DocuSign Envelope ID: 49C15EF1-B330-4D9F-A1E9-2E5C78A6243E

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 67.010.660/0001-24

UMA EMPRESA RODOBENS

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023

Mensagem da Administração

O ano de 2023 foi marcado por transformações significativas na RNI. Tivemos mudanças em nossa estrutura organizacional e de governança corporativa, que levaram à revisão de nossas políticas e processos. Essas iniciativas refletem nosso compromisso contínuo em fortalecer a companhia e impulsionar o crescimento sustentável.

É importante destacar que o grupo controlador da companhia apoia integralmente e está alinhado com todas as mudanças implementadas na RNI. Essas iniciativas são fundamentais para que a companhia mantenha o foco em sua estratégia de crescimento. Além disso, o grupo controlador expressa total confiança no trabalho realizado até o momento pela administração da RNI e reafirma seu compromisso em apoiar a companhia, como sempre o fez.

Gostaríamos de ressaltar que, com o apoio do grupo controlador, no último trimestre de 2023 conseguimos monetizar ativos não estratégicos de longo prazo da companhia, incluindo 166 SPEs de incorporação, resultando no recebimento de um montante de R$175,4 milhões pela RNI. Deste montante, R$100 milhões foram pagos à vista, enquanto o restante será quitado em 5 parcelas anuais, acrescidas de correção pelo INCC.

Tal operação também contribuiu significativamente para a redução do endividamento da companhia, considerando um montante aproximado de R$150 milhões de dívidas associadas aos ativos mencionados acima. No final do 4T23 outras dívidas também foram liquidadas, totalizando uma redução de R$165 milhões na dívida bruta da RNI em comparação com o 3T23. Essa expressiva redução não apenas fortalece a posição financeira da companhia, mas também reduz os custos associados ao endividamento nos próximos anos.

A RNI teve um desempenho operacional marcado por lançamentos exclusivamente no primeiro trimestre de 2023, e uma revitalização das carteiras no segundo semestre, resultando em um aumento no volume de distratos. Esses distratos possibilitaram a revenda de unidades habitacionais com aumentos de preço superiores a 6,7% para produtos SBPE e 8,5% para MCMV em 2023.

Apesar de enfrentar cenários de mudanças e reajustes, a RNI manteve o volume de vendas brutas em R$950 milhões em 2023, representando um recuo de apenas 9% em comparação a 2022. No 4T23, a VSO bruta foi de 25%, um crescimento de 4 p.p. em relação ao 4T22.

Destaque para ganho de preço médio dos produtos MCMV de 8% no final de 2023, elevando o valor médio das unidades de R$197 mil para R$214 mil. No 4T23 esse aumento foi ainda maior, atingindo 10% em relação ao mesmo período de 2022, com o valor médio subindo de R$202 mil para R$222 mil, o que deverá contribuir significativamente na manutenção das margens.

No entanto, as alterações implementadas durante o segundo semestre do ano contribuíram para um saldo líquido negativo de R$195 milhões. Os principais fatores que influenciaram esse resultado estão relacionados à alteração de nossas políticas de crédito, PDD e distratos. Passamos a adotar uma análise mais detalhada do perfil do cliente. Ademais, nos empreendimentos aptos para repasse tivemos uma redução no tempo de permanência do cliente em nossa carteira, o que resultou em um volume significativo de distratos, contribuindo para revitalizar a carteira desses empreendimentos. Essas medidas visam preservar a saúde financeira da carteira, prevenir riscos de inadimplência e minimizar os distratos. Houve, ainda, uma revisão e qualificação em nosso portfólio de terrenos, com a eliminação das áreas que não se alinhavam com as novas diretrizes de governança da companhia.

É importante ressaltar que fortalecemos a governança interna para aprimorar a gestão técnica das obras, adotando novos métodos de previsibilidade e controle de custos ao longo de seu ciclo de evolução. Além disso, ajustamos nossos orçamentos para acomodá-los e compatibilizá-los com as variações de custos do setor. Passamos também a adotar uma política mais abrangente no monitoramento contínuo e independente das obras, algo fundamental para assegurar a evolução dos resultados da companhia.

Embora represente uma realidade momentânea, o resultado negativo foi essencial para preparar a companhia para um crescimento sólido, rentável e equilibrado no médio e longo prazos.

Por fim, a RNI reafirma seu compromisso, alinhado com o Grupo Rodobens, de geração de caixa e redução da alavancagem, como pilares fundamentais para sua estratégia financeira. Juntos, esperamos colher os frutos desse esforço no menor prazo possível, gerando valor no longo prazo para acionistas, clientes, parceiros e colaboradores.

Administração da RNI Negócios Imobiliários S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 *(Em milhares de reais)*

Ativo	Nota	Controladora 2023	Controladora 2022	Consolidado 2023	Consolidado 2022
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	47.048	5.547	87.294	70.556
Créditos perante clientes	7	–	2.552	350.983	301.572
Contas a receber por alienação cotas	11/15	19.063	2.405	19.063	2.405
Contas a receber por venda de terrenos	8	1.034	2.295	1.303	5.094
Imóveis a comercializar	9	28.221	33.925	327.140	274.253
Créditos com terceiros	10	3.622	7.553	17.872	38.590
Despesas comerciais a apropriar		–	–	19.700	17.122
Despesas antecipadas		1.421	1.575	2.011	3.203
Outros créditos		2.813	1.295	12.181	12.898
Total do ativo circulante		103.222	57.147	837.547	725.693
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Aplicações financeiras	6	51	1.286	7.291	4.202
Créditos perante clientes	7	–	7.521	434.044	527.216
Contas a receber por alienação cotas	11/15	171.084	72.336	171.084	72.336
Contas a receber por venda de terrenos	8	5.948	77.878	13.137	223.642
Imóveis a comercializar	9	228.832	299.657	400.308	532.443
Depósitos judiciais		1.463	1.363	2.490	13.258
Créditos com terceiros	10	12.312	13.101	305	6.168
Créditos com partes relacionadas	15	80.535	64.326	4.944	5.947
		500.225	537.468	1.033.603	1.385.212
Investimentos	11	461.941	774.792	31.021	76.113
Imobilizado	12	8.365	9.966	16.604	18.076
Intangível		5.904	6.679	5.904	6.679
Total do ativo não circulante		976.435	1.328.905	1.087.132	1.486.080
Total do ativo		1.079.657	1.386.052	1.924.679	2.211.773

Passivo	Nota	Controladora 2023	Controladora 2022	Consolidado 2023	Consolidado 2022
Circulante					
Obrigações sociais e trabalhistas		4.037	14.895	9.079	20.116
Fornecedores		3.087	2.649	51.582	51.019
Obrigações tributárias		7.346	443	12.316	5.504
Empréstimos e financiamentos	13	79.425	67.169	185.186	218.629
Cessão de recebíveis	7.1	–	1.016	28.709	24.350
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	968	1.353	65.566	55.719
Impostos diferidos	16	646	2.146	9.641	11.656
Provisões para garantias	17	–	–	8.807	8.458
Débitos com partes relacionadas	15	77.706	75.399	1.938	2.202
Provisões para perdas em investidas	11	6.744	5.520	–	2.071
Dividendos a pagar		–	5.090	–	5.090
Adiantamentos de clientes		8	8	58.340	40.624
Outras contas a pagar		9.601	3.194	25.339	25.853
Total do passivo circulante		189.568	178.882	456.503	471.291
Não circulante					
Impostos diferidos	16	–	1.861	24.321	33.855
Empréstimos e financiamentos	13	200.275	255.311	457.843	431.630
Cessão de recebíveis	7.1	–	1.950	54.333	64.164
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	18	455	297	621	6.785
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	244.133	307.763	469.905	542.850
Total do passivo não circulante		444.863	567.182	1.007.023	1.079.284
Total do passivo		634.431	746.064	1.463.526	1.550.575
Patrimônio líquido	19				
Atribuível aos acionistas da Controladora					
Capital social		512.438	512.438	512.438	512.438
Reserva legal		–	28.785	–	28.785
Reserva de retenção de lucros		–	114.641	–	114.641
Ações em tesouraria		(15.876)	(15.876)	(15.876)	(15.876)
Prejuízos acumulados		(51.336)	–	(51.336)	–
		445.226	639.988	445.226	639.988
Participação dos não controladores em investidas		–	–	15.927	21.210
Total do patrimônio líquido		445.226	639.988	461.153	661.198
Total do passivo e patrimônio líquido		1.079.657	1.386.052	1.924.679	2.211.773

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 *(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por ação - Básico e diluído)*

	Nota	Controladora 2023	Controladora 2022	Consolidado 2023	Consolidado 2022
Receita liquida dos empreendimentos vendidos	22	5.331	29.542	400.798	667.091
Custo dos empreendimentos vendidos	23	(6.008)	(23.742)	(359.015)	(501.394)
Lucro bruto		(677)	5.800	41.783	165.697
Despesas operacionais					
Comerciais e vendas	23	(9.047)	(9.892)	(78.622)	(74.603)
Gerais e administrativas	23	(29.215)	(32.334)	(53.209)	(54.101)
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas		(2.381)	11.305	(19.659)	4.490
		(40.643)	(30.921)	(151.490)	(124.214)
Resultado de equivalência patrimonial	11	(94.481)	82.151	(3.656)	8.003
(Prejuízo) lucro antes do resultado financeiro		(135.801)	57.030	(113.363)	49.486
Receita (despesas) financeiras					
Receitas financeiras	24	7.703	9.916	15.687	13.777
Despesas financeiras	24	(65.455)	(46.111)	(101.081)	(74.569)
Variações monetárias, líquidas	24	(195)	517	19.752	61.740
		(57.947)	(35.678)	(65.642)	948
(Prejuízo) lucro antes dos impostos		(193.748)	21.352	(179.005)	50.434
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	16	–	–	(15.938)	(14.928)
Diferidos	16	–	–	(49)	(3.818)
		–	–	(15.987)	(18.746)
(Prejuízo) lucro líquido do exercício		(193.748)	21.352	(194.992)	31.688
Resultado atribuído para:					
Participação de controladores		(193.748)	21.352	(193.748)	21.352
Participação dos não controladores em investidas		–	–	(1.244)	10.336
Resultado por ação					
Básico e diluído (R$ por ação)	20	(4,59086)	0,50594	(4,59086)	0,50594

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 *(Em milhares de reais)*

	Nota	Atribuível aos acionistas controladores: Capital social	Reservas de lucros: Reserva legal	Reservas de lucros: Retenção de lucros	Ações em tesouraria	Lucros/ prejuízos acumulados	Total	Participação de acionistas não controladores em investidas	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021		512.438	27.717	99.831	(15.876)	–	624.110	14.014	638.124
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)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		512.438	28.785	114.641	(15.876)	–	639.988	21.210	661.198
Prejuízo líquido do exercício		–	–	–	–	(193.748)	(193.748)	(1.244)	(194.992)
Proposta de destinação do lucro do exercício anterior:									
Dividendos adicionais aprovados	19 e.	–	–	(1.014)	–	–	(1.014)	–	(1.014)
Proposta para destinação do prejuízo:									
Absorção de prejuízo do exercício		–	(28.785)	(113.627)	–	142.412	–	–	–
Mutações de patrimônio líquido na participação de não controladores em investidas:									
Aumento de participação de não controladores	19 f.	–	–	–	–	–	–	262	262
Redução de participação de não controladores	19 f.	–	–	–	–	–	–	(4.301)	(4.301)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		512.438	–	–	(15.876)	(51.336)	445.226	15.927	461.153

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 *(Em milhares de reais)*

	Controladora 2023	Controladora 2022	Consolidado 2023	Consolidado 2022
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(193.748)	21.352	(194.992)	31.688
Outros resultados abrangentes	–	–	–	–
Resultado abrangente do exercício	(193.748)	21.352	(194.992)	31.688
Resultado abrangente atribuído para:				
Participação de controladores	(193.748)	21.352	(193.748)	21.352
Participação do não controladores em investidas	–	–	(1.244)	10.336
	(193.748)	21.352	(194.992)	31.688

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 *(Em milhares de reais)*

	Nota	Controladora 2023	Controladora 2022	Consolidado 2023	Consolidado 2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
(Prejuízo) lucro antes dos impostos		(193.748)	21.352	(179.005)	50.434
Ajustes para reconciliar o lucro/ prejuízo ao caixa líquido decorrente das atividades operacionais:					
Depreciação/amortização	12	1.937	1.783	4.765	4.404
Resultado de equivalência patrimonial	11	94.481	(82.151)	3.656	(8.003)
Provisão para perdas esperadas	7	(2.897)	(150)	3.883	4.125
Baixa de custo de investimento	11	40.558	19	7.469	19
Ganho na venda de investimento	11	(11.533)	(9.619)	(11.044)	–
Provisão de participação nos resultados		–	9.660	–	9.660
Ajuste a valor presente		1.326	–	(1.284)	725
Valor residual pela baixa de imobilizado	12	967	(1)	1.310	(1)
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	18	158	257	(925)	(195)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	25	62.873	43.893	115.352	83.005
Provisões para garantias	17	–	–	2.627	3.866
Variação nos ativos operacionais					
Créditos perante clientes	7	(160)	8.977	(2.989)	(166.140)
Contas a receber por venda de terrenos	8	(9.255)	(47.338)	(9.348)	(87.144)
Contas a receber por alienação cotas	11/15	(40.850)	1.987	(40.787)	1.987
Imóveis a comercializar	9	76.529	59.554	43.809	27.566
Créditos com terceiros	10	4.635	(5.695)	19.785	(2.830)
Despesas comerciais a apropriar		–	14	(2.586)	(3.015)
Despesas antecipadas		154	241	258	(269)
Outros créditos		(4.017)	1.986	(4.947)	(4.222)
Aplicações de partes relacionadas	15	(111.118)	(142.396)	(3.312)	(7.502)
Resgate de partes relacionadas	15	94.909	156.769	4.315	4.834
Depósitos judiciais		(100)	(6)	3.739	167
Variação nos passivos operacionais					
Fornecedores		438	888	8.778	2.543
Obrigações tributárias e sociais		(7.316)	(4.678)	(10.695)	(2.191)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	(64.015)	(46.359)	(55.654)	23.952
Adiantamento de clientes		–	(508)	17.976	(7.826)
Provisões para garantias	17	–	–	(2.278)	(1.555)
Captações de partes relacionadas	15	148.136	113.221	2.751	10.974
Pagamento de partes relacionadas	15	(145.829)	(56.179)	(3.015)	(12.747)
Outras contas a pagar		6.407	956	972	7.087
Caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais		(57.330)	26.477	(86.424)	(68.292)
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	25	(53.987)	(32.415)	(105.410)	(68.317)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social		–	–	(13.316)	(13.678)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(111.317)	(5.938)	(205.150)	(150.287)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Caixa e equivalentes de caixa de controladas	5	–	–	(1.067)	–
Aquisição de imobilizado e intangível	12	(528)	(1.508)	(3.828)	(4.888)
Aumento de investimentos	11	(137.597)	(128.285)	(3.801)	(4.480)
Recebimento de redução de capital e lucros de investimentos	11	92.553	61.759	5.874	(16.549)
Recebimento na venda de investimento	11	104.615	100	104.615	–
Aplicações financeiras	6	1.235	2.257	(3.089)	(564)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos		60.278	(65.677)	98.704	(26.481)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Pagamento de empréstimos e financiamentos	25	(29.763)	(23.753)	(229.958)	(229.224)
Captação de empréstimos e financiamentos	25	129.175	97.090	363.864	336.118
Cessão de recebíveis	7.1	(768)	2.966	(579)	88.514
Dividendos pagos	19 e.	(6.104)	(2.394)	(6.104)	(2.394)
Dos não controladores					–
Aumento de capital social de não controladores	19 f.	–	–	262	2.299
Redução de capital social de não controladores	19 f.	–	–	(4.301)	(339)
Pagamento de dividendos para não controladores	19 f.	–	–	–	(5.100)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		92.540	73.909	123.184	189.874
Aumento ou redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos		41.501	2.294	16.738	13.106
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	6	5.547	3.253	70.556	57.450
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	6	47.048	5.547	87.294	70.556
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos		41.501	2.294	16.738	13.106

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DOS VALORES ADICIONADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 *(Em milhares de reais)*

	Controladora 2023	Controladora 2022	Consolidado 2023	Consolidado 2022
Receitas	34.119	47.765	493.705	741.647
Receita de empreendimentos vendidos	8.362	31.901	412.911	682.284
Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	2.897	150	(3.883)	(4.125)
Outras receitas	22.860	15.714	84.677	63.488
Insumos adquiridos de terceiros	(64.900)	(53.432)	(532.788)	(638.505)
Custos dos empreendimentos vendidos	(6.008)	(23.742)	(359.015)	(501.394)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(21.933)	(19.049)	(102.569)	(95.297)
Outras despesas	(36.959)	(10.641)	(71.204)	(41.814)
Valor distribuído bruto	(30.781)	(5.667)	(39.083)	103.142
Retenções				
Depreciação, amortização e exaustão	(1.937)	(1.783)	(4.765)	(4.404)
Valor adicionado (distribuído) líquido	(32.718)	(7.450)	(43.848)	98.738
Valor adicionado (distribuído) recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(94.481)	82.151	(3.656)	8.003
Receita financeira	18.381	21.358	53.150	88.551
Valor adicionado a distribuir	(108.818)	96.059	5.646	195.292
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	15.115	19.020	16.628	19.693
Remuneração direta	10.554	14.565	11.877	15.037
Benefícios	3.490	3.499	3.679	3.699
F.G.T.S.	1.071	956	1.072	957
Impostos, Taxas e Contribuições	6.009	5.619	32.828	38.884
Federais	6.004	5.596	31.896	37.972
Estaduais	–	–	–	1
Municipais	5	23	932	911
Remuneração de capitais de terceiros	63.806	50.068	151.182	105.027
Juros	63.806	50.068	151.182	105.027
Remuneração de capitais próprios	(193.748)	21.352	(194.992)	31.688
(Prejuízos) lucros retidos	(193.748)	16.281	(193.748)	16.281
Dividendos mínimos obrigatórios	–	5.071	–	5.071
Participação não controladores nos resultados	–	–	(1.244)	10.336
Valor distribuído	(108.818)	96.059	5.646	195.292

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DocuSigned by
Estadão
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 21/03/2024 | 01:14:21 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A0748C...

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/

DocuSign Envelope ID: 49C15EF1-B330-4D9F-A1E9-2E5C78A6243E

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

→★ continuação

1. Contexto operacional: A RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia") com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, 15085-485, tem como objeto social a compra e a venda de imóveis, o desmembramento ou o loteamento de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção de imóveis destinados à venda, a prestação de serviços a terceiros e a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários de empreendimentos próprios ou de terceiros. Com capital aberto desde janeiro de 2007, registrada sob o código CVM 20451 com ações no novo mercado com código de negociação RDNI3, a Companhia faz parte das Empresas Rodobens e seus empreendimentos imobiliários são constituídos na forma de SPEs - Sociedades de Propósito Específico e podem contar com a parceria de sócios locais mediante participações diretas nas SPEs. A Companhia atua no segmento de **Incorporação** desenvolvendo um sólido portfólio de imóveis no padrão médio e imóveis enquadrados no programa casa verde e amarela (PCVA) que seguem o formato de condomínio fechado e oferecem soluções integradas de qualidade, lazer, segurança e serviços, e **Urbanismo**, que tem como foco o desenvolvimento de grandes áreas destinadas a loteamentos. As controladas e controladas em conjunto da Companhia estão sumarizadas na nota explicativa nº 11.

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. A emissão dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pelo Conselho de Administração, em 20 de março de 2024. Detalhes sobre as políticas contábeis materiais da Companhia e suas controladas, incluindo as mudanças, estão apresentadas nas notas explicativas nº 2.7 e 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. Em 31 de dezembro de 2023, o passivo circulante da Controladora excedeu o ativo circulante em R$ 86.346 (R$ 121.735 em 31 de dezembro de 2022), foi apresentado prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 de R$193.748 na Controladora e, R$ 194.992 no Consolidado e, o fluxo de caixa operacional no exercício de dezembro de 2023, ficou negativo em R$ 57.330 na Controladora e R$ 86.424 no Consolidado. Isso se deve ao fato, principalmente ao prazo de maturidade dos vencimentos dos empréstimos e financiamentos e plano estratégico para lançamentos dos novos empreendimentos. Para fazer frente a esse cenário, a Administração está em fase de elaboração de um plano de melhoria da estrutura de capital e liquidez da Companhia, dentre as ações, está previsto a renovação da nota promissória com vencimento em 15 de maio de 2024 no montante de R$ 71.140 para o longo prazo mantendo parte da liquidez da Companhia, outra medida é o desconto junto a instituição financeira do valor do recebível residual descrito na nota explicativa número 5 no qual teve a operação concluída em 18 de março de 2024 conforme divulgado na nota explicativa nº 28 - Evento subsequente. A Administração avaliou a capacidade da Companhia e suas controladas para cumprir com as suas necessidades de financiamento ou para refinanciar ou pagar seus empréstimos bancários à medida que vencem. A Administração tem uma expectativa de que a Companhia e suas controladas terão recursos suficientes para continuar operando normalmente. **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 n º 3 b.** - Reconhecimento de receita de acordo com a os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP 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 na data de emissão do relatório 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 7 -** 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; e **• Nota explicativa nº 18** - Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis: principais premissas e sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos. ***c. Mensuração a valor justo:*** Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia e suas controladas requerem a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros. Na mensuração do valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia e suas controladas usam dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma: **• Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos. **• Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços). **• Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis). Se os dados usados para mensurar o valor justo de um ativo ou passivo caem em diferentes níveis da hierarquia do valor justo, então a mensuração do valor justo é categorizada em sua totalidade no mesmo nível da hierarquia do valor justo que o dado de nível mais baixo que é significativo para toda a medição. A Companhia e suas controladas reconhecem as transferências entre níveis da hierarquia de valor justo no final do período de relatório durante o qual a mudança ocorreu. Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. 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. **2.7 Mudanças nas políticas contábeis materiais: a. Imposto mínimo complementar global:** A Companhia e suas controladas adotaram a Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois (alterações ao CPC 32/IAS 12) quando da sua publicação. As alterações fornecem uma exceção obrigatória temporária da contabilização de impostos diferidos para o imposto adicional, que entra em vigor imediatamente, e exigem novas divulgações sobre a exposição ao Pilar Dois. A exceção obrigatória se aplica retrospectivamente. No entanto, como nenhuma nova legislação para implementar o imposto adicional foi promulgada ou substancialmente promulgada em 31 de dezembro de 2022 em qualquer jurisdição em que a Companhia e suas controladas operam e nenhum imposto diferido relacionado foi reconhecido nessa data, a aplicação retrospectiva não tem impacto nas demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas. **b. Informação de políticas contábeis materiais:** A Companhia e suas controladas também adotaram a Divulgação de Políticas Contábeis (alterações ao CPC 26/IAS 1 e IFRS *Practice Statement 2*) a partir de 1º de janeiro de 2023. Embora as alterações não tenham resultado em nenhuma mudança nas políticas contábeis em si, elas afetaram as informações das políticas contábeis divulgadas nas demonstrações financeiras. As alterações exigem a divulgação de políticas contábeis "materiais", em vez de "significativas". As alterações também fornecem orientação sobre a aplicação da materialidade à divulgação de políticas contábeis, ajudando as entidades a fornecer informações úteis sobre políticas contábeis específicas da entidade que os usuários precisam para entender outras informações nas demonstrações financeiras. A administração revisou as políticas contábeis e atualizou as informações divulgadas na nota explicativa nº 3 - Políticas contábeis materiais (2022: Principais políticas contábeis) em determinados casos, de acordo com as alterações.

3. Políticas contábeis materiais: A Companhia e suas controladas aplicaram as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, salvo indicação ao contrário. **a. Base de consolidação:** ***(i) Controladas:*** A Companhia controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de Controlada são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora as informações financeiras das controladas são reconhecidas por meio de método de equivalência patrimonial. ***(ii) Participações de acionistas não controladores:*** A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido. ***(iii) Perda de controle:*** Quando da perda de controle, a Companhia desreconhece os ativos e passivos da controlada, qualquer participação de não controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referente a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia e suas controladas retém qualquer participação na antiga controlada, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle. ***(iv) Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial:*** Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*). 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 da manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). • Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios: (i) As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, ao longo do tempo, conforme o cumprimento da obrigação de performance. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas e dos custos ocorre à medida que a construção avança. O percentual de avanço físico do empreendimento é obtido utilizando a proporção do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas. (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como "créditos perante clientes", ou como "adiantamentos de clientes", em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos. • Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. • As atualizações e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado na rubrica de receita de empreendimentos vendidos, no período pré-chaves, e atualizações na rubrica de receitas 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. Receitas financeiras e despesas financeiras:** As receitas e despesas financeiras da Companhia e suas controladas compreendem: • Juros ativos e passivos; • Descontos obtidos e concedidos; • Variações monetárias ativas e passivas; e • Outras receitas e despesas financeiras. A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos. A receita de dividendos é reconhecida no resultado na data em que o direito da Companhia de receber o pagamento é estabelecido. A Companhia classifica juros recebidos e dividendos e juros sobre capital próprio recebidos como fluxos de caixa das atividades de investimento; e os dividendos e juros sobre capital próprio pagos como fluxos de caixa das atividades de financiamento. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos em caixa futuros estimados ao longo da vida esperada do instrumento financeiro ao: • valor contábil bruto do ativo financeiro; ou • ao custo amortizado do passivo financeiro. No cálculo da receita ou da despesa de juros, a taxa de juros efetiva incide sobre o valor contábil bruto do ativo (quando o ativo não estiver com problemas de recuperação) ou ao custo amortizado do passivo. No entanto, a receita de juros é calculada por meio da aplicação da taxa de juros efetiva ao custo amortizado do ativo financeiro que apresenta problemas de recuperação depois do reconhecimento inicial. Caso o ativo não esteja mais com problemas de recuperação, o cálculo da receita de juros volta a ser feito com base no valor bruto. **d. Tributação:** A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda e contribuição social correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios ou a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes. A Companhia e suas controladas determinaram que os juros e multas relacionados ao imposto de renda e à contribuição social, incluindo tratamentos fiscais incertos, não atendem a definição de imposto de renda e portanto foram contabilizados de acordo com o CPC 25/IAS 37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. A Companhia e suas controladas determinaram que o imposto mínimo complementar global - que é obrigado a pagar de acordo com a legislação do Pilar Dois - é um imposto de renda no escopo do CPC 32/IAS 12. A Companhia e suas controladas aplicaram a isenção obrigatória temporária da contabilização do imposto diferido para os impactos do imposto complementar e o contabiliza como um imposto corrente quando incorrido. ***(i) Impostos correntes:*** Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação Lucro Real Anual, à alíquota de 15% mais adicional de 10% sobre a parcela excedente a R$ 240 ao ano para o Imposto de Renda e 9% para a Contribuição Social. Determinadas sociedades efetuam apuração com base no regime de lucro real e outras com base no regime do lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R$ 78.000. No regime do lucro real, as alíquotas do imposto de renda e da contribuição social são aplicadas sobre o resultado do período ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação fiscal. No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de vendas de imóveis e de 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos. Quanto ao regime especial de tributação (RET), em 19 de julho de 2013 foi publicada a Lei nº 12.844, que deu nova redação aos artigos 4º e 8º da Lei nº 10.931/04, instituindo que, para cada incorporação imobiliária submetida ao Regime Especial de Tributação - RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, do Programa de Integração Social/Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS. O Imposto de Renda e a Contribuição Social corrente são apresentados líquidos, por entidade de 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. **e. 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. **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
Benfeitorias em imóvel de terceiros	20

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

Software	5 anos
Marcas e patentes	10 anos

Os métodos de amortização, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado. **i. Custos de empréstimos:** Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. **j. Benefícios a empregados:** ***Benefícios de curto prazo a empregados:*** Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado. O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável. **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 - classificação:* 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 o a época dos fluxos de caixa; • termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis; • o pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e • os termos que limitam o acesso da Companhia e suas controladas a fluxos de caixa de ativos específicos. O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial. *Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas:* **Ativos financeiros a VJR:** Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado. **Ativos financeiros a custo amortizado:** Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado. **Instrumentos de dívida a VJORA:** Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. No desreconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado. *Passivos financeiros - Classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas:* Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado. ***(iii) Desreconhecimento:*** *Ativos financeiros:* A Companhia e suas controladas desreconhecem um ativo financeiro quando: • os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram; ou • transferem os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação em que: • substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos; ou • a Companhia e suas controladas nem transferem nem mantêm substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retêm o controle sobre o ativo financeiro. A Companhia e suas controladas realizam transações em que transferem ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantêm todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos. *Passivos financeiros:* A Companhia e suas controladas desreconhecem um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia e suas controladas também desreconhecem um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado. ***(iv) Compensação:*** Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia e suas controladas detêm um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. **l. Capital social:** ***(i) Ações ordinárias:*** As ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como redutores do patrimônio líquido. Efeitos de impostos relacionados aos custos dessas transações estão contabilizadas conforme o CPC 32/IAS 12 (veja nota explicativa nº 19). **m. Redução a valor recuperável *(impairment)*: *(i) Ativos financeiros não derivativos:*** *Instrumentos financeiros:* A Companhia e suas controladas reconhecem provisões para perdas esperadas de crédito sobre: • Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. A Companhia e suas controladas mensuram a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira, exceto para os itens descritos abaixo, que são mensurados como perda de crédito esperada para 12 meses: • Títulos de dívida com baixo risco de crédito na data do balanço: As provisões para perdas com contas a receber de clientes e ativos de contrato são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Companhia e suas controladas consideram informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Companhia e suas controladas. A Companhia e suas controladas consideram um ativo financeiro como inadimplente quando: • Com base em informações prospectivas razoáveis e sustentáveis, a Companhia e suas controladas concluem que é muito improvável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito para com a Companhia e suas controladas, sem ter que recorrer a ações judiciais; ou • Informações sobre pagamentos em atraso quando não for possível confiar em informações prospectivas razoáveis e sustentáveis disponíveis sem custo ou esforço indevido. *Ativos financeiros com problemas de recuperação:* Em cada data de balanço, a Companhia e suas controladas avaliam se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado e os títulos de dívida mensurados ao VJORA estão com problemas de recuperação. Um ativo financeiro possui "problemas de recuperação" quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro. Evidência

continua →★

DocuSigned by
Estadaori
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 21/03/2024 | 01:14:32 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

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/

DocuSign Envelope ID: 49C15EF1-B330-4D9F-A1E9-2E5C78A6243E

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

continuação

objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis: • Dificuldades financeiras significativas do emissor ou do mutuário; • Quebra de cláusulas contratuais, tais como inadimplência ou atraso de mais de 60 dias; • Reestruturação de um valor devido a Companhia e suas controladas em condições que não seriam aceitas em condições normais; • A probabilidade que o devedor entrará em falência ou passará por outro tipo de reorganização financeira; ou • O desaparecimento de mercado ativo para o título por causa de dificuldades financeiras.*Modelo de impairment de recebíveis para perdas esperadas:* Com base em dados históricos, a Companhia monitora a provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias e constituiu provisão com base no índice esperado de perdas em suas vendas. Esta abordagem simplificada está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 - Instrumentos Financeiros. Quando os referidos contratos que não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes com posse se tornam inadimplentes em linha com a metodologia da classificação de risco e análise individual por contrato, a Companhia constitui a provisão da totalidade dos saldos em aberto. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas continuamente com ativos de cobrança e inclusão do cliente e avalista, conforme o caso, em órgãos de proteção ao crédito. A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. *Baixa:* O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando a Companhia e suas controladas não têm expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. Com relação a clientes individuais, a Companhia e suas controladas fazem uma avaliação individual sobre a época e o valor da baixa com base na existência ou não de expectativa razoável de recuperação. A Companhia e suas controladas não esperam nenhuma recuperação significativa do valor baixado. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ainda estar sujeitos à execução de crédito para o cumprimento dos procedimentos para a recuperação dos valores devidos. ***(ii) Ativos não financeiros:*** Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia e suas controladas, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado. Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados em Unidades Geradoras de Caixa (UGC), ou seja, no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, entradas essas que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou UGCs. O valor recuperável de um ativo ou UGC é o maior entre o seu valor em uso e o seu valor justo menos custos para vender. O valor em uso é baseado em fluxos de caixa futuros estimados, descontados a valor presente usando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo ou da UGC. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo ou UGC exceder o seu valor recuperável. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado e revertidas apenas com a condição de que o valor contábil do ativo não exceda o novo valor contábil que teria sido calculado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda por redução ao valor recuperável não tivesse sido reconhecida. Uma perda por redução ao valor recuperável relacionada aos demais ativos, são revertidas somente na extensão em que o novo valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida. **n. Provisões:** As provisões são determinadas por meio do desconto dos fluxos de caixa futuros estimados a uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo relacionado. Os efeitos do desreconhecimento do desconto pela passagem do tempo são reconhecidos no resultado como despesa financeira. A Companhia possui processos judiciais e administrativos em andamento de natureza trabalhista, fiscal e cível. A política para constituição de provisão adotada pela Companhia tem relação com a fase processual das ações judiciais efetivamente ajuizadas pelos autores, de forma que a partir do conhecimento da sentença judicial, altera-se a probabilidade de perda de "possível" para "provável", ocasião em que o valor atribuído à condenação é provisionado. A Companhia constituiu provisão em montante suficiente para fazer face aos processos e às disputas que, no entender da diretoria e dos seus assessores legais, podem ter desfechos desfavoráveis. A provisão para garantia constituída aplicando-se o percentual entre 1% e 2% sobre o custo incorrido das unidades vendidas. Esse percentual foi determinado pela diretoria com base nas perdas históricas que a Companhia possui no reparo dos imóveis vendidos. A provisão para garantia é constituída com o objetivo de viabilizar correções de defeitos estruturais (até cinco anos) e de materiais e defeitos aparentes (até dois anos). **o. Resultado por ação básico e diluído:** O resultado básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria. A Companhia não possui instrumentos que poderiam potencialmente diluir o resultado por ação. **p. Mensuração do valor justo:** Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual a Companhia e sua controlada têm acesso nessa data. O valor justo de um passivo reflete o seu risco de descumprimento (non-performance). Uma série de políticas contábeis e divulgações da Companhia e suas controladas requerem a mensuração de valores justos, tanto para ativos e passivos financeiros como não financeiros. Quando disponível, a Companhia e suas controladas mensuram o valor justo de um instrumento utilizando o preço cotado num mercado ativo para esse instrumento. Um mercado é considerado como "ativo" se as transações para o ativo ou passivo ocorrem com frequência e volume suficientes para fornecer informações de precificação de forma contínua. Se não houver um preço cotado em um mercado ativo, a Companhia e suas controladas utilizam técnicas de avaliação que maximizam o uso de dados observáveis relevantes e minimizam o uso de dados não observáveis. A técnica de avaliação escolhida incorpora todos os fatores que os participantes do mercado levariam em conta na precificação de uma transação. Se um ativo ou um passivo mensurado ao valor justo tiver um preço de compra e um preço de venda, a Companhia e suas controladas mensuram ativos com base em preços de compra e passivos com base em preços de venda. A melhor evidência do valor justo de um instrumento financeiro no reconhecimento inicial é normalmente o preço da transação - ou seja, o valor justo da contrapartida dada ou recebida. Se a Companhia e suas controladas determinaram que o valor justo no reconhecimento inicial difere do preço da transação e o valor justo não é evidenciado nem por um preço cotado num mercado ativo para um ativo ou passivo idêntico nem baseado numa técnica de avaliação para a qual quaisquer dados não observáveis são julgados como insignificantes em relação à mensuração, então o instrumento financeiro é mensurado inicialmente pelo valor justo ajustado para diferir a diferença entre o valor justo no reconhecimento inicial e o preço da transação. Posteriormente, essa diferença é reconhecida no resultado numa base adequada ao longo da vida do instrumento, ou até o momento em que a avaliação é totalmente suportada por dados de mercado observáveis ou a transação é encerrada, o que ocorrer primeiro.

4. Novas normas contábeis e interpretações ainda não efetivas: Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2023. A Companhia e suas controladas não adotaram as seguintes normas contábeis na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas: **a. Classificacão dos passivos como circulante e não circulante e passivos não circulantes com *covenants* (alterações CPC 26/IAS 1):** As alterações, emitidas em 2020 e 2022, visam esclarecer os requisitos para determinar se um passivo é circulante ou não circulante e exigem novas divulgações para passivos não circulantes que estão sujeitos a *covenants* futuros. As alterações se aplicam aos exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024. Conforme divulgado nas notas explicativas nº 13, a Companhia e suas controladas têm empréstimo bancário com garantia e títulos conversíveis que estão sujeitos a *covenants* específicos. Embora ambos os passivos estejam classificados como não circulantes em 31 de dezembro de 2023, uma futura quebra dos *covenants* específicos, pode exigir que a Companhia e suas controladas liquidem os passivos antes das datas de vencimento contratuais. A Companhia e suas Controladas estão avaliando o possível impacto das alterações na classificação desses passivos e nas respectivas divulgações. **b. Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26/IAS 1 e CPC 40/IFRS 7):** As alterações introduzem novas divulgações relacionadas a acordos de financiamento com fornecedores ("Risco Sacado") que ajudam os usuários das demonstrações financeiras a avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa de uma entidade e sobre a exposição da entidade ao risco de liquidez. As alterações se aplicam a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2024. A Companhia e suas controladas estão avaliando o impacto das alterações, principalmente no que diz respeito à obtenção de informações adicionais necessárias para atender às novas exigências de divulgação. **c. Outras normas contábeis:** Não se espera que as seguintes normas novas e alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas: • Passivo de arrendamento em uma venda e *leaseback* (alterações ao CPC 06/IFRS 16). • Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS 21).

5. Transação de alienação cotas sociais e cessão de ativos e passivos: Em 27 de dezembro de 2023 a Companhia firmou contrato de compra e venda de quotas, cessão de ativos e passivos atrelados aos recebíveis, onde alienou as cotas sociais da participação societária de 166 subsidiárias, conforme quadro I, e cedeu direitos e deveres de crédito à GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda. empresa do mesmo grupo controlador e os empréstimos relacionados na operação foram transferidos para Rodobens Participações S.A. O valor total da operação foi de R$ 175.400, sendo o recebimento de R$ 100.000 à vista, recebido entre os dias 11 a 20 de dezembro de 2023 e o restante será recebido em 5 parcelas anuais iniciando em 27 de dezembro de 2024 no valor de R$ 15.080, corrigidas pelo INCC. Referente às vendas das 166 SPEs foram elaborados Laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil apurado por meio de livros contábeis em 30 de setembro de 2023 emitido pela empresa terceira Approach Auditores Independentes e para as cessões de ativos foi elaborado relatório de procedimentos previamente acordados também emitido pela empresa terceira Approach Auditores Independentes, com data de 30 de setembro de 2023. No entanto, conforme cláusulas do contrato de compra e venda de quotas, cessão de ativos e outras avenças, a data de fechamento da operação seria efetivada a partir de: i) celebração das alterações contratuais das SPEs; e ii) recebimento do valor à vista, o qual ocorreu em 31 de dezembro de 2023. O motivo da operação refere-se à geração de um aporte de capital imediato, que monetiza ativos não estratégicos ao negócio. A administração destaca que o negócio faz parte de uma reestruturação organizacional, através da simplificação de suas operações. Quadro I:

Controladas em conjunto e coligadas:	% RNI	Investimento em 31 de dezembro de 2023
Camargo Corrêa Rodobens Emp. Imob. SPE Ltda.	50%	(1.116)
CCDI JAW Holding Participações Ltda.	50%	(326)
Cipreste Residencial Incorporadora Imobiliária SPE Ltda.	50%	2.440
Figueira Residencial Incorporadora Imobiliária Ltda.	50%	12
Le Notre Residencial Incorporadora Imobiliária 415 SPE Ltda	50%	2.062
Magnolia Residencial Incorporadora Imobiliária 416 SPE Ltda.	50%	1.340
Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	14.860
Rodobens Administradora I433 SPE Ltda.	50%	88
Rodobens Incorporadora Imobiliária 301 - SPE Ltda.	50%	9
Rodobens Incorporadora Imobiliária 305 - SPE Ltda.	50%	104
Rodobens Incorporadora Imobiliária 327 - SPE Ltda.	50%	56
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda.	50%	8.065
Rodobens Stefani Nogueira Incorporadora Imobiliária 346 - SPE Ltda.	50%	927
Sistema Fácil Belo Horizonte I SPE Ltda.	67%	25
Sistema Fácil Belo Horizonte II SPE Ltda.	67%	11
Sistema Fácil Belo Horizonte IV SPE Ltda.	67%	41
Sistema Fácil Belo Horizonte VI SPE Ltda.	50%	(14)
Sistema Fácil Jaboticabal I SPE Ltda.	67%	132
Sistema Fácil Ribeirão Preto I SPE Ltda.	67%	35
Sistema Fácil Ribeirão Preto II SPE Ltda.	67%	177
Sistema Fácil Ribeirão Preto III SPE Ltda.	50%	170
Sistema Fácil Ribeirão Preto IV SPE Ltda.	50%	194
Sistema Fácil Ribeirão Preto V SPE Ltda.	50%	23
Sistema Fácil Ribeirão Preto VII SPE Ltda.	50%	717
Sistema Fácil Rio de Janeiro I SPE Ltda.	60%	(2.181)
Sistema Fácil Rio de Janeiro II SPE Ltda.	60%	1.972
Total das controladas em conjunto e coligadas		**29.823**

Controladas:	% RNI	Investimento em 31 de dezembro de 2023
Marans Holding S.A.	100%	1.788
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100%	53.100
Rodobens Administradora 432 Ltda.	50%	1.202
Rodobens Incorporadora Imobiliária 303 - SPE Ltda.	100%	10
Rodobens Incorporadora Imobiliária 304 - SPE Ltda.	100%	693
Rodobens Incorporadora Imobiliária 306 - SPE Ltda.	100%	15.175
Rodobens Incorporadora Imobiliária 307 - SPE Ltda.	100%	801
Rodobens Incorporadora Imobiliária 308 - SPE Ltda.	100%	10.844
Rodobens Incorporadora Imobiliária 309 - SPE Ltda.	100%	17.341
Rodobens Incorporadora Imobiliária 315 - SPE Ltda.	100%	12
Rodobens Incorporadora Imobiliária 317 - SPE Ltda.	100%	538
Rodobens Incorporadora Imobiliária 323 - SPE Ltda.	100%	(4)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 324 - SPE Ltda.	100%	551
Rodobens Incorporadora Imobiliária 325 - SPE Ltda.	100%	(129)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 332 - SPE Ltda.	100%	3.335
Rodobens Incorporadora Imobiliária 333 - SPE Ltda.	100%	5
Rodobens Incorporadora Imobiliária 348 - SPE Ltda.	100%	115
Rodobens Incorporadora Imobiliária 349 - SPE Ltda.	100%	2
Rodobens Incorporadora Imobiliária 350 - SPE Ltda.	100%	111
Rodobens Incorporadora Imobiliária 351 - SPE Ltda.	100%	28
Rodobens Incorporadora Imobiliária 360 - SPE Ltda.	99%	(22)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 362 - SPE Ltda.	100%	2
Rodobens Incorporadora Imobiliária 388 - Nova Nação América - SPE Ltda.	100%	2.394
Rodobens Incorporadora Imobiliária 394 - SPE Ltda.	100%	469
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	100%	20.647
Rodobens Incorporadora Imobiliária 397 - SPE Ltda.	100%	42
Rodobens Incorporadora Imobiliária 406 - SPE Ltda	100%	32
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda	100%	10.602
Rodobens Incorporadora Imobiliária 409 - SPE Ltda	100%	2.566
Rodobens Incorporadora Imobiliária 410 - SPE Ltda	100%	217
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100%	30.766
Rodobens Incorporadora Imobiliária 439 - SPE Ltda.	100%	1
Rodobens Incorporadora Imobiliária 444 - SPE Ltda.	100%	1.072
Rodobens Malls Administração de Shopping	100%	1.043
Rodobens Moradas - Pacatuba I - SPE Ltda.	55%	(4)
Rodobens Moradas - Pacatuba II - SPE Ltda.	55%	190
Rodobens Prest. Serv. Interm. de Vendas	100%	412
Sistema Fácil Alvorada I SPE Ltda.	100%	32
Sistema Fácil Alvorada II SPE Ltda.	100%	813
Sistema Fácil Alvorada III SPE Ltda.	100%	319
Sistema Fácil Alvorada IV SPE Ltda.	100%	179
Sistema Fácil Araçatuba I SPE Ltda.	100%	38
Sistema Fácil Araçatuba II SPE Ltda.	100%	48
Sistema Fácil Campinas I SPE Ltda.	100%	(55)
Sistema Fácil Campinas III SPE Ltda.	100%	127

Controladas:	% RNI	Investimento em 31 de dezembro de 2023
Sistema Fácil Campos dos Goytacazes I SPE Ltda.	100%	348
Sistema Fácil Cascavel SPE Ltda.	100%	(112)
Sistema Fácil Cuiabá I SPE Ltda.	100%	111
Sistema Fácil Cuiabá IV SPE Ltda.	100%	(134)
Sistema Fácil Cuiabá V SPE Ltda.	100%	217
Sistema Fácil Cuiabá VI SPE Ltda.	100%	336
Sistema Fácil Fortaleza I SPE Ltda.	80%	411
Sistema Fácil Fortaleza III SPE Ltda.	100%	23
Sistema Fácil Foz do Iguaçu I SPE Ltda.	100%	41
Sistema Fácil Gravataí II SPE Ltda.	100%	8
Sistema Fácil Marília III SPE Ltda.	100%	24
Sistema Fácil Palhoça III SPE Ltda.	100%	14
Sistema Fácil Ponta Grossa I SPE Ltda.	100%	113
Sistema Fácil Porto Alegre I SPE Ltda.	100%	220
Sistema Fácil Porto Alegre II SPE Ltda.	100%	322
Sistema Fácil Rondonópolis I SPE Ltda.	100%	518
Sistema Fácil S. J. Rio Preto II SPE Ltda.	100%	79
Sistema Fácil S. J. Rio Preto III SPE Ltda.	100%	108
Sistema Fácil S. J. Rio Preto I SPE Ltda.	100%	15
Sistema Fácil Santo André I SPE Ltda.	100%	67
Sistema Fácil São Carlos II SPE Ltda.	100%	55
Sistema Fácil São Carlos III SPE Ltda.	100%	41
Sistema Fácil São Carlos IV SPE Ltda.	100%	157
Sistema Fácil Sta Cruz do Sul I SPE Ltda.	100%	692
Sistema Fácil Sta Maria I SPE Ltda.	100%	43
Sistema Fácil Tamboré 7 SPE Ltda.	100%	1.279
Sistema Fácil Tamboré 8 SPE Ltda.	100%	626
Sistema Fácil Tamboré Apart I SPE Ltda.	100%	883
Sistema Fácil Uberaba I SPE Ltda.	100%	317
Sistema Fácil Uberaba III SPE Ltda.	100%	667
Sistema Fácil Uberlândia II SPE Ltda.	100%	261
Sistema Fácil Uberlândia III SPE Ltda.	100%	242
Sistema Fácil Uberlândia IV SPE Ltda.	100%	195
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Cuiabá III - SPE Ltda.	100%	1.362
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Tamboré Houses II - SPE Ltda.	100%	3.335
Terra Nova Rodobens Bauru I SPE Ltda.	100%	400
Terra Nova Rodobens Dourados I - SPE Ltda.	100%	29
Terra Nova Rodobens Feira de Santana I SPE Ltda.	100%	(65)
Terra Nova Rodobens Feira de Santana II SPE Ltda.	100%	89
Terra Nova Rodobens Feira de Santana III SPE Ltda.	100%	1.033
Terra Nova Rodobens Lages I SPE Ltda.	100%	666
Terra Nova Rodobens Marajo Londrina I - SPE Ltda.	100%	68
Terra Nova Rodobens Marajó Londrina II - SPE Ltda.	100%	(145)
Terra Nova Rodobens Ourinhos II SPE Ltda.	100%	217
Terra Nova Rodobens Patos de Minas I SPE Ltda.	100%	268
Terra Nova Rodobens Patos de Minas II SPE Ltda.	100%	54
Terra Nova Rodobens Pelotas II SPE Ltda.	100%	56
Terra Nova Rodobens Pelotas III SPE Ltda.	100%	289
Terra Nova Rodobens Pelotas IV SPE Ltda.	100%	66
Terra Nova Rodobens Presidente Prudente I SPE Ltda.	100%	593
Terra Nova Rodobens Presidente Prudente III SPE Ltda.	100%	2
Terra Nova Rodobens Residence XIII SPE Ltda.	100%	43
Terra Nova Rodobens Residence XL - SPE Ltda.	100%	1
Terra Nova Rodobens Residence XLI - SPE Ltda.	100%	1
Terra Nova Rodobens Residence XXII SPE Ltda.	100%	38
Terra Nova Rodobens S. J. Rio Preto XVI SPE Ltda.	100%	(21)
Terra Nova Rodobens S. J. Rio Preto XVII SPE Ltda.	100%	18
Terra Nova Rodobens S. J. Rio Preto XXI SPE Ltda.	100%	38
Terra Nova Rodobens S. J. Rio Preto XXII SPE Ltda.	100%	110
Terra Nova Rodobens Santa Maria II SPE Ltda.	100%	33
Terra Nova Rodobens Santa Maria III SPE Ltda.	100%	44
Total das controladas		**194.257**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		**224.080**

O acervo líquido contábil cedido em 31 de dezembro de 2023, com base no laudo de avaliação de 30 de setembro de 2023, está apresentado como segue:

	Controladora	Consolidado
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	–	1.041
Créditos perante clientes	11.804	30.614
Contas a receber por alienação cotas	4.319	3.990
Contas a receber por venda de terrenos	82.446	84.373
Imóveis a comercializar	–	2.484
Créditos com terceiros	85	6.393
Despesas comerciais a apropriar	–	8
Despesas antecipadas	–	934
Outros créditos	2.499	5.664
Total do ativo circulante	101.153	135.501
Não circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	–	26
Contas a receber por alienação cotas	–	1.166
Créditos perante clientes	–	13.537
Contas a receber por venda de terrenos	–	139.271
Imóveis a comercializar	–	32.955
Créditos com terceiros	–	403
	–	194.387
Investimentos	224.080	29.823
Total do ativo não circulante	224.080	224.210
Total do ativo (1)	325.233	359.711

	Controladora	Consolidado
Passivo		
Circulante		
Obrigações sociais e trabalhistas	–	126
Fornecedores	–	8.215
Obrigações tributárias	–	97
Empréstimos e financiamentos	151.078	151.078
Cessão de recebíveis	2.198	4.893
Contas a pagar por aquisição de imóveis	–	894
Impostos diferidos	–	2.047
Adiantamentos de clientes	–	260
Outras contas a pagar	–	1.486
Total do passivo circulante	153.276	169.096
Não circulante		
Impostos diferidos	–	5.480
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	–	5.239
Contas a pagar por aquisição de imóveis	–	6.550
Total do passivo não circulante	–	17.269
Total do passivo	153.276	186.365
Patrimônio líquido		
Atribuível aos acionistas da Controladora	(3.443)	(3.443)
Total do patrimônio líquido	(3.443)	(2.054)
Total do passivo e patrimônio líquido (2)	149.833	184.311
Total da transação de alienação de cotas sociais e cessão de ativos e passivos (1) - (2)	175.400	175.400

6. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa e bancos (a)	1.010	5.547	16.604	34.845
Aplicações financeiras (b)	46.038	–	70.690	35.711
Total caixa e equivalentes de caixa	47.048	5.547	87.294	70.556
Aplicações financeiras compromissadas como garantias de ações judiciais	51	51	7.291	2.967
Títulos negociados no mercado	–	1.235	–	1.235
Total aplicações financeiras	51	1.286	7.291	4.202
Ativo circulante	47.048	5.547	87.294	70.556
Ativo não circulante	51	1.286	7.291	4.202

(a) O saldo mantido em bancos é remunerado pelos índices da poupança. (b) Essas aplicações financeiras são equivalentes de caixa por serem prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estarem sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Essas aplicações financeiras são representadas por títulos de renda fixa, com uma rentabilidade média de 99,26% (31/12/2022 - 100,49%) do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e de suas controladas.

7. Créditos perante clientes:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (a)	–	1.445	251.756	296.840
Créditos diretos com clientes (b)	–	5.673	275.456	335.998
Outros créditos pro-soluto (c)	–	9.411	266.209	232.981
(–) Provisão para perdas esperadas	–	(6.456)	(8.394)	(37.031)
Total	–	10.073	785.027	828.788
Ativo circulante	–	2.552	350.983	301.572
Ativo não circulante	–	7.521	434.044	527.216

(a) Os créditos para contratação de financiamento com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) referem-se ao valor de amortização que se encontra em processo de análise perante o agente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) ou perante a incorporadora. (b) Créditos direto com cliente são créditos dos clientes que a Companhia mantém em carteira até o fim do fluxo de caixa contratado, tendo como garantia real o próprio imóvel comercializado. (c) Outros créditos pró-soluto são valores a receber residual de clientes onde tiveram as unidades imobiliárias alienação junto a instituição financeira. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia cedeu direitos de crédito de clientes no valor de R$ 11.804 na controladora e consolidado e realizou a alienação de quotas sociais de suas controladas/coligadas, que representaram R$ 32.395 no consolidado de créditos perante clientes, conforme apresentado na nota explicativa nº 5. **a. Processo de repasse:** Quando a Companhia entrega seus empreendimentos, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse da unidade. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel. Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades e a Companhia devolverá, conforme contrato, parte do saldo recebido e colocará as unidades à venda novamente. Os vencimentos dos valores em processo de repasse são referentes à data original que consta no contrato de compra e venda, sendo que a Companhia somente altera a data de vencimento no momento da efetiva renegociação com os clientes.

b. Provisão para perdas esperadas:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro 2021	(6.606)	(32.906)
Provisão no exercício	(398)	(8.769)
Reversão no exercício	548	4.644
Saldo em 31 de dezembro 2022	(6.456)	(37.031)
Provisão no exercício	(309)	(13.125)
Reversão no exercício	3.206	9.242
Cessão de ativos	3.559	32.520
Saldo em 31 de dezembro 2023	–	(8.394)

A provisão para perdas esperadas é realizada de acordo com o CPC 48 e IFRS9, abordagem simplificada, quando existe uma evidência de que a Companhia não será capaz de realizar o fluxo de caixa esperado de acordo com os prazos de realização acordados. Os saldos dos clientes já estão líquidos da provisão para perdas esperadas em 31 de dezembro de 2023 e 2022. Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Acima de 180 dias	–	434	16.204	32.769
121 a 180 dias	–	85	2.953	5.377
91 a 120 dias	–	43	2.138	30.563
61 a 90 dias	–	122	17.087	5.965
31 a 60 dias	–	58	7.519	8.199
Até 30 dias	–	110	13.100	11.098
Vencidos:	–	852	59.001	93.971
Até 30 dias	–	162	45.022	27.562
31 a 60 dias	–	118	11.173	14.597
61 a 90 dias	–	118	8.527	10.795
91 a 120 dias	–	114	14.378	8.963
121 a 360 dias	–	1.188	212.882	145.684
A vencer	–	1.700	291.982	207.601
Total	–	**2.552**	350.983	**301.572**

Os saldos do ativo não circulante em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Ano de vencimento				
Vencidos (a)	–	2.517	24.850	35.081
2024	–	1.592	–	195.092
2025	–	1.245	117.785	72.663
2026	–	984	94.145	59.264
2027	–	799	57.627	43.176
Após 2028	–	384	139.637	121.940
Total	–	7.521	434.044	527.216

(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. **c. 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 2023, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 6,94% a.a. (6,64% a.a. em 31 de dezembro de 2022) que correspondem a sua taxa média de captação. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia e suas controladas possuíam registradas em créditos perante clientes R$ 7.052 de ajuste a valor presente (R$ 9.685 em 31 de dezembro de 2022). **7.1 *Cessão de recebíveis:*** No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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".

continua

DocuSigned by
Estadão
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 21/03/2024 | 01:14:40 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C2A3A074BC...

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/

DocuSign Envelope ID: 49C15EF1-B330-4D9F-A1E9-2E5C78A6243E

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

continuação

						Consolidado
31 de dezembro de 2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**após 2027**	**Total**
Cessão de recebíveis	28.709	19.521	16.240	11.545	7.027	83.042
Passivo circulante	28.709	–	–	–	–	28.709
Passivo não circulante	–	19.521	16.240	11.545	7.027	54.333

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia cedeu direitos de crédito de clientes na qual estão vinculados cessão de recebíveis no valor de R$ 2.198 na controladora e consolidado e realizou a alienação de quotas sociais de suas controladas/coligadas, que representaram R$ 2.695 no consolidado de saldos em cessão de recebíveis, conforme apresentado na nota explicativa nº 5.

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Recebimentos por VGV	6.982	80.173	14.440	228.736
Total	6.982	80.173	14.440	228.736
Total ativo circulante	1.034	2.295	1.303	5.094
Total ativo não circulante	5.948	77.878	13.137	223.642
Total	6.982	80.173	14.440	228.736

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia cedeu direitos de crédito de venda de terrenos no valor de R$ 85.182 na controladora e consolidado e realizou a alienação de quotas sociais de suas controladas/coligadas, que representaram R$ 141.198 no consolidado de contas a receber por venda de terrenos, conforme apresentado na nota explicativa nº 5.

9. Imóveis a comercializar: Representados por imóveis a serem vendidos e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Imóveis concluídos	–	156	291	3.083
Imóveis em construção	–	–	244.451	195.790
Terrenos para futuras incorporações	16.269	13.896	70.446	55.507
Despesas a repassar a SPEs	11.952	19.873	11.952	19.873
Total ativo circulante	28.221	33.925	327.140	274.253
Terrenos para futuras incorporações (*)	228.832	299.657	400.308	532.443
Total ativo não circulante	228.832	299.657	400.308	532.443

(*) Refere-se a terrenos com lançamentos previstos a partir de janeiro de 2025. O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica "Imóveis em construção" quando o empreendimento é lançado. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia realizou a alienação de quotas sociais de suas controladas/coligadas, que representaram R$ 35.439 de redução no consolidado de imóveis a comercializar, conforme apresentado na nota explicativa nº 5. **Juros capitalizados:** No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o valor de juros capitalizados é de R$ 51.057 (R$ 32.781 em 31 de dezembro de 2022) no consolidado.

10. Créditos com terceiros:

		Controladora		Consolidado	
		2023	**2022**	**2023**	**2022**
Adiantamento a terceiros	(a)	1.623	5.107	15.416	32.841
Devedores diversos	(b)	12.312	13.101	305	6.168
Impostos a recuperar		1.999	2.446	2.456	5.749
		15.934	20.654	18.177	44.758
Ativo circulante		3.622	7.553	17.872	38.590
Ativo não circulante		12.312	13.101	305	6.168
		15.934	20.654	18.177	44.758

(a) Adiantamentos efetuados principalmente a fornecedores para aquisição de insumos e terrenos. (b) Representa saldos a receber de despesas e/ou custos pagos pela Controladora e controladas repassados aos empreendimentos e outros. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia cedeu direitos de crédito com terceiros no valor de R$ 85 na controladora e consolidado e realizou a alienação de quotas sociais de suas controladas/coligadas, que representaram R$ 403 no consolidado de saldos em créditos de terceiros, conforme apresentado na nota explicativa nº 5.

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

	Participação		Ativo		Passivo					2023
	%	**Investimento**	**Circulante**	**Não Circulante**	**Circulante**	**Não Circulante**	**Capital social**	**Patrimônio líquido**	**Receita Líquida**	**Lucro/ prejuízo líquido**
Controladas em conjunto e coligadas:										
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	25%	31.001	20.838	114.085	706	25.574	12.962	124.094	13.462	17.017
SPEs (28)		20	3.363	1.863	4.902	239	9.889	85	(15)	(16.060)
Ágio na aquisição de controlada em conjunto		–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total das controladas em conjunto e coligadas		31.021	24.201	115.948	5.608	25.813	22.851	124.179	13.447	957
Investimentos - Consolidado		31.021								
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado		–								
Total das controladas em conjunto e coligadas		31.021								
Controladas:										
Rodobens Incorporadora Imobiliária 361 - SPE Ltda.	60%	5.958	50.576	2.838	11.515	31.970	10	9.930	20.141	2.384
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	9.956	14.829	27.615	10.581	21.908	11.658	9.956	8.248	(1.672)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	20.364	13.747	27.139	10.947	9.575	13.611	20.364	26.772	(1.027)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.	100%	10.511	13.531	8.295	6.665	4.649	5.924	10.511	(418)	(8.299)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 440 - SPE Ltda.	100%	5.291	5.005	8.762	3.910	4.566	4.799	5.291	2.494	(1.190)
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	100%	12.004	4.217	8.189	402	–	9.888	12.004	–	61
RNI Incorporadora Imobiliária 450 Ltda.	55%	6.767	8.280	27.804	16.651	7.130	1	12.303	31.568	2.744
RNI Incorporadora Imobiliária 453 Ltda.	100%	5.051	7.680	15.049	921	16.758	2.084	5.051	–	(169)
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	100%	11.848	4.930	9.742	2.824	–	11.367	11.848	–	(118)
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda.	100%	6.285	12.837	12.827	11.039	8.339	1.747	6.285	12.910	(4.152)
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda.	100%	12.075	4.140	8.211	276	–	2.121	12.075	–	(292)
RNI Incorporadora Imobiliária 471 Ltda.	100%	6.826	9.874	22.959	14.917	11.090	1.610	6.826	23.318	4.126
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda.	100%	30.834	214.675	12.091	66.772	129.160	5.777	30.834	66.129	2.288
RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária 479 Ltda.	70%	7.305	23.782	19.684	20.346	12.684	5.035	10.435	42.138	6.048
RNI Incorporadora Imobiliária 480 Ltda.	100%	5.135	14	5.488	199	168	2.688	5.135	5.263	100
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	204.548	46.382	183.757	12.033	13.559	136.020	204.548	(7.023)	(11.885)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100%	10.516	6.368	12.317	3.032	5.136	6.935	10.516	6.151	382
SPEs (200)		52.323	297.596	297.510	254.025	285.468	72.190	55.613	157.775	(81.304)
Ágio na aquisição de controladas		579	–	–	–	–	–	–	–	–
		424.176	738.463	710.277	447.055	562.160	293.465	439.525	395.466	(91.975)
		455.197	762.664	826.225	452.663	587.973	316.316	563.704	408.913	(91.018)
		461.941								
		(6.744)								
		455.197								

	Participação		Ativo		Passivo					2022
	%	**Investimento**	**Circulante**	**Não circulante**	**Circulante**	**Não circulante**	**Capital social**	**Patrimônio líquido**	**Receita líquida**	**Lucro/ prejuízo líquido**
Controladas em conjunto e coligadas:										
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	25%	29.428	21.216	104.968	649	7.856	12.962	117.680	3.425	5.930
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda.	50%	11.484	80.001	(2.135)	42.801	10.051	1.694	23.014	58.796	12.225
Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	15.199	31.275	(222)	508	152	28.760	30.394	209	(1.231)
SPEs (22)		10.462	54.169	(2.447)	34.220	1.665	16.837	20.011	27.725	4.625
Ágio na aquisição de controlada em conjunto		7.469	–	–	–	–	–	–	–	–
Total das controladas em conjunto e coligadas		**74.042**	**186.661**	**100.164**	**78.178**	**19.724**	**60.253**	**191.099**	**90.155**	**21.549**
Investimentos - Consolidado		76.113	–	–	–	–	–	–	–	–
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado		(2.071)	–	–	–	–	–	–	–	–
Total das controladas em conjunto e coligadas		**74.042**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Controladas:										
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100%	54.145	1.812	54.341	1.375	633	49.935	54.145	9	1.764
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	11.628	14.685	6	902	2.161	11.658	11.628	–	(20)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	21.391	28.185	18.907	16.791	8.910	13.611	21.391	42.868	6.578
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	100%	20.611	80	22.000	803	666	9.423	20.611	–	3.736
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.	100%	39.186	64.659	9.424	32.757	2.140	680	39.186	6.908	(4.450)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	100%	10.601	68	10.534	–	–	13.785	10.601	–	(29)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100%	32.770	1	34.115	380	1.074	24.724	32.662	–	8.104
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda.	60%	10.220	56.406	2.416	10.731	31.057	1.416	17.033	41.726	9.688
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda.	100%	9.906	9.595	16.789	15.055	1.422	15	9.906	19.607	4.203
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	100%	10.122	10.857	9	743	–	9.152	10.123	–	164
RNI Incorporadora Imobiliária 450 Ltda.	55%	5.258	31.103	22.766	30.558	13.752	1	9.559	52.253	9.948
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda.	100%	14.475	10.009	19.970	14.699	805	1.013	14.475	31.224	7.958
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda.	100%	9.734	18.387	17.457	18.428	7.682	786	9.734	56.409	7.825
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	100%	11.398	11.458	–	61	–	10.174	11.398	–	90
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda.	100%	10.438	17.701	14.057	13.746	7.575	1.747	10.438	38.235	7.660
RNI Incorporadora Imobiliária 460 Ltda.	100%	5.690	16.715	11.307	18.844	3.488	2.334	5.690	23.951	3.982
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda.	100%	6.027	37.543	8.842	36.600	3.757	1.811	6.027	41.005	3.972
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda.	100%	9.699	11.050	1	1.352	–	2.121	9.699	–	(90)
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda.	100%	28.546	60.346	90.041	30.170	91.671	1.272	28.546	95.449	20.916
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	234.598	45.480	243.714	37.436	17.160	166.689	234.598	385	24.475
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	100%	7.033	4.522	7.158	4.554	92	5.931	7.033	2.873	(747)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I - SPE Ltda.	100%	12.738	15.632	15.733	15.445	3.182	6.935	12.738	31.975	4.564
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	100%	23.578	18	23.764	174	30	26.376	23.578	–	(32)
SPEs (177)		94.859	290.722	275.233	205.134	255.430	186.903	105.391	152.673	(35.300)
Ágio na aquisição de controladas		579	–	–	–	–	–	–	–	–
Total das controladas		**695.230**	**757.034**	**918.584**	**506.738**	**452.687**	**548.492**	**716.190**	**637.550**	**84.959**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		**769.272**	**943.695**	**1.018.748**	**584.916**	**472.411**	**608.745**	**907.289**	**727.705**	**106.508**
Investimentos - Individual		774.792	–	–	–	–	–	–	–	–
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual		(5.520)	–	–	–	–	–	–	–	–
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		**769.272**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**

		2023			2022	
	Participação	**Resultado do período**	**Resultado de equivalência patrimonial**	**Participação**	**Resultado do exercício**	**Resultado de equivalência patrimonial**
Controladas em conjunto e coligadas:						
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	25%	17.017	4.246	25%	5.930	1.482
SPEs (28)		(16.060)	(7.902)		11.544	6.521
Total das controladas em conjunto e coligadas		957	(3.656)		17.474	8.003
Eliminação de participações indiretas		–	–		–	–
Total das controladas em conjunto e coligadas		957	(3.656)		17.474	8.003
Controladas:						
Rodobens Incorporadora Imobiliária 361 - SPE Ltda.	60%	2.384	1.430	60%	6.910	4.146
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	(1.672)	(1.672)	100%	(20)	(20)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	(1.027)	(1.027)	100%	6.578	6.578
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda	100%	(8.299)	(8.299)	100%	(4.450)	(4.450)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 440 - SPE Ltda.	100%	(1.190)	(1.190)	100%	(759)	(759)
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	100%	61	61	100%	164	164
RNI Incorporadora Imobiliária 450 Ltda.	55%	2.744	1.509	55%	9.948	5.471
RNI Incorporadora Imobiliária 453 Ltda.	100%	(169)	(169)	100%	(137)	(137)
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	100%	(118)	(118)	100%	90	90
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda.	100%	(4.152)	(4.152)	100%	7.660	7.660
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda.	100%	(292)	(292)	100%	(90)	(90)
RNI Incorporadora Imobiliária 471 Ltda.	100%	4.126	4.126	100%	1.090	1.090
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda.	100%	2.288	2.288	100%	20.916	20.916
RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária 479 Ltda.	70%	6.048	4.233	70%	1.431	1.002
RNI Incorporadora Imobiliária 480 Ltda	100%	100	100	100%	(1)	(1)
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	(11.885)	(11.885)	100%	24.475	24.475
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100%	382	382	100%	4.564	4.564
SPEs (200)		(81.300)	(76.150)		6.591	3.449
Total das controladas		(91.971)	(90.825)		84.960	74.148
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		**(91.014)**	**(94.481)**		**102.434**	**82.151**

	2022						2023
	Saldo inicial	**Subscrição de capital**	**AFAC**	**Redução e distribuição de lucros**	**Resultado de equivalência patrimonial**	**Baixa de custo de investimento**	**Saldo final**
Controladas:							
Rodobens Incorporadora Imobiliária 361 - SPE Ltda.	4.527	–	–	–	1.430	–	5.957
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	11.628	–	–	–	(1.672)	–	9.956
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	21.391	–	–	–	(1.027)	–	20.364
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.	39.186	–	6.141	(26.517)	(8.299)	–	10.511
Rodobens Incorporadora Imobiliária 440 - SPE Ltda.	1.404	–	5.306	(229)	(1.190)	–	5.291
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	10.122	–	1.821	–	61	–	12.004
RNI Incorporadora Imobiliária 450 Ltda.	5.258	–	–	–	1.509	–	6.767
RNI Incorporadora Imobiliária 453 Ltda.	1.656	–	3.564	–	(169)	–	5.051
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	11.397	–	568	–	(118)	–	11.847
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda.	10.438	–	–	–	(4.152)	–	6.286
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda.	9.699	–	2.668	–	(292)	–	12.075
RNI Incorporadora Imobiliária 471 Ltda.	2.699	–	–	–	4.126	–	6.825
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda.	28.546	–	–	–	2.288	–	30.834
RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária 479 Ltda.	3.071	–	–	–	4.233	–	7.304
RNI Incorporadora Imobiliária 480 Ltda.	2.688	–	2.347	–	100	–	5.135
Rodobens Urbanismo Ltda.	234.598	–	40.707	(15.510)	(11.885)	(43.362)	204.548
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	12.738	–	2.981	(5.585)	382	–	10.516
SPEs (200)	283.605	(1.210)	68.903	(38.838)	(76.150)	(183.984)	52.326
Ágio na aquisição de controladas	579	–	–	–	–	–	579
Total das controladas	**695.230**	**(1.210)**	**135.006**	**(86.679)**	**(90.825)**	**(227.346)**	**424.176**
Controladas em conjunto e coligadas:							
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	29.428	–	–	(2.673)	4.246	–	31.001
SPEs (28)	37.145	1.217	2.584	(3.201)	(7.902)	(29.823)	20
Ágio na aquisição de controlada em conjunto	7.469	–	–	–	–	(7.469)	–
Total das controladas em conjunto e coligadas	**74.042**	**1.217**	**2.584**	**(5.874)**	**(3.656)**	**(37.292)**	**31.021**
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	76.113	1.217	2.561	(5.874)	(3.532)	(39.464)	31.021
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(2.071)	–	23	–	(124)	2.172	–
Total das controladas em conjunto e coligadas	**74.042**	**1.217**	**2.584**	**(5.874)**	**(3.656)**	**(37.292)**	**31.021**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	**769.272**	**7**	**137.590**	**(92.553)**	**(94.481)**	**(264.638)**	**455.197**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	774.792	7	114.222	(91.279)	(71.163)	(264.638)	**461.941**
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(5.520)	–	23.368	(1.274)	(23.318)	–	**(6.744)**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	**769.272**	**7**	**137.590**	**(92.553)**	**(94.481)**	**(264.638)**	**455.197**

	2021						2022
	Saldo inicial	**Subscrição de capital**	**AFAC**	**Redução e distribuição de lucros**	**Resultado de equivalência patrimonial**	**Baixa de custo de investimento**	**Saldo final**
Controladas:							
Rodobens Administradora 414 Ltda.	21.302	–	35.268	(4.189)	1.764	–	54.145
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	10.239	–	1.409	–	(20)	–	11.628
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	14.813	–	–	–	6.578	–	21.391
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	16.800	–	76	–	3.736	–	20.612
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.	39.258	–	4.379	–	(4.450)	–	39.187
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	10.539	–	92	–	(29)	–	10.602
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	26.160	–	69	(1.563)	8.104	–	32.770

continua

DocuSigned by
Estadão
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 21/03/2024 | 01:14:46 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

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/

DocuSign Envelope ID: 49C15EF1-B330-4D9F-A1E9-2E5C78A6243E

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

continuação

	2021						2022
	Saldo inicial	Subscrição de capital	AFAC	Redução e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Baixa de custo de investimento	Saldo final
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda.	4.408	–	–	–	5.813	–	10.221
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda.	5.703	–	–	–	4.203	–	9.906
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	9.199	–	760	–	164	–	10.123
RNI Incorporadora Imobiliária 450 Ltda.	(214)	–	–	–	5.471	–	5.257
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda.	6.517	–	–	–	7.958	–	14.475
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda.	1.909	–	–	–	7.825	–	9.734
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	10.147	–	1.160	–	90	–	11.397
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda.	2.777	–	–	–	7.660	–	10.437
RNI Incorporadora Imobiliária 460 Ltda.	1.705	–	–	–	3.982	–	5.687
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda.	2.055	–	–	–	3.972	–	6.027
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda.	9.531	–	258	–	(90)	–	9.699
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda.	3.126	–	4.505	–	20.916	–	28.547
Rodobens Urbanismo Ltda.	219.160	–	12.484	(21.521)	24.475	–	234.598
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	9.770	–	920	(2.910)	(747)	–	7.033
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	8.174	–	–	–	4.564	–	12.738
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	22.910	–	700	–	(32)		23.578
SPEs (177)	109.499	63	61.662	(38.606)	(37.759)	–	94.859
Ágio na aquisição de controladas	579	–	–	–	–	–	579
Total das controladas	**566.066**	**63**	**123.742**	**(68.789)**	**74.148**	**–**	**695.230**
Controladas em conjunto e coligadas:							
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	30.673	–	–	(2.728)	1.482	–	29.427
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda.	2.074	–	4.192	(998)	6.216	–	11.484
Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.319	–	–	(445)	(695)	–	15.179
SPEs (22)	10.375	–	288	(1.180)	1.000	–	10.483
Ágio na aquisição de controlada em conjunto	7.488	–	–	–		(19)	7.469
Total das controladas em conjunto e coligadas	**66.929**	**–**	**4.480**	**(5.351)**	**8.003**	**(19)**	**74.042**
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	69.003	–	4.324	(5.351)	8.156	(19)	76.113
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(2.074)	–	156	–	(153)	–	(2.071)
Total das controladas em conjunto e coligadas	**66.929**	**–**	**4.480**	**(5.351)**	**8.003**	**(19)**	**74.042**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	**632.995**	**63**	**128.222**	**(74.140)**	**82.151**	**(19)**	**769.272**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	638.299	(1.660)	110.626	(74.140)	101.686	(19)	774.792
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(5.304)	1.723	17.596	–	(19.535)	–	(5.520)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	**632.995**	**63**	**128.222**	**(74.140)**	**82.151**	**(19)**	**769.272**

Em 25 de novembro de 2022, a Companhia alienou 100% das cotas sociais da participação societária na RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda. pelo montante de R$ 22.000, que estava registrado a custo pelo valor de R$ 12.381, tanto a receita quanto a baixa do custo foram registrados na rubrica de "outras receitas e despesas operacionais, líquidas" na demonstração do resultado do exercício. A RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda. tinha como principal ativo um imóvel na cidade de Rio Verde - GO no valor de R$ 12.380. Em 31 de março de 2023, a Companhia alienou 100% das cotas sociais da participação societária na Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Residence IV Ltda. e Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Palhoça IV. pelo montante de R$ 50.612, que estava registrado a custo pelo valor de R$ 26.363, tanto a receita quanto a baixa do custo foram registrados na rubrica de "outras receitas e despesas operacionais, líquidas" na demonstração do resultado do exercício. A Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Residence IV Ltda. e Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Palhoça IV, tinham como principal ativo um imóvel na cidade de Palhoça-SC no valor de R$ 23.882 e R$ 2.784 respectivamente. Em 31 de dezembro de 2023, havia valores a receber registrados na rubrica de "Contas a receber por alienação cotas", no montante de R$ 51.863 referente apenas a Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Residence IV Ltda., que não afetaram a demonstração do fluxo de caixa. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia fez cessão dos direitos de crédito do contas a receber por alienação de cotas referente a Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Palhoça IV no valor de R$ 6.046 conforme apresentado na nota explicativa nº 5. Em 21 de junho de 2023 a Companhia alienou 100% das cotas sociais da participação societária na RNI Incorporadora Imobiliária 451 Ltda. pelo montante de R$ 7.575, que estava registrado a custo pelo valor de R$ 6.725, tanto a receita quanto a baixa do custo foram registrados na rubrica de "outras receitas e despesas operacionais, líquidas" na demonstração do resultado do exercício, a empresa tinha como principal ativo um imóvel na cidade de Ourinhos-SP. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia alienou a totalidade de sua participação societária de 166 subsidiárias que estava registrado a custo pelo montante de R$ 224.080, a baixa do custo foi registrados na rubrica de "outras receitas e despesas operacionais, líquidas" na demonstração do resultado do exercício. A operação foi realizada em conjunto com o contrato de compra e vendas de quotas, cessão de ativos e outras avenças, conforme nota explicativa nº 5.

12. Imobilizado:

								Controladora
	2021	Adições	Baixas	Depreciação	Transferências	2022	Baixas	Depreciação	2023
Máquinas e ferramentas	8.043	–	–	(356)	–	7.687	(967)	(344)	6.376
Computadores e periféricos	38	11	–	(9)	–	40	–	(9)	31
Móveis e utensílios	403	6	1	(165)	–	245	–	(115)	130
Prédios	2.017	–	–	(150)	–	1.867	–	(148)	1.719
Instalações	19	–	–	(14)	122	127	–	(18)	109
Total	10.520	17	1	(694)	122	9.966	(967)	(634)	8.365

								Consolidado
	2021	Adições	Baixas	Depreciação	2022	Adições	Baixas	Depreciação	2023
Stand de Vendas	7.319	3.380	–	(2.594)	8.105	2.957	–	(2.823)	8.239
Máquinas e ferramentas	8.044	–	–	(356)	7.688	343	(1.310)	(345)	6.376
Computadores e periféricos	39	11	–	(9)	41	–	–	(10)	31
Móveis e utensílios	427	6	1	(188)	246	–	–	(116)	130
Prédios	2.017	–	–	(150)	1.867	–	–	(148)	1.719
Instalações	25	122	–	(18)	129	–	–	(20)	109
Total	17.871	3.519	1	(3.315)	18.076	3.300	(1.310)	(3.462)	16.604

13. Empréstimos e financiamentos:

a. Composição dos empréstimos:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Passivo circulante:				
Dívida corporativa	73.971	64.567	73.971	95.965
Dívida de produção	5.454	2.602	111.215	122.664
	79.425	67.169	185.186	218.629
Passivo não circulante:				
Dívida corporativa	78.024	87.186	78.024	87.187
Dívida de produção	122.251	168.125	379.819	344.443
	200.275	255.311	457.843	431.630
Total				
Dívida corporativa	151.995	151.753	151.995	183.152
Dívida de produção	127.705	170.727	491.034	467.107
	279.700	322.480	643.029	650.259

Dívida corporativa - controladora

			Saldo devedor	
Dívida corporativa	**Taxa de juros**	**Vencimento final**	**2023**	**2022**
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,88%	mai/23	–	50.433
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,38%	mai/25	50.352	–
Nota Promissória	CDI+ 3,10%	mai/24	71.140	66.787
Nota Promissória (i)	CDI+ 2,90%	jan/25	30.503	28.244
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 3,00%	abr/23	–	6.289
			151.995	**151.753**

Dívida corporativa - consolidado

			Saldo devedor	
Dívida corporativa	**Taxa de juros**	**Vencimento final**	**2023**	**2022**
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,88%	mai/23	–	50.433
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,38%	mai/25	50.352	–
Nota Promissória	CDI+ 3,10%	mai/24	71.140	66.788
Nota Promissória (i)	CDI+ 2,90%	jan/25	30.503	28.244
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 3,00%	abr/23	–	37.687
			151.995	**183.152**

(i) Em 19 de janeiro de 2022, a Companhia efetuou a contratação da 4° emissão de notas promissórias no montante de R$ 25.000, com amortização em 19 de janeiro de 2023 de R$ 2.000, em 19 de janeiro 2024 de R$ 2.000 e em 19 de janeiro de 2025 de R$ 21.000, com a taxa contratada de 100% (cem por cento) do CDI adicionado 2,90% a.a.

Dívida de produção - controladora

			Saldo devedor	
Dívida produção	**Taxa de juros**	**Vencimento final**	**2023**	**2022**
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 2,00%	abr/28	25.980	103.086
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 1,70%	fev/29	58.521	67.641
Certificado de Recebíveis Imobiliários (iii)	CDI+ 3,00%	jul/26	43.204	–
			127.705	**170.727**

Dívida de produção - consolidado

			Saldo devedor	
Dívida produção	**Taxa de juros**	**Vencimento final**	**2023**	**2022**
Plano Empresário	6,00%+ TR	ago/26	1.349	–
Plano Empresário	8,30%+ TR	dez/28	26.672	21.353
Plano Empresário	8,90%+ TR	ago/23	–	18.091
Plano Empresário	9,00%+ TR	dez/27	8.319	766
Plano Empresário	9,30%+ TR	nov/27	15.014	22.818
Plano Empresário	10,94%+ TR	ago/26	8.557	–
Plano Empresário	3,50%+ 100% do CDI	out/25	167.164	101.390
Plano Empresário	2,75%+ rendimento poupança	mai/27	3.880	–
Plano Empresário	4,52%+ rendimento poupança	dez/27	11.761	4.825
Certificado de Recebiveis Imobiliários (i)	CDI+ 2,00%	abr/28	25.980	103.086
Certificado de Recebiveis Imobiliários	CDI+ 1,70%	fev/29	58.521	67.641
Certificado de Recebiveis Imobiliários (iii)	CDI+ 3,00%	jul/26	43.204	–
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,20%	mai/24	11.158	–
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,31%	dez/23	–	13.988
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,48%	ago/24	7.582	7.581
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,55%	nov/24	14.060	14.067
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,40%	mai/24	5.082	11.692
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,67%	nov/23	–	13.525
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,70%	abr/24	3.537	14.771
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,75%	mai/24	13.508	–
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,80%	mai/24	7.302	–
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,82%	ago/24	4.002	–
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,88%	jan/25	4.018	–
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,92%	mar/23	–	11.430
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,81%	jul/24	2.006	6.000
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,99%	jul/24	5.017	1.002
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,00%	jul/23	–	5.015
Cédula de Crédito Bancário (ii)	CDI+ 3,00%	jun/25	15.035	–
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,13%	jul/23	–	2.011
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,10%	ago/23	–	4.005
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,07%	set/23	–	6.018
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,05%	nov/23	–	6.052
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,08%	dez/23	–	9.980
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,24%	fev/25	5.026	–
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,15%	ago/24	6.006	–
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,32%	mar/24	7.271	–
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,40%	ago/25	10.003	–
			491.034	**467.107**

(i) 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 abril de 2028, sendo que a remuneração é de 100% do CDI acrescidos de 2,00% ao ano. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia cedeu direito de crédito e deveres do saldo residual dessa dívida para Rodobens Participações S.A. no montante de R$ 69.986 conforme nota explicativa nº 5. (ii) Em 23 de junho de 2023, a Companhia contratou Cédula de Crédito Bancário ("CCB") no montante de R$ 15.000 com vencimento em 20 de junho de 2025, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 3,00% ao ano. (iii) Em 1º de agosto de 2023, a Companhia contratou um Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") no montante de R$ 43.000 com vencimento em 16 de julho de 2026, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 3,00% ao ano. Em 24 de março de 2023, a Companhia firmou contrato de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") no montante total de R$ 86.175 com vencimento em 24 de março de 2028, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 1,80% ao ano. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia cedeu direito de crédito e deveres do saldo residual dessa dívida para Rodobens Participações S.A. no montante de R$ 81.092 conforme nota explicativa nº 5. Os empréstimos têm garantias 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:*

							Controladora
Exercício findo em:	2023	2024	2025	2026	2027	após 2027	Total
31 de dezembro de 2023	–	79.425	90.987	61.246	18.444	29.598	279.700
31 de dezembro de 2022	67.169	75.362	66.085	41.966	42.251	29.647	322.480

							Consolidado
Exercício findo em:	2023	2024	2025	2026	2027	após 2027	Total
31 de dezembro de 2023	–	185.186	290.845	92.932	39.720	34.346	643.029
31 de dezembro de 2022	218.629	147.434	153.636	54.952	45.961	29.647	650.259

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	
	2023	2022	2023	2022
Passivo circulante	968	1.353	65.566	55.719
Passivo não circulante	244.133	307.763	469.905	542.850
Total	**245.101**	**309.116**	**535.471**	**598.569**
Pagamentos por moeda corrente	1.200	1.200	1.200	7.715
Pagamentos por dação de unidades	30.836	33.525	30.836	39.825
Pagamentos por VGV	213.065	274.391	503.435	551.029
	245.101	**309.116**	**535.471**	**598.569**

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
		2023			2022		
		Ativo	Passivo	Demonstração do resultado	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado
Caixa e equivalentes de caixa		–	–	6	–	–	427
Aplicações financeiras		53	–	–	51	–	–
Créditos (débitos) com partes relacionadas	(a)	80.535	77.706	(3.807)	64.326	75.399	4.508
Contas a receber por alienação de cotas	(d)	111.225	–	1.630	52.841	–	(1.987)
Investimentos		461.941	6.744	(94.481)	774.792	5.520	82.151
Fornecedores		–	341	(4.263)	–	261	(3.952)
Remuneração dos Administradores	15.1	–	–	(5.682)	–	–	(4.778)
Total		**653.754**	**84.791**	**(106.597)**	**892.010**	**81.180**	**76.369**

							Consolidado
		2023			2022		
		Ativo	Passivo	Demonstração do resultado	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado
Caixa e equivalentes de caixa		5.055	–	247	750	–	1.267
Aplicações financeiras		72	–	–	124	–	–
Créditos (débitos) com partes relacionadas	(a)	4.944	1.938	308	5.947	2.202	18
Contas a receber por venda de terrenos	(c)	–	–	113	2.341	–	225
Contas a receber por alienação de cotas	(d)	111.225	–	1.630	52.841	–	(1.987)
Investimentos		31.021	0	(3.656)	76.113	2.071	8.003
Fornecedores		–	462	(6.775)	–	942	(5.990)
Empréstimos e financiamentos	(b)	–	38.102	(6.571)	–	36.108	(5.211)
Contas a pagar por aquisição de imóveis		–	363	(15)	–	1.433	–
Remuneração dos Administradores	15.1	–	–	(5.682)	–	–	(4.778)
Total		**152.317**	**40.865**	**(20.401)**	**138.116**	**42.756**	**(8.453)**

(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 2023 e 2022, os mútuos ativos e passivos mais representativos são conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
Mútuos ativos	2023	2022	2023	2022
RNI Incorporadora Imobiliária 469 Ltda.	20.899	4.921	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda.	10.174	551	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 459 Ltda.	9.520	843	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 464 Ltda.	9.348	–	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 482 Ltda.	6.549	–	–	–
RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária Ltda.	4.454	5.122	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 460 Ltda.	4.399	4.276	–	–
Vega Construtora e Incorporadora	3.858	–	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 470 Ltda.	3.420	10.884	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda.	2.754	17.313	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	1.875	–	–	–
Sistema Fácil Incorporadora Rio de Janeiro I - SPE	1.086	1.361	–	–
Outras	2.199	19.055	4.944	5.947
	80.535	**64.326**	**4.944**	**5.947**

	Controladora		Consolidado	
Mútuos Passivos	2023	2022	2023	2022
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392	21.191	10.291	–	–
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393	19.416	–	–	–
RNI-SM Incorporadora Imobiliária 450	12.001	–	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda.	8.285	7.055	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 457 Ltda.	5.930	5.609	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 483 Ltda.	4.310	–	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 491 Ltda.	3.842	–	–	–
Rodobens-SM Incorporadora Imobiliária 361 SPE Ltda.	2.572	–	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 481 Ltda.	159	6.241	–	–
Outras	–	46.203	1.938	2.202
	77.706	**75.399**	**1.938**	**2.202**

(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 + 2,70 a.a. até CDI + 3,24 a.a., com vencimento entre abril de 2024 até fevereiro de 2025. (c) Em 08 de novembro de 2019 a RNI Administração e Incorporação Imobiliária 444 Ltda. alienou à Cipreste Residencial Incorporadora Ltda. um terreno em Ribeirão Preto/SP, o valor a receber é de 10,01% da receita líquida auferida pela venda de cada uma das unidades autônomas do empreendimento a ser construído no imóvel objeto de venda. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia alienou 100% das cotas sociais da RNI Administração e Incorporação Imobiliária 444 Ltda., conforme nota explicativa nº 5; cedendo também o direito de crédito no montante de R$ 1.074. (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. A Companhia alienou as cotas sociais da participação societária de 166 subsidiárias, conforme quadro I da nota explicativa nº 5, à GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda., empresa do mesmo grupo controlador, pelo montante de R$ 175.400. O recebimento de R$ 100.000 ocorreu entre os dias 11 a 20 de dezembro de 2023 e o restante será em 5 parcelas anuais iniciando em 27 de dezembro de 2024 no valor de R$ 15.080, corrigidas pelo INCC. **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

continua

DocuSigned by
Estadao
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 96615741872
Data/Hora da Assinatura: 21/03/2024 | 01:14:52 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

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/

DocuSign Envelope ID: 49C15EF1-B330-4D9F-A1E9-2E5C78A6243E

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

→★ continuação

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

aprovada pelo Conselho de Administração e ratificada na Assembleia Geral Ordinária. Em 10 de maio foi eleito novo membro no estatuto para o cargo de diretor Financeiro e Relação de Investidores. 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:

Número de participantes	**2023**	**2022**
Diretores Estatutários	2	2
Conselho Administração	7	7
Conselho Fiscal	3	3
Comitê Auditoria	3	3
Total	**15**	**15**
Remuneração		
Fixo	2.978	2.329
Variável	1.718	1.570
Encargos	987	879
Total	**5.682**	**4.778**

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	
	2023	**2022**
Passivo		
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	799.467	1.057.524
PIS com recolhimento diferido	1.715	2.057
COFINS com recolhimento diferido	7.926	9.599
Passivo circulante	9.641	11.656
Imposto de renda com recolhimento diferido	12.923	15.347
Contribuição social com recolhimento diferido	6.476	7.940
PIS com recolhimento diferido	876	1.867
COFINS com recolhimento diferido	4.046	8.701
Passivo não circulante	24.321	33.855
Resultado		
Imposto de renda com recolhimento diferido	(160)	(2.578)
Contribuição social com recolhimento diferido	111	(1.240)
	(49)	**(3.818)**

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**	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(193.748)	21.352	(179.005)	50.434
Imposto de renda calculado a alíquota nominal - 34%	65.874	(7.260)	60.862	(17.148)
Exclusão do resultado de equivalência patrimonial	(32.124)	27.931	(1.243)	2.721
Outras adições e exclusões permanentes	(53.245)	(8.834)	(53.245)	(8.664)
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido e RET	–	–	(9.882)	16.182
Efeito da não constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais	19.495	(11.837)	19.495	(11.837)
Imposto de renda e contribuição social no exercício	–	–	(15.987)	(18.746)
Parcela corrente	–	–	(15.938)	(14.928)
Parcela diferida	–	–	(49)	(3.818)
	–	–	(15.987)	(18.746)
Alíquota efetiva	0%	0%	-9%	37%

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 2023 na controladora e consolidado é de R$ 286.935 e R$ 287.300, respectivamente (R$ 249.791 e R$ 250.155 em 31 de dezembro de 2022, respectivamente).

17. Provisões para garantias: As movimentações das provisões para garantias estão demonstradas a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**6.147**
Provisionado no exercício	3.866
Consumido no exercício	(1.555)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**8.458**
Provisionado no exercício	2.627
Consumido no exercício	(2.278)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**8.807**

18. Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis: A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos fiscais, trabalhistas e cíveis, em andamento, e está discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial, as quais, quando aplicáveis, são amparadas por depósitos judiciais ou garantia equivalente. As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas pelo departamento jurídico da Companhia e de suas controladas, que conduz substancialmente as ações, e, eventualmente, amparada por seus assessores legais externos quando necessário.

A seguir, a movimentação dos períodos:

	Controladora		**Consolidado**	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Cível/fiscal	373	297	533	4.867
Trabalhista	82	–	88	1.918
	455	**297**	**621**	**6.785**

• Contingências trabalhista tem relação principalmente a disputas por montantes em reclamação de empregados relativos a horas extras e encargos. • Contingências cíveis, os pedidos são substancialmente relacionados a danos materiais e morais (rescisão contratual, atraso na entrega das unidades e vícios construtivos).

	Controladora			**Consolidado**		
	Cível	**Trabalhista**	**Total**	**Cível**	**Trabalhista**	**Total**
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**40**	**–**	**40**	**5.148**	**1.832**	**6.980**
Provisionado no exercício	352	–	352	3.567	322	3.889
Revertido no exercício	(95)	–	(95)	(3.848)	(236)	(4.084)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**297**	**–**	**297**	**4.867**	**1.918**	**6.785**
Provisionado no exercício	437	185	622	2.719	273	2.992
Revertido no exercício	(361)	(103)	(464)	(3.568)	(349)	(3.917)
Baixa por vendas de controladas (a)	–	–	–	(3.485)	(1.754)	(5.239)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**373**	**82**	**455**	**533**	**88**	**621**

a) Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia alienou as cotas sociais da participação societária de subsidiárias que detinham o montante de contingências descriminados acima conforme apresentado na nota explicativa nº 5. Adicionalmente, de acordo com a opinião dos assessores jurídicos da Companhia e de suas controladas, existem outros processos de natureza cível, trabalhista e com grau de risco possível:

	Controladora		**Consolidado**	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Cível/fiscal	2.659	3.363	27.141	40.167
Trabalhista	–	73	–	1.115
	2.659	**3.436**	**27.141**	**41.282**

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

19. Patrimônio líquido: a. Capital social: Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 512.438, dividido em 43.769.808 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. **b. Reserva legal:** Constituída mediante a apropriação de 5% do lucro líquido ajustado apurado no fim de cada exercício, que não excederá 20% do capital social. **c. Reservas de retenção de lucros:** A parcela remanescente do lucro líquido, poderá ser total ou parcialmente destinada à constituição da reserva para efetivação de novos investimentos, que tem por finalidade preservar a integridade do patrimônio social, reforçando o capital social e de giro da Companhia. O limite máximo dessa reserva será de 100% do capital social. Esse saldo fica registrado na rubrica reserva de retenção de lucros. Em 25 de abril de 2023, foi aprovado em Assembleia geral ordinária a distribuição adicional de 5% sobre o lucro líquido ajustado referente ao exercício de 2022 no valor de R$ 1.014; que somado aos 25% de dividendos mínimos obrigatórios no valor de R$ 5.071 perfaz o montante total de R$ 6.085. **d. Ações em tesouraria:** A Companhia possui em 31 de dezembro de 2023, em tesouraria, 1.566.757 ações ordinárias de sua própria emissão, adquiridas no mercado pelo montante de R$ 15.876 para futura alienação ou cancelamento. O valor de mercado nesta data corresponde a R$ 7.207 (R$ 4,60 por unidade de ação). **e. Distribuição de dividendos:** A parcela correspondente a, no mínimo 25% do lucro líquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos no artigo 202 II e III da Lei das sociedades por ações, será distribuída aos acionistas como dividendos mínimos obrigatórios. Os lucros apurados no exercício, após a compensação de prejuízos acumulados e das destinações do resultado previstas no estatuto social e na legislação societária vigente, são colocados à disposição da Administração para reinvestimento ou destinação aos acionistas, como dividendos, na proporção de participação no capital social. Aos acionistas é assegurado um dividendo mínimo de 25% sobre o lucro líquido ao final do exercício social, depois de deduzidos os prejuízos acumulados e a constituição de reserva legal e ajustado na forma do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações. Em 25 de abril de 2023, foi aprovado em Assembleia geral ordinária a distribuição adicional de 5% sobre o lucro líquido ajustado referente ao exercício de 2022 no valor de R$ 1.014.

	Controladora		**Consolidado**	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Saldo inicial do ano	5.090	2.010	5.090	2.010
Provisão de dividendos mínimos obrigatórios	–	5.071	–	5.071
Dividendos adicionais aprovados	1.014	403	1.014	403
Dividendos pagos	**(6.014)**	**(2.394)**	**(6.014)**	**(2.394)**
Saldo final do ano	**–**	**5.090**	**–**	**5.090**

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.

31 de dezembro de 2023	**Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda.**	**RNI-SM Incorporadora Imobiliária 450 Ltda.**	**Rodobens Incorporadora Imobiliaria 361 - SPE Ltda.**	**RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária 479 - Vitta Veiga Jardim - Ltda.**	**Outras controladas imateriais**	**Total**
Percentual dos não controladores	40%	45%	40%	30%		
Ativo circulante	31.014	8.694	50.824	23.782	20.551	**134.866**
Ativo não circulante	646	27.811	2.839	19.684	18.102	**69.082**
Passivo circulante	–	–	–	–	–	**–**
Passivo não circulante	–	(25.479)	(13.169)	(22.238)	(15.261)	**(76.147)**
Ativos líquidos	**31.660**	**11.026**	**40.494**	**21.228**	**23.392**	**127.800**
Ativos líquidos atribuíveis aos não controladores	12.664	4.962	16.198	6.368	10.528	**50.719**
Receita	19.654	48.884	32.988	54.320	12.124	**167.969**
Resultado	(6.574)	4.492	2.686	6.048	(5.602)	**1.050**
Total resultado abrangente	**(6.574)**	**4.492**	**2.686**	**6.048**	**(5.602)**	**1.050**
Resultado alocado para os não controladores	(2.629)	2.021	1.074	1.814	(2.522)	**(241)**
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(3.515)	2.021	1.074	1.814	(5.676)	**(4.280)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(761)	–	–	–	–	**(761)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	3.588	(5.649)	996	1.686	6.775	**7.396**
(dividendos para não controladores)	–	–	–	–	–	**–**
Aumento/(diminuição) líquidos de caixa e equivalentes de caixa	**(688)**	**(3.628)**	**2.070**	**3.500**	**1.099**	**2.355**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R$ 262 (R$ 2.299 em 31 de dezembro de 2022) e uma redução de acionistas não controladores de R$ 4.302 (R$ 339 em 31 de dezembro de 2022).

20. (Prejuízo)/lucro por ação: A tabela a seguir reconcilia o prejuízo/lucro e a média ponderada do valor por ação, utilizados para o cálculo do lucro líquido básico e diluído:

	Controladora	
	2023	**2022**
(Prejuízo)/lucro do exercício - operações continuadas	(193.748)	21.352
Número de ações durante o ano (mil)	42.203	42.203
(Prejuízo)/lucro por ação em reais - básico e diluído	**(4,59086)**	**0,50594**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não tinha potencial para a diluição de ações ordinárias, conforme demonstrado anteriormente. Assim o prejuízo/lucro por ação básico e diluído é equivalente.

21. Instrumentos financeiros: Gestão de capital: A Companhia administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido, deduzidos pelo caixa e saldos de bancos, dividido pelo seu capital social mais reservas. A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital. 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**	
	2023	**2022**
Endividamento bancário (a)	643.029	650.259
(–) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(94.585)	(74.758)
(=) Dívida líquida (A)	548.444	575.501
Patrimônio líquido (B)	461.153	661.198
Índice de endividamento líquido (A)/(B)	1,189	0,870

(a) 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			
		2023		**2022**
Ativo	**Valor contábil**	**Valor justo**	**Valor contábil**	**Valor justo**
Aplicações financeiras (a)	51	51	1.286	1.286
Ativos financeiros ao valor justo	**51**	**51**	**1.286**	**1.286**
Caixa e equivalentes de caixa	47.048	47.048	5.547	5.547
Créditos perante clientes	–	–	10.073	10.073
Contas receber por alienação cotas	190.147	190.147	74.741	74.741
Contas a receber por venda de terrenos	6.982	6.982	80.173	80.173
Créditos com terceiros	15.934	15.934	20.654	20.654
Outros créditos	2.813	2.813	1.295	1.295
Créditos com partes relacionadas	80.535	80.535	64.326	64.326
Ativos financeiros ao custo amortizado	**343.459**	**343.459**	**256.809**	**256.809**
Total ativo	**343.510**	**343.510**	**258.095**	**258.095**
Passivo				
Fornecedores	3.087	3.087	2.649	2.649
Empréstimos e financiamentos	279.700	295.142	322.480	347.501
Cessão de recebíveis	–	–	2.966	2.966
Contas a pagar por aquisição de imóveis	245.101	245.101	309.116	309.116
Débitos com partes relacionadas	77.706	77.706	75.399	75.399
Outras contas a pagar	9.601	9.601	3.193	3.193
Passivos financeiros ao custo amortizado	**615.195**	**630.637**	**715.803**	**740.824**
Total passivo	**615.195**	**630.637**	**715.803**	**740.824**

	Consolidado			
		2023		**2022**
Ativo	**Valor contábil**	**Valor justo**	**Valor contábil**	**Valor justo**
Aplicações financeiras (a)	7.291	7.291	4.202	4.202
Ativos financeiros ao valor justo	**7.291**	**7.291**	**4.202**	**4.202**
Caixa e equivalentes de caixa	87.294	87.294	70.556	70.556
Créditos perante clientes	785.027	785.027	828.788	828.788
Contas receber por alienação cotas	190.147	190.147	74.741	74.741
Contas a receber por venda de terrenos	14.440	14.440	228.736	228.736
Créditos com terceiros	18.177	18.177	44.758	44.758
Outros créditos	12.181	12.181	12.898	12.898
Créditos com partes relacionadas	4.944	4.944	5.947	5.947
Ativos financeiros ao custo amortizado	**1.112.210**	**1.112.210**	**1.266.424**	**1.266.424**
Total ativo	**1.119.501**	**1.119.501**	**1.270.626**	**1.270.626**
Passivo				
Fornecedores	51.582	51.582	51.019	51.019
Empréstimos e financiamentos	643.029	660.337	650.259	686.723
Cessão de recebíveis	83.042	83.042	88.514	88.514
Contas a pagar por aquisição de imóveis	535.471	535.471	598.569	598.569
Débitos com partes relacionadas	1.938	1.938	2.202	2.202
Outras contas a pagar	25.339	25.339	25.853	25.853
Passivos financeiros ao custo amortizado	**1.340.401**	**1.357.709**	**1.416.416**	**1.452.880**
Total passivo	**1.340.401**	**1.357.709**	**1.416.416**	**1.452.880**

(a) Nível 2 - preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos. ***a. 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 2023 e 2022. ***b. 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 2023 e 2022, 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:

		Controladora			**Consolidado**	
	Nota	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Caixa e equivalentes de caixa	6	47.048	5.547	87.294	70.556
Aplicações financeiras	6	51	1.286	7.291	4.202
Créditos perante clientes	7	–	10.073	785.027	828.788
Contas receber por alienação cotas	11/15	190.147	74.741	190.147	74.741
Contas a receber por venda de terrenos	8	6.982	80.173	14.440	228.736
Créditos com terceiros	10	15.934	20.654	18.177	44.758
Outros créditos		2.813	1.295	12.181	12.898
Créditos com partes relacionadas	15	80.535	64.326	4.944	5.947
		343.510	258.095	1.119.501	1.270.626
Circulante		73.580	21.647	488.696	431.115
Não circulante		269.930	236.448	630.805	839.511

(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 significantemente mais cedo ou em montantes significantemente diferentes. Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos e fornecedores são conforme segue:

						Controladora
31 de dezembro de 2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**após 2027**	**Total**
Empréstimos e financiamentos	9.048	127.350	129.316	87.704	70.616	424.034
Débitos com partes relacionadas	77.706	–	–	–	–	77.706
Contas a pagar por aquisição de imóveis	968	43.944	112.301	43.944	43.944	245.101
Outras contas a pagar	9.601	–	–	–	–	9.601
Fornecedores	3.087	–	–	–	–	3.087
	100.410	171.294	241.617	131.648	114.560	759.529

						Consolidado
31 de dezembro de 2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**após 2027**	**Total**
Empréstimos e financiamentos	33.951	260.060	343.706	119.942	96.683	854.342
Cessão de recebíveis	28.709	19.521	16.240	11.545	7.027	83.042
Débitos com partes relacionadas	1.938	–	–	–	–	1.938
Contas a pagar por aquisição de imóveis	65.566	84.583	216.156	84.583	84.583	535.471
Outras contas a pagar	25.339	–	–	–	–	25.339
Fornecedores	51.582	–	–	–	–	51.582
	207.085	364.164	576.102	216.070	188.293	1.551.714

						Controladora
31 de dezembro de 2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**após 2026**	**Total**
Empréstimos e financiamentos	93.716	111.410	92.626	54.301	80.652	432.705
Cessão de recebíveis	1.016	631	476	421	422	2.966
Débitos com partes relacionadas	75.399	–	–	–	–	75.399
Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.353	92.329	92.329	61.553	61.553	309.116
Outras contas a pagar	3.194	–	–	–	–	3.194
Fornecedores	2.649	–	–	–	–	2.649
	177.327	204.370	185.431	116.275	142.627	826.029

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

(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. **Risco cambial:** Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas não possuíam nenhuma exposição cambial. **Risco de taxas de juros:** A Companhia e suas controladas estão exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente: • Variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras. • Carteira de clientes e custos a incorrer, atualizados pelo INCC. • Carteira de clientes atualizada pelo IGPM ou pela TR, após a entrega das chaves. • A remuneração sobre os mútuos a receber contratados à taxa de 100% CDI a.a. • 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:

		Controladora		**Consolidado**	
Ativos financeiros	**Nota**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Caixa e equivalentes de caixa (a)	6	46.038	–	70.690	35.711
Aplicações financeiras	6	51	1.286	7.291	4.202
Créditos perante clientes	7	–	10.073	785.027	828.788
Contas receber por alienação cotas	11/15	190.147	74.741	190.147	74.741
Contas a receber por venda de terrenos	8	6.982	80.173	14.440	228.736
Créditos com partes relacionadas	15	80.535	64.326	4.944	5.947
Total		323.753	230.599	1.072.539	1.178.125

(a) Considerando somente as aplicações financeiras que estão classificadas como "Caixa e equivalentes de caixa", conforme Nota explicativa nº 6.

continua →★

DocuSigned by
Estadaori
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 21/03/2024 | 01:14:58 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

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/

DocuSign Envelope ID: 49C15EF1-B330-4D9F-A1E9-2E5C78A6243E

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

→★ continuação

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

	Controladora		Consolidado	
Passivos financeiros	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Empréstimos e financiamentos	279.700	322.480	643.029	650.259
Débitos com partes relacionadas	77.706	75.399	1.938	2.202
Total	357.406	397.879	644.967	652.461

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

	Cenário de perda		Cenário provável	Cenário de ganho	
	Queda 50%	Queda 25%		Aumento 25%	Aumento 50%
IGP-M	-1,68%	-2,52%	-3,36%	-4,20%	-5,04%
INCC	1,67%	2,51%	3,34%	4,18%	5,01%
CDI	5,88%	8,81%	11,75%	14,69%	17,63%

	Efeito		Resultado	Efeito	
Ativos (passivos) líquidos	Perda 25%	Perda 50%	esperado com índice provável	Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	(27.782)	(41.674)	(55.565)	(69.456)	(83.347)
INCC	1.696	2.544	3.392	4.240	5.088
IGPM	(3.855)	(5.783)	(7.711)	(9.639)	(11.566)
	(29.942)	(44.913)	(59.884)	(74.855)	(89.826)
Impacto no resultado e patrimônio líquido	29.942	14.971	–	(29.942)	(14.971)

(v) Riscos operacionais: Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e suas controladas e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra orçado; (ii) de obras, sendo que contamos com engenheiros alocados em todos os projetos para fiscalizar os serviços prestados por mão de obra terceirizada contratada (qualidade e cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos. **Sistema de controle de risco:** Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia e suas controladas exercem o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, o que possibilita, por exemplo, diminuir o ciclo construtivo dos projetos, a fim de reduzir sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Tal redução ocorre geralmente mediante o desenvolvimento de novas tecnologias construtivas, aprimoramento e treinamento das equipes produtivas, utilização de insumos e materiais pré-processados etc. O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, são calculadas as perdas potenciais em um cenário de *stress* para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio. **Controle do risco de perdas:** O risco de um novo empreendimento é calculado considerando o quanto poderá perder caso, em condições limite, decida liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação, o qual é possível de ser estimado somente em mercados cuja formação de preço é consistente, sendo tal consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço. A perda máxima esperada em cada projeto é calculada e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco. O risco total da Companhia e suas controladas é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da alienação das unidades. A Companhia e suas controladas buscam o máximo de eficiência para seu capital e acredita que tal eficiência é alcançada quando o somatório do risco dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível. **Controle da exposição máxima de caixa:** O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em nosso portfólio, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. Esta projeção auxilia na definição de sua estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação a quais empreendimentos devem ser incluídos no seu portfólio. **Atuação em mercado com liquidez:** Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia e suas controladas conseguem determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta de absorver determinada quantidade de imóveis e de responder às variações de preço. A Companhia e suas controladas não pretendem atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita-se reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos, e por se associar a parceiros locais.

22. Receita líquida dos empreendimentos vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Receita da incorporação imobiliária	8.444	33.899	714.246	896.959
Devoluções da receita bruta	(82)	(1.998)	(301.335)	(214.675)
Impostos incidentes sobre vendas	(3.031)	(2.359)	(12.113)	(15.193)
Receita operacional líquida	5.331	29.542	400.798	667.091

22.1 Informações sobre obras em andamento: O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas, os custos de terreno e de construção e os gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária é apropriado ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado contratado para o empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos no CPC 47. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em razão do mesmo percentual de conclusão, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como "Adiantamento de clientes". Em decorrência do reconhecimento contábil descrito anteriormente, os saldos de receita bruta não contabilizada de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, e os respectivos custos a incorrer (ou compromissos de construção) não refletidos nas demonstrações financeiras pelas condições descritas acima, conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

	Consolidado	
	2023	**2022**
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	2.144.435	1.672.115
Receita de vendas apropriadas:		
Receita de vendas apropriadas	(2.093.616)	(1.412.382)
Distratos - receitas estornadas	505.840	238.246
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(1.587.776)	(1.174.136)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	556.659	497.979
(ii) Receita de indenização por distratos	2.534	9.683
(iii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (*)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	1.522.598	1.152.523
Custo incorrido:		
Custos de construção	(1.446.650)	(958.723)
Distratos - Custos de construção	317.893	149.116
(b) Custo incorrido líquido	(1.128.757)	(809.607)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	393.841	342.916
(iv) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (*)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	483.613	589.936
(b) Custo incorrido	(197.691)	(172.921)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	285.922	417.015
Resultado na venda de imóveis a apropriar (i - iii)	*162.818*	155.063
Margem bruta estimada das vendas a apropriar	*29,2%*	31,1%

(*) 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	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Custo dos empreendimentos vendidos				
Mão de obra	(2.403)	(9.497)	(143.606)	(200.558)
Insumos	(3.605)	(14.245)	(175.698)	(272.621)
Custo financeiro	–	–	(39.711)	(28.215)
Total	(6.008)	(23.742)	(359.015)	(501.394)
Despesas por natureza:				
Comissões	(80)	(1.188)	(45.718)	(40.451)
Marketing e propaganda	(8.967)	(8.704)	(30.081)	(31.558)
Depreciação *stand* de vendas	–	–	(2.823)	(2.594)
Despesas com pessoal	(17.878)	(21.998)	(19.401)	(22.679)
Outros impostos e taxas	(170)	(302)	(1.293)	(1.979)
Serviços profissionais contratados	(4.253)	(3.271)	(5.946)	(4.932)
Viagens	(314)	(370)	(315)	(370)
Uso e consumo	(5.626)	(5.491)	(25.276)	(23.220)
Depreciação/amortização	(974)	(902)	(978)	(921)
Total	(38.262)	(42.226)	(131.831)	(128.704)
Classificadas como:				
Comerciais e vendas	(9.047)	(9.892)	(78.622)	(74.603)
Gerais e administrativas	(29.215)	(32.334)	(53.209)	(54.101)
Total	(38.262)	(42.226)	(131.831)	(128.704)

24. Resultado financeiro:

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Juros recebidos de clientes	1.682	734	12.174	12.473
Receita financeira sobre contrato de mútuo	6.368	9.482	738	635
Rendimentos de aplicações financeiras	507	729	4.126	3.132
Impostos	(858)	(1.036)	(1.391)	(2.487)
Outras receitas financeiras	4	7	40	24
Receitas financeiras	7.703	9.916	15.687	13.777
Juros/encargos sobre captações	(64.669)	(45.522)	(81.819)	(62.528)
Descontos concedidos	(31)	(287)	(5.155)	(5.983)
Outras despesas financeiras	(755)	(302)	(14.107)	(6.058)
Despesas financeiras	(65.455)	(46.111)	(101.081)	(74.569)
Variações monetárias ativas	10.678	11.442	37.463	74.774
Variações monetárias passiva	(10.873)	(10.925)	(17.711)	(13.034)
Variações monetárias, líquidas	(195)	517	19.752	61.740

25. Reconciliação da dívida líquida:

	Controladora				
	Dívida corporativa	**Dívida produção**	**Total da dívida**	**Caixa e equivalentes e aplicações financeiras**	**Dívida líquida**
Em 31 de dezembro de 2021	118.381	119.284	237.665	(6.796)	230.869
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	–	–	–	692	692
Captação de empréstimos	25.000	72.090	97.090	–	97.090
Pagamento de empréstimos	(5.012)	(39.026)	(44.038)	–	(44.038)
Pagamento de juros	(9.273)	(2.857)	(12.130)	–	(12.130)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	–	–	–	–	–
Variações monetárias/cambiais/juros	22.657	21.236	43.893	(729)	43.164
Em 31 de dezembro de 2022	151.753	170.727	322.480	(6.833)	315.647
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	–	–	–	(39.759)	(39.759)
Captação de empréstimos	–	129.175	129.175	–	129.175
Pagamento de empréstimos	(13.142)	(16.621)	(29.763)	–	(29.763)
Pagamento de juros	(10.469)	(43.518)	(53.987)	–	(53.987)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	–	–	–	–	–
Variações monetárias/cambiais/juros	23.853	39.020	62.873	(507)	62.366
Cessão de empréstimos (nota explicativa nº 5)	–	(151.078)	(151.078)	–	(151.078)
Em 31 de dezembro de 2023	151.995	127.705	279.700	(47.099)	232.601

	Consolidado				
	Dívida corporativa	**Dívida produção**	**Total da dívida**	**Caixa e equivalentes e aplicações financeiras**	**Dívida líquida**
Em 31 de dezembro de 2021	149.869	378.808	528.677	(61.088)	467.589
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	–	–	–	(10.538)	(10.538)
Captação de empréstimos	25.000	311.118	336.118	–	336.118
Pagamento de empréstimos	(5.117)	(224.107)	(229.224)	–	(229.224)
Pagamento de juros	(13.860)	(54.457)	(68.317)	–	(68.317)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	–	–	–	–	–
Variações monetárias/cambiais/juros	27.260	55.745	83.005	(3.132)	79.873
Em 31 de dezembro de 2022	183.152	467.107	650.259	(74.758)	575.501
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	–	–	–	(15.701)	(15.701)
Captação de empréstimos	–	363.864	363.864	–	363.864
Pagamento de empréstimos	(44.422)	(185.536)	(229.958)	–	(229.958)
Pagamento de juros	(12.105)	(93.305)	(105.410)	–	(105.410)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	–	–	–	–	–
Variações monetárias/cambiais/juros	25.370	89.982	115.352	(4.126)	111.226
Cessão de empréstimos (nota explicativa nº 5)	–	(151.078)	(151.078)	–	(151.078)
Em 31 de dezembro de 2023	151.995	491.034	643.029	(94.585)	548.444

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:

	2023			2022		
	Urbanismo	**Incorporação**	**Total**	**Urbanismo**	**Incorporação**	**Total**
Receita liquida dos empreendimentos vendidos	(7.023)	407.821	400.798	385	666.706	667.091
Custo dos empreendimentos vendidos	2.425	(361.440)	(359.015)	416	(501.810)	(501.394)
Lucro bruto	(4.598)	46.381	41.783	801	164.896	165.697
(Despesas) Receitas operacionais	(3.020)	(152.126)	(155.146)	(3.226)	(112.985)	(116.211)
Lucro/(Prejuízo) bruto antes do resultado financeiro	(7.618)	(105.745)	(113.363)	(2.425)	51.911	49.486
Receita (despesas) financeiras líquidas	(3.860)	(61.782)	(65.642)	27.974	(27.026)	948
Resultado antes dos impostos	(11.478)	(167.527)	(179.005)	25.549	24.885	50.434
Imposto de renda e contribuição social	(406)	(15.581)	(15.987)	(1.074)	(17.672)	(18.746)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(11.884)	(183.108)	(194.992)	24.475	7.213	31.688
Ativo total	244.556	1.680.123	1.924.679	289.194	1.922.579	2.211.773
Passivo total	25.592	1.437.934	1.463.526	54.596	1.495.979	1.550.575
Patrimônio líquido	218.964	242.189	461.153	234.598	426.600	661.198

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

27. Cobertura de seguros:

Itens	Tipo de Cobertura	Cobertura
Seguro de Construção (risco engenharia)	Garante durante o período de construção da obra, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como : incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas especificas de instalações e montagens no local do risco.	1.115.936
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
Seguro Garantia do Construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	134.909
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.	22.529
Seguro DFI (Danos Físicos ao Imóvel)	Garante manter a unidade em perfeito estado enquanto constar na garantia do banco (até quitação da dívida)	59.980
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.	15.442
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	5.440
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.	13.100
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.	1.094
		1.530.837

28. Evento subsequente: Em 18 de março de 2024 a Companhia concluiu uma operação de cessão de crédito sem coobrigação junto a instituição financeira no montante de R$ 75.400 sem a incidência da correção monetária que será devida a Companhia, esses recebível tinha o vencimento em 5 parcelas anuais a partir de 06 de dezembro 2024, a taxa efetiva de desconto foi de 0,9961% ao mês, o montante realizado foi de R$ 56.160 pagos nesta data.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

DIRETORIA EXECUTIVA

Gustavo Felix de Moraes | **Clóvis Antônio Sant'anna Filho** | **Fabiano Valese**

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**

CONTADOR

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; e (ii) a proposta de destinação do prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Com base nos exames efetuados, considerando ainda o parecer dos auditores independentes KPMG Auditores Independentes, os Srs. Conselheiros opinaram favoravelmente a respeito dos itens supracitados, informando, ainda, que os mesmos se encontram em condições de serem votados e aprovados pelos Srs. Acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária."

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 da Administração de destinação do prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. 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 2024.

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO nº 80/2022

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 27 da Resolução nº 80, de 29 de março de 2022, 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 2023.

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 2023 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, incluindo as políticas contábeis materiais 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 2023, 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". Somos independentes em relação à Companhia, 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.

continua →★

DocuSigned by
Estadão
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 99615741872
Data/Hora da Assinatura: 21/03/2024 | 01:15:03 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E1FD1C243A074BC...

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/

DocuSign Envelope ID: 49C15EF1-B330-4D9F-A1E9-2E5C78A6243E

RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

continuação

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Principais assuntos de auditoria

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

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

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

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 2023.

Outros assuntos – Demonstrações do valor adicionado

A demonstração individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada 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, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e é consistente em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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 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 individuais e consolidadas.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter 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, consequentemente, 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 os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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

Ribeirão Preto - SP, 20 de março de 2024

KPMG

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027666/O-5 F SP

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

DocuSigned by
Estadao
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 21/03/2024 | 01:15:09 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E1FD1C243A074BC...

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/