inicial	Aumento de capital	Redução de capital e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Baixa de custo de investimento	Saldo final
<b>Controladas em conjunto e coligadas:</b>												
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda	25%	5.930	1.482	25%	(3.165)	(791)						
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda. Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda. SPEs (22)	50%	12.225	6.216	50%	1.403	753						
Ágio na aquisição de controladas												
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>		<b>17.474</b>	<b>8.003</b>		<b>5.841</b>	<b>3.890</b>						
<b>Eliminação de participações indiretas</b>												
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>		<b>17.474</b>	<b>8.003</b>		<b>5.841</b>	<b>3.890</b>						

	2022		2021		2021		2021		2021			
	Participação	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo inicial	Aumento de capital	Redução de capital e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Baixa de custo de investimento	Saldo final
<b>Controladas em conjunto e coligadas:</b>												
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda	25%	5.930	1.482	25%	(3.165)	(791)						
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda. Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda. SPEs (22)	50%	12.225	6.216	50%	1.403	753						
Ágio na aquisição de controladas												
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>		<b>17.474</b>	<b>8.003</b>		<b>5.841</b>	<b>3.890</b>						
<b>Eliminação de participações indiretas</b>												
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>		<b>17.474</b>	<b>8.003</b>		<b>5.841</b>	<b>3.890</b>						

	2022		2021		2021		2021		2021			
	Participação	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo inicial	Aumento de capital	Redução de capital e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Baixa de custo de investimento	Saldo final
<b>Controladas:</b>												
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100%	1.764	1.764	100%	2.357	2.357						
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	(20)	(20)	100%	(2)	(2)						
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	6.578	6.578	100%	1.044	1.044						
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	100%	3.736	3.736	100%	7.381	7.381						
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.	100%	(4.450)	(4.450)	100%	18.705	18.705						
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	100%	(29)	(29)	100%	(1)	(1)						
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100%	8.104	8.104	100%	1.638	1.638						
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda.	60%	9.688	5.813	60%	4.792	4.792						
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda.	100%	4.203	4.203	100%	5.882	5.882						
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	100%	164	164	55%	71	71						
RNI Incorporadora Imobiliária 450 Ltda.	55%	9.948	5.471	100%	(389)	(214)						
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda.	100%	7.958	7.958	100%	5.815	5.815						
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda.	100%	7.825	7.825	100%	1.563	1.563						
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	100%	90	90	100%	(2)	(2)						
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda.	100%	7.660	7.660	100%	1.179	1.179						
RNI Incorporadora Imobiliária 460 Ltda.	100%	3.982	3.982	100%	(616)	(616)						
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda.	100%	3.972	3.972	100%	266	266						
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda.	100%	(90)	(90)	100%								
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda.	100%	20.916	20.916	100%	1.854	1.854						
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	24.475	24.475	100%	14.586	14.586						
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	100%	(747)	(747)	100%	1.972	1.972						
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100%	4.564	4.564	100%	2.112	2.112						
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda. SPEs (177)	100%	(32)	(32)		(23)	(23)						
Ágio na aquisição de controladas		(35.299)	(37.759)		(12.928)	(17.435)						
<b>Total das controladas</b>		<b>84.960</b>	<b>74.148</b>		<b>57.256</b>	<b>51.007</b>						
<b>Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas</b>		<b>102.434</b>	<b>82.151</b>		<b>63.097</b>	<b>54.897</b>						

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

	2020		2021		2021		2021		2021			
	Saldo inicial	Aumento de capital	Redução de capital e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Baixa de custo de investimento	Saldo final	Saldo inicial	Aumento de capital	Redução de capital e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Baixa de custo de investimento	Saldo final
<b>Controladas:</b>												
Rodobens Administradora 414 Ltda.	15.835		3.600	(490)	2.357							
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 411 - SPE Ltda.	24.440	8	74	1.638								
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda.	2.099			(566)	2.875							
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda.	(179)			5.882								
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	8.710		418	71								
RNI Incorporadora Imobiliária 450 Ltda.				(214)								
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda.	701		1	5.815								

\* continuação

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## Dívida de produção - consolidado

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

Em 20 de junho de 2022 a Companhia contratou um Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") no montante de R\$ 72.090 com vencimento em 25 de junho de 2027, sendo que a remuneração é de 100% do CDI acrescidos de 2,00% ao ano. Em 21 de dezembro de 2022, a Companhia contratou Cédula de Crédito Bancário ("CCB") no montante de R\$ 14.000 com vencimento em 20 de dezembro de 2023, sendo a remuneração é de 100% do CDI acrescidos de 2,31% ao ano. Os empréstimos são garantidos por, dependendo do tipo de operação:

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

**Obrigações contratuais - não financeiros:** A Companhia e suas controladas, possuem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos a serem cumpridas enquanto perdurarem as dívidas, tais como: • Cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência, insolvência; recuperação judicial ou extrajudicial, itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos, não realizar cessão ou transferência de direitos e obrigações dos contratos assim como fusão, cisão ou incorporação (neste caso, salvo se incorporada pela RNI) sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; garantir a integridade dos dados e veracidade das declarações fornecidas aos agentes financeiros; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; não redução de capital social da Emissora e/ou da Avalista, exceto se decorrente de operação de redução de capital social por absorção de prejuízos acumulados ou se previamente aprovado pelos titulares, comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; obedecer ao projeto, às especificações e restrições aprovadas pelos agentes financeiros ressalvado o disposto em cláusulas pré-estabelecidas para alterações; prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Emitente, caso a Emitente esteja inadimplente com as obrigações pecuniárias ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, bem como não seja movida qualquer medida judicial, extrajudicial ou administrativa que possa afetar os direitos do agente financeiro desde de que não sejam reparadas ou justificadas pela Companhia; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento, paralisação da mesma, ou delegar a execução das obras e serviços correlatos sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; vender, hipotecar, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; dentre outras. • A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

## Cronograma de vencimento da dívida

Período findo em:	Controladora						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	após 2026	
31 de dezembro de 2022	-	67.169	75.362	66.085	41.966	71.898	322.480
31 de dezembro de 2021	8.555	73.716	70.226	18.507	18.507	48.154	237.665

Período findo em:	Consolidado						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	após 2026	
31 de dezembro de 2022	-	218.629	147.434	153.636	54.952	75.608	650.259
31 de dezembro de 2021	84.767	219.571	118.422	38.072	19.691	48.154	528.677

**14. Contas a pagar por aquisição de imóveis:** São compromissos assumidos na compra de terrenos registrado na conta de Imóveis a comercializar para a incorporação de empreendimentos imobiliários, os montantes totais e a forma de liquidação estão demonstrados como segue:

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa e equivalentes de caixa	-	427	2.083	222
Aplicações financeiras	51	-	112	-
Créditos (débitos) com partes relacionadas	(a) 64.326	75.399	4.508	78.699
Contas a receber por alienação cotas	(d) 52.841	-	19.913	54.828
Investimentos	774.792	5.520	82.151	638.299
Fornecedores	-	261	(3.952)	164
Empréstimos e financiamentos	(b) -	-	-	-
Remuneração dos Administradores	15.1	-	(4.778)	-
<b>Total</b>	<b>892.010</b>	<b>81.180</b>	<b>98.269</b>	<b>774.021</b>

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa e equivalentes de caixa	750	-	1.267	14.064
Aplicações financeiras	124	-	199	-
Créditos (débitos) com partes relacionadas	(a) 5.947	2.202	18	3.279
Contas a receber por venda de terrenos	(c) 2.341	-	225	2.533
Contas receber por alienação cotas	(d) 58.841	-	19.913	54.828
Investimentos	76.113	2.071	8.003	69.003
Fornecedores	-	942	(5.990)	227
Empréstimos e financiamentos	(b) -	36.108	(5.211)	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	1.433	-	1.526
Remuneração dos Administradores	15.1	-	(4.778)	-
<b>Total</b>	<b>138.116</b>	<b>42.756</b>	<b>13.447</b>	<b>143.906</b>

(a) Os saldos registrados de créditos (débitos) com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de contratos de mútuo da Controladora com as suas controladas e controladas em conjunto, que são remunerados a 100% CDI - Certificado de Depósito Interbancário. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os mútuos ativos e passivos mais representativos são conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda.	17.313	11.393	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 470 Ltda.	10.884	-	-	-
RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária	5.122	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 469 Ltda.	4.921	-	-	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Ourinhos I - SPE Ltda.	4.721	6.555	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 440 - SPE Ltda.	4.306	8.480	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 460 Ltda.	4.276	-	-	-
VEGA Construtora e Incorporadora	3.884	503	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 448	1.564	8.211	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda.	1.088	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 459 Ltda.	843	-	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 310 - SPE Ltda.	-	4.204	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda.	-	6.885	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 SPE Ltda.	-	15.293	-	-
Terra Nova Rodobens Inc. Imob. F Santana VI SPE L	-	8.416	-	-
Outras	5.404	8.759	5.947	3.279
	<b>64.326</b>	<b>78.699</b>	<b>5.947</b>	<b>3.279</b>

## Mútuos passivos

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

(b) São contratações de CCB (Cédula de Crédito Bancário) da Companhia através de suas controladas junto ao Banco Rodobens S.A. com taxas a partir de CDI + 2,67 a.a. até CDI + 3,13 a.a., com vencimento entre abril de 2023 até abril de 2024. (c) Em 08 de novembro de 2019 a RNI Administração e Incorporação Imobiliária 444 Ltda. alienou à Cipreste Residencial Incorporadora Ltda. um terreno em Fibeirão Preto - SP, o valor a receber é de 10,01% da receita líquida auferida pela venda de cada uma das unidades autônomas do empreendimento a ser construído no imóvel objeto de venda. (d) A Companhia alienou 25% das cotas sociais da participação societária no Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Goiânia I SPE Ltda. à Rodobens Corporativa, empresa do mesmo grupo controlador, pelo montante de R\$ 56.530. O recebimento será em parcelas anuais iniciando em 31 de dezembro de 2021 e limitado a quitação até 31 de dezembro de 2039, corrigidas por 25% do CDI ao ano. **15.1 Remuneração dos Administradores:** A política de remuneração para diretores estatutários e membros do Conselho de Administração tem o objetivo de atração e retenção dos melhores talentos para atuação como administradores. Os membros da Diretoria fazem jus a uma remuneração fixa e a uma remuneração variável. A remuneração fixa e variável adotada é aprovada pelo Conselho de Administração e ratificada na Assembleia Geral Ordinária. A Companhia oferece aos seus diretores um plano de participação nos resultados atrelados ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais. Os membros independentes do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal fazem jus apenas à remuneração fixa mensal, independentemente do número de convocações. Os membros do Conselho de Administração indicados pelos acionistas controladores não fazem jus a remuneração. A Companhia registrou benefícios de curto prazo a administradores, tais como despesa com remuneração de seus administradores o montante:

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

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

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

**b. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social:** O imposto de renda e a contribuição social estão conciliados com a alíquota de imposto, conforme demonstrado a seguir:

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

As diferenças temporárias dedutíveis, os prejuízos fiscais do imposto de renda e base negativa de contribuição social acumulados não prescrevem de acordo com a legislação tributária vigente. Ativos fiscais diferidos não foram reconhecidos com relação a estes itens, pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que a Companhia possa utilizar os benefícios destes. O total dos prejuízos fiscais não reconhecidos do imposto de renda e base negativa de contribuição social acumulados em 31 de dezembro de 2022 na controladora e consolidado é de R\$ 245.316 e R\$ 245.680, respectivamente (R\$ 214.973 e R\$ 215.337 em 2021, respectivamente).

**17. Provisão para garantia:** A movimentação da provisão para garantia está demonstrada a seguir:

\* continuação

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

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

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

**21. Instrumentos financeiros: Gestão de capital:** A Companhia administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido, deduzido pelo caixa e saldos de bancos, dividido pelo seu capital social mais reservas. A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital. A dívida líquida financeira tal como definido e utilizado pela Companhia corresponde ao endividamento bancário, menos caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

**Índice de endividamento**

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

O valor de endividamento é composto por empréstimos e financiamentos.

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

	Controladora			
	2022		2021	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Ativo</b>				
Aplicações financeiras (a)	1.286	1.286	3.543	3.543
<b>Ativos financeiros ao valor justo</b>	<b>1.286</b>	<b>1.286</b>	<b>3.543</b>	<b>3.543</b>
Caixa e equivalentes de caixa	5.547	5.547	3.253	3.253
Créditos perante clientes	10.073	10.073	18.900	18.900
Contas receber por alienação cotas	74.741	74.741	54.828	54.828
Contas a receber por venda de terrenos	80.173	80.173	32.835	32.835
Créditos com terceiros	20.654	20.654	14.959	14.959
Outros créditos	1.295	1.295	3.281	3.281
Créditos com partes relacionadas	64.326	64.326	78.699	78.699
<b>Ativos financeiros ao custo amortizado</b>	<b>256.809</b>	<b>256.809</b>	<b>206.755</b>	<b>206.755</b>
<b>Total ativo</b>	<b>258.095</b>	<b>258.095</b>	<b>210.298</b>	<b>210.298</b>
<b>Passivo</b>				
Fornecedores	2.649	2.649	1.761	1.761
Empréstimos e financiamentos	322.480	347.501	237.665	256.678
Cessão de recebíveis	2.966	2.966	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	309.116	309.116	355.475	355.475
Débitos com partes relacionadas	75.399	75.399	18.357	18.357
Outras contas a pagar	3.193	3.193	237	2.237
<b>Passivos financeiros ao custo amortizado</b>	<b>715.803</b>	<b>740.824</b>	<b>615.495</b>	<b>634.508</b>
<b>Total passivo</b>	<b>715.803</b>	<b>740.824</b>	<b>615.495</b>	<b>634.508</b>

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

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

**Mensuração do valor justo:** O valor justo das contas a receber de clientes e demais contas a receber é estimado como sendo o valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados pela taxa de mercado dos juros apurados nas datas das demonstrações financeiras que correspondem aos valores contábeis. Os valores contábeis referentes aos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial, quando comparados com os valores que poderiam ser obtidos na sua negociação em um mercado ativo ou, na ausência destes, com o valor presente líquido ajustado com base na taxa vigente de juros no mercado, se aproximam, substancialmente, de seus correspondentes valores de mercado. Não ocorreram transferências entre níveis a serem consideradas em 31 de dezembro de 2022 e 2021. **Gerenciamento dos riscos financeiros: (i) Estrutura de gerenciamento de risco:** A diretoria da Companhia e suas controladas adota uma política de gerenciamento dos seus riscos, que considera a adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real. A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou de aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. **(ii) Riscos de crédito:** A Companhia e suas controladas restringem sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de grande porte. Com relação às contas a receber, a Companhia e suas controladas restringem sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas com uma análise e avaliação dos clientes sobre a capacidade de sua capacidade de cumprir seu compromisso mitigando os riscos de crédito. Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas à concentração de risco de crédito consistem, principalmente, em saldo em bancos, aplicações financeiras e créditos perante clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real dos imóveis correspondentes. **Exposição a riscos de crédito:** O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram:

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

**(iii) Risco de liquidez:** Risco de liquidez é o risco em que a Companhia e suas controladas irão encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. Nas controladas, esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo a estrutura de capital sustentada por ativos financeiros, recebíveis imobiliários e estoque de unidades, o que permite um elevado grau de alavancagem. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas monitoram os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descasamentos. Não é esperado que fluxos de caixa, incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

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

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

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

	Controladora				
	2022	2023	2024	2025	2026
<b>31 de dezembro de 2021</b>					
Empréstimos e financiamentos	17.847	81.417	76.786	23.422	21.657
Débitos com partes relacionadas	18.357	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	69.546	85.779	85.779	57.186	28.593
Outras contas a pagar	2.237	-	-	-	-
Fornecedores	1.761	-	-	-	-
	<u>109.748</u>	<u>167.196</u>	<u>162.565</u>	<u>80.608</u>	<u>50.250</u>

	Consolidado				
	2022	2023	2024	2025	2026
<b>31 de dezembro de 2021</b>					
Empréstimos e financiamentos	91.882	242.992	131.497	46.054	32.026
Débitos com partes relacionadas	3.975	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	221.134	106.045	106.045	70.697	35.348
Outras contas a pagar	18.766	-	-	-	-
Fornecedores	48.476	-	-	-	-
	<u>384.233</u>	<u>349.037</u>	<u>237.542</u>	<u>116.751</u>	<u>67.374</u>

**(iv) Risco de mercado:** Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado tais como taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia e suas controladas ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno. Em geral, empréstimos são denominados em moeda equivalente aos fluxos de caixa gerados pelas operações básicas da Companhia e suas controladas, principalmente em Reais. Isso proporciona uma proteção econômica fazendo com que a contabilidade de *hedge* não seja aplicada nessas circunstâncias. A Companhia e suas controladas contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos ("*swap*") visando trocar a variação cambial, para um empréstimo denominado em reais, com a mesma exposição e datas de vencimento, bem como *Swap* sobre empréstimos. Esses instrumentos foram liquidados em 28 de junho de 2021. **Risco cambial:** Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas não possuíam nenhuma exposição cambial. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía operações de câmbio referentes contratos de empréstimos e financiamentos (operação 4131), que foram liquidadas em junho de 2021. **Risco de taxas de juros:** A Companhia e suas controladas estão exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente: • Variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras. • Carteira de clientes e custos a incorrer, atualizados pelo INCC. • Carteira de clientes atualizada pelo IGP/M 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 e suas controladas estão expostos as taxas conforme escrito na nota explicativa nº 13. De acordo com os riscos de taxas de juros acima, os saldos expostos estão demonstrados da seguinte forma:

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

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos e financiamentos	13	322.480	237.665	650.259	528.677
Débitos com partes relacionadas	15	75.399	18.357	2.202	3.975
<b>Total</b>		<b>397.87</b>			

\* continuação

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado	
	2022	2021
<b>(iv) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (*)</b>		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	589.936	556.756
(b) Custo incorrido	(172.921)	(175.941)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	417.015	380.815
Resultado na venda de imóveis a apropriar (i - iii)	155.063	120.396
Margem bruta estimada das vendas a apropriar	31,1%	27,9%
(*) Não considera encargos financeiros.		

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Custo dos empreendimentos vendidos</b>				
Mão-de-obra	(9.497)	(5.690)	(200.558)	(142.212)
Insumos	(14.245)	(8.535)	(272.621)	(197.496)
Custo financeiro	-	-	(28.215)	(15.822)
Total	<u>(23.742)</u>	<u>(14.225)</u>	<u>(501.394)</u>	<u>(355.530)</u>
<b>Despesas por natureza:</b>				
Comissões	(1.188)	(1.021)	(40.451)	(31.167)
Marketing e propaganda	(8.704)	(5.720)	(31.558)	(24.115)
Depreciação stand de vendas	-	-	(2.594)	(3.385)
Despesas com pessoal	(21.998)	(16.809)	(22.679)	(17.162)
Outros impostos e taxas	(302)	(352)	(1.979)	(1.897)
Serviços profissionais contratados	(3.271)	(2.919)	(4.932)	(4.047)
Viagens	(370)	(332)	(370)	(330)
Uso e consumo	(5.491)	(5.316)	(23.220)	(18.896)
Depreciação/amortização	(902)	(1.054)	(921)	(1.091)
Total	<u>(42.226)</u>	<u>(33.523)</u>	<u>(128.704)</u>	<u>(102.090)</u>
<b>Classificadas como:</b>				
Comerciais e vendas	(9.892)	(6.741)	(74.603)	(58.667)
Gerais e administrativas	(32.334)	(26.782)	(54.101)	(43.423)
Total	<u>(42.226)</u>	<u>(33.523)</u>	<u>(128.704)</u>	<u>(102.090)</u>

**24. Resultado financeiro**

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

**25. Reconciliação da dívida líquida**

	Controladora		Caixa e Aplicações equivalentes e Dívida líquida	
	2022	2021	2022	2021
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>				
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa				
Captação de empréstimos	60.000	60.000	6.143	25.647
Pagamento de empréstimos	(34.690)	(23.932)	-	(58.622)
Pagamento de juros	(6.764)	(7.604)	-	(14.368)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa				
Variações monetárias/cambiais/juros	9.620	8.476	2.795	(786)
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<u>118.381</u>	<u>119.284</u>	<u>237.665</u>	<u>(6.796)</u>
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa				
Captação de empréstimos	25.000	72.090	97.090	-
Pagamento de empréstimos	(5.012)	(18.741)	(23.753)	-
Pagamento de juros	(9.273)	(23.142)	(32.415)	-
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa				
Variações monetárias/cambiais/juros	22.657	21.236	43.893	(729)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<u>151.753</u>	<u>170.727</u>	<u>322.480</u>	<u>(6.833)</u>

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

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

	2022		2021	
	Urbanismo	Incorporação	Total	Total
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	385	666.706	667.091	4.526
Custo dos empreendimentos vendidos	416	(501.810)	(501.394)	(606)
Lucro bruto	801	164.896	165.697	3.920
(Despesas) Receitas operacionais	(3.226)	(112.985)	(116.211)	(5.429)
Lucro/(Prejuízo) bruto antes do resultado financeiro	(2.425)	51.911	49.486	(1.509)
Receita (despesas) financeiras líquidas	27.974	(27.026)	948	17.132
Resultado antes dos impostos	25.549	24.885	50.434	15.623
Imposto de renda e contribuição social	(1.074)	(17.672)	(18.746)	(1.037)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	24.475	7.213	31.688	14.586
Ativo total	289.194	1.922.579	2.211.773	274.354
Passivo total	54.596	1.495.979	1.550.575	55.194
Patrimônio líquido	234.598	426.600	661.198	219.160

**Informações sobre os principais clientes:** Em função da atividade imobiliária residencial e loteamento, a Companhia não possui, individualmente, clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada.

**27. Cobertura de seguros:**

Itens	Tipo de Cobertura	Cobertura
Seguro de Construção (risco engenharia)	Garante durante o período de construção da obra, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como : incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local do risco.	909.562
Seguro de Construção (risco engenharia)	Garante a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	87.942
Responsabilidade Civil (obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	-
Seguro Garantia do Construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	112.830
Seguro garantia pós-entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	15.958
Seguro Habitacional - DFI - Danos Físicos ao Imóvel	Garante após conclusão do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, desmoronamento, destelhamento, inundação ou alagamento, ainda que decorrente da chuva.	73.143
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	19.717
Seguro Garantia Judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	44.465
Seguro Residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	13.050
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	30.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	1.116
		<b>1.307.783</b>

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

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

**CONSELHO FISCAL**

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

**COMITÊ DE AUDITORIA**

Flávio Leme Ferreira Filho	Ricardo Pando	Raymundo de Souza Neto
----------------------------	---------------	------------------------

**DIRETORIA EXECUTIVA**

Carlos Bianconi	Cióvis Antônio Sant'anna Filho	Bruno Azevedo da Silva - CRC - 1SP287956-O/5
-----------------	--------------------------------	--

**CONSELHO FISCAL**

"O Conselho Fiscal, no uso de suas atribuições legais, em reunião realizada nesta data, examinou: (i) o relatório anual da administração e as demonstrações financeiras da RNI Negócios Imobiliários S.A. relativos ao exercício social encerrado em 31/12/2022; (ii) o orçamento de capital previsto para o exercício de 2023; e (iii) a proposta de destinação do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Com base nos exames efetuados, considerando ainda o parecer dos auditores independentes KPMG Auditores Independentes Ltda., os Srs. Conselheiros opinaram favoravelmente a respeito dos itens supracitados, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária."

**COMITÊ DE AUDITORIA**

Os membros do Comitê de Auditoria da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), abaixo assinados, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam ao exame: (i) das Demonstrações Financeiras da Companhia; (ii) do relatório da Administração; (iii) da proposta de orçamento de capital da Companhia para o exercício de 2023; e (iv) da proposta da Administração de destinação do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Com base nos exames efetuados, nos esclarecimentos prestados pela Administração da Companhia, e considerando, ainda, o Parecer dos Auditores Independentes, concluíram que os documentos/itens mencionados acima, em todos os seus aspectos relevantes, representam adequadamente a situação econômico-financeira da Companhia. Dessa forma, os membros do Comitê de Auditoria, abaixo assinados, opinam favoravelmente ao seu encaminhamento para deliberação na Assembleia Geral Ordinária da Companhia a ser realizada em 25 de abril de 2023.

**PARECER DOS DIRETORES**

**DECLARAÇÃO: PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO nº 480/09.** Declaramos, na qualidade de diretores da RNI Negócios Imobiliários S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São José do Rio Preto, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, CEP 15085-485, inscrita no CNPJ/MF nº 67.010.660/0001-24 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES da Companhia; e (ii) revimos, discutimos e concordamos com as DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

**Aos Administradores e acionistas da RNI Negócios Imobiliários S.A. São José do Rio Preto - São Paulo. Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da RNI Negócios Imobiliários S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da RNI Negócios Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfase - Receita de incorporação imobiliária:** Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto. **Principais assuntos de auditoria:** Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. **Reconhecimento de receita ("POC"):** Veja notas explicativas nº 2.5 (a e b), nº 3 (b) e nº 22 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **Principais assuntos de auditoria:** De acordo com CPC 47 - Receita de contrato com cliente (IFRS 15 - Revenue from contract with customer) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfetida ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teria sobre as demonstrações financeiras individuais, inclusive em função dos efeitos via equivalência patrimonial, e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria. **Como auditoria endereçou esse assunto:** Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: Avaliamos o desenho e a efetividade dos controles chaves implementados pela Companhia e suas controladas no processo de determinação do estágio de conclusão das respectivas unidades imobiliárias e da determinação das estimativas de custos; - Inspecionamos, por meio de amostragem, as formalizações das aprovações dos orçamentos das obras em andamento, com as respectivas aprovações internas; - Confrontamos, por meio de amostragem, os custos incorridos, unidades vendidas e o valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte; - Por meio de recálculo realizados na base completa da receita de incorporação imobiliária consolidada, avaliamos a natureza de mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos dos custos a incorrer, assim como exceções identificadas na análise de variação do percentual de conclusão da obra ocorrida no período; - Confrontamos, por amostragem, os índices utilizados pela Companhia no cálculo da atualização das estimativas de custos a incorrer,

com os respectivos índices de mercado; - Com o apoio dos nossos especialistas em avaliação patrimonial, analisamos o estágio de execução de determinada obra; - Recalculamos o reconhecimento de receita para todos os empreendimentos da Companhia e suas controladas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis; e - Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o montante da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022. **Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado: Demonstrações do valor adicionado:** As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior:** Os balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021 e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 09 de março de 2022, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram submetidos aos mesmos procedimentos de auditoria por aqueles auditores independentes e, com base em seu exame, aqueles auditores emitiram relatório sem modificação. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores:** A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções



★ continuação

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: - Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. - Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. - Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. - Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional. - Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e

consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. - Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Ribeirão Preto - SP, 08 de março de 2023



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

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

[www.rni.com.br / ri.rni.com.br](http://www.rni.com.br / ri.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://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>