



RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 67.010.660/0001-24

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2024

Em 2024, a RNI concentrou seus esforços no fortalecimento de suas bases operacionais, com foco na revisão e aprimoramento de processos internos. Essa reestruturação foi fundamental para garantir a sustentabilidade da operação a longo prazo, criando uma plataforma mais eficiente e preparada para o crescimento contínuo da Companhia. O ano foi marcado por uma atuação cautelosa, priorizando a geração de caixa e a redução da dívida líquida. Alinhados a essa estratégia, optamos por focar na venda de estoques e retomar os lançamentos de novos empreendimentos apenas no último trimestre de 2024. Essa decisão refletiu nossa prudência diante das incertezas do cenário macroeconômico, que se mostrou mais desafiador ao longo do ano.

No segundo semestre de 2024, observamos um aumento significativo da taxa SELIC, projetada acima de 15%, combinado com a elevação das taxas de juros, restrições de crédito e um recuo na confiança do consumidor, que retornou aos níveis de 2023. Esses fatores resultaram em uma desaceleração do consumo e em maior incerteza no mercado, exigindo uma adaptação ágil e focada de nossa estratégia.

Diante desse cenário, adotamos uma postura conservadora, adiando os lançamentos planejados e priorizando a preservação de caixa, a monetização de nossa carteira de recebíveis e a redução de despesas operacionais. Essas medidas foram essenciais para fortalecer nossa base financeira e garantir que a RNI estivesse preparada para enfrentar as incertezas econômicas de forma robusta e sustentável.

Acreditamos que as decisões tomadas em 2024 foram fundamentais para posicionar a Companhia em um patamar mais sólido, preparando-nos para capturar oportunidades futuras em um ambiente macroeconômico mais favorável. Seguimos comprometidos com a geração de valor para nossos acionistas, clientes e demais stakeholders, mantendo o foco na eficiência operacional e na execução disciplinada de nossa estratégia.

Desempenho Operacional

No 4T24, as vendas brutas somaram R\$132 milhões, representando uma queda de 33% em relação ao mesmo período de 2023. No acumulado de 2024, as vendas brutas totalizaram R\$727 milhões, uma queda de 23% em comparação ao ano anterior. Mesmo sem novos lançamentos, a companhia manteve a velocidade de vendas, com uma VSO bruta que apresentou crescimento de 9,0 p.p. em relação ao 4T23. O ganho de preço

também foi significativo, com o preço médio do MCMV alcançando R\$236 mil no 4T24, um aumento de 6,3% sobre o mesmo período do ano passado. Em 2024, o preço médio foi de R\$231 mil, crescendo 8,9% em relação a 2023.

Especificamente neste trimestre, houve um aumento nos distratos, particularmente em três empreendimentos SBPE. Essa alta foi temporária e concentrada em obras concluídas ou com repasse liberado. Esses distratos geraram um ganho de preço de 10,1%, resultando em R\$20 milhões provenientes da venda das unidades. No acumulado de 2024, os distratos também geraram um ganho de preço de 9,4%, totalizando R\$145 milhões.

O Valor Geral de Vendas (VGV) das obras em andamento no 4T24 totalizou R\$1,2 bilhão, sendo 76% provenientes de produtos MCMV e 24% de SBPE. Este montante abrange 13 empreendimentos e 5.891 unidades. A companhia concluiu dois empreendimentos no trimestre: o RNI Nações Unidas (MCMV - Vertical) em Baurui/SP e o Bosque dos Ipês (SBPE - Horizontal) em Campo Grande/MS, com um VGV de R\$161 milhões e a entrega de 574 unidades. Em 2024, o VGV totalizou R\$673 milhões e a entrega de 2.838 unidades, representando um crescimento de 113% em relação a 2023.

Os repasses no 4T24 totalizaram R\$95 milhões, com um crescimento de 13% em comparação ao 4T23. No acumulado de 2024, os repasses somaram R\$383 milhões, apresentando um recuo de 6% em relação ao ano anterior. Contudo, houve um aumento significativo de 108% nos repasses de SBPE no 4T24, com um crescimento de 90% no acumulado de 2024, refletindo tanto a conclusão de empreendimentos quanto a revitalização das carteiras.

Desempenho Financeiro

No âmbito financeiro, a receita líquida atingiu R\$93 milhões, representando uma recuperação significativa em relação à receita líquida negativa registrada no 4T23. No acumulado do ano de 2024, a receita líquida totalizou R\$541 milhões, o que representa um crescimento de 35% em comparação ao mesmo período de 2023. Destaca-se o bom desempenho da receita líquida dos produtos MCMV e SBPE, que apresentaram um crescimento de 34% em relação ao ano anterior.

O Lucro Bruto de 2024 apresentou um crescimento de 101% em relação a 2023, e a

margem bruta aumentou 5,1 pontos percentuais (p.p.) no mesmo período. Além disso, o Lucro Bruto Ajustado também registrou um crescimento de 57% em comparação a 2023, com um aumento de 3,3 p.p. na margem bruta ajustada em relação ao ano passado.

O lucro líquido do 4T24 foi de -R\$52 milhões, representando uma recuperação de 62% em relação ao 4T23, período em que iniciamos nossas revisões estratégicas. No acumulado de 2024, a recuperação foi de 30% em comparação ao ano de 2023. Os principais fatores que ainda impactaram o resultado negativo em 2024 foram os juros provenientes das dívidas da companhia, embora em uma proporção significativamente menor em relação ao ano anterior. A companhia manteve sua estratégia de reduzir a alavancagem e substituir dívidas com custos financeiros mais elevados por outras com custos menores. Além disso, houve a revisão da política jurídica de apropriação de provisões, a manutenção da atualização do orçamento de obras e os distratos concentrados em três empreendimentos SBPE, cujas obras foram concluídas ou tiveram o repasse liberado devido ao avanço das obras, resultando em repasses imediatos.

Perspectivas para 2025

Acreditamos que o ano de 2025 trará desafios adicionais, mas estamos confiantes de que a Companhia está bem posicionada para enfrentá-los com resiliência e solidez. Contamos com um pipeline de projetos robusto, destacando-se empreendimentos voltados para o programa Minha Casa Minha Vida (faixas 2 e 3), no formato horizontal, que consideramos uma excelente oportunidade diante do cenário atual.

Nossa estratégia, no entanto, continuará pautada pela cautela e pela avaliação cuidadosa das condições de mercado antes de avançarmos com novos lançamentos. A disciplina financeira e a gestão eficiente de recursos seguirão sendo pilares fundamentais para garantir a sustentabilidade da Companhia e a geração de valor no longo prazo. Agradecemos a confiança de nossos acionistas, parceiros e colaboradores ao longo de 2024. Reafirmamos nosso compromisso com a entrega de resultados sustentáveis, pautados pela transparência, responsabilidade e excelência operacional que sempre nortearam nossa trajetória.

Administração da RNI Negócios Imobiliários S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de reais, exceto lucro líquido por ação - Básico e diluído)

Nota	Controladora		Consolidado			
	2024	2023	2024	2023		
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	18	(86)	5.331	541.312	400.798	
Custo dos empreendimentos vendidos	19	–	(6.008)	(457.453)	(359.015)	
(Prejuízo) lucro bruto			(86)	(677)	83.859	41.783
Despesas operacionais						
Comerciais e vendas	19	(4.937)	(9.047)	(58.865)	(78.622)	
Gerais e administrativas	19	(49.135)	(35.671)	(59.971)	(81.846)	
Provisão para perdas esperadas	19	–	6.456	(9.869)	28.637	
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas			633	(2.381)	(11.557)	(19.659)
			(53.439)	(40.643)	(140.262)	(151.490)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(43.638)	(94.481)	6.299	(3.656)	
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos			(97.163)	(135.801)	(50.104)	(113.363)
Receita (despesas) financeiras						
Receitas financeiras	20	10.371	7.703	18.391	15.687	
Despesas financeiras	20	(56.074)	(65.455)	(75.440)	(101.081)	
Variações monetárias, líquidas	20	975	(195)	(13.263)	19.752	
			(44.701)	(57.947)	(70.312)	(65.642)
Prejuízo antes dos impostos			(141.864)	(193.748)	(120.416)	(179.005)
Imposto de renda e contribuição social						
Correntes	13	–	–	(15.216)	(15.938)	
Diferidos	13	–	–	(1.029)	(49)	
	13	–	–	(16.245)	(15.987)	
Prejuízo líquido do exercício			(141.864)	(193.748)	(136.661)	(194.992)
Resultado atribuído para:						
Participação de controladores			(141.864)	(193.748)	(141.864)	(193.748)
Participação dos não controladores em investidas			–	–	5.203	(1.244)
Resultado por ação						
Básico e diluído (R\$ por ação)	16	(3.36147)	(4.59086)	(3.36147)	(4.59086)	

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 2024 E 2023 (Em milhares de reais)

Nota	Atribuído aos acionistas controladores		Participação de acionistas não controladores		Total do patrimônio líquido				
	Capital social	Reserva de lucros	Reserva de lucros	Reserva de lucros					
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	15 f)	–	–	(1.014)	–	–	(1.014)	–	(1.014)
Proposta para destinação do prejuízo:									
Absorção do 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	15 g)	–	–	–	–	–	–	262	262
Redução de participação de não controladores	15 g)	–	–	–	–	–	–	(4.301)	(4.301)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	512.438	–	–	–	(15.876)	(51.336)	445.226	15.927	461.153
Prejuízo líquido do exercício:	–	–	–	–	–	(141.864)	(141.864)	5.203	(136.661)
Transações entre sócios	1.1	–	(34.909)	–	–	(34.909)	–	–	(34.909)
Mutações de patrimônio líquido na participação de não controladores em investidas:									
Aumento de participação de não controladores	15 g)	–	–	–	–	–	–	5.128	5.128
Redução de participação de não controladores	15 g)	–	–	–	–	–	–	(3.241)	(3.241)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	512.438	(34.909)	–	–	(15.876)	(193.200)	268.453	23.017	291.470

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 2024 E 2023 (Em milhares de reais)

Nota	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Prejuízo líquido do exercício	(141.864)	(193.748)	(136.661)	(194.992)
Outros resultados abrangentes	–	–	–	–
Resultado abrangente do exercício	(141.864)	(193.748)	(136.661)	(194.992)
Resultado abrangente atribuído para:				
Participação de controladores	(141.864)	(193.748)	(141.864)	(193.748)
Participação de não controladores em investidas	–	–	5.203	(1.244)
	(141.864)	(193.748)	(136.661)	(194.992)

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 2024 E 2023 (Em milhares de reais)

Nota	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas				
Receita de empreendimentos vendidos	(69)	8.362	553.288	412.911
Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa	–	2.897	(9.869)	(3.883)
Outras receitas	6.996	22.860	17.619	84.677
Insumos adquiridos de terceiros	(56.206)	(64.900)	(543.794)	(532.788)
Custos dos empreendimentos vendidos	–	(6.008)	(397.942)	(359.015)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(29.329)	(21.933)	(90.564)	(102.569)
Outras despesas	(26.877)	(36.959)	(55.288)	(71.204)
Valor distribuído bruto	(49.279)	(30.781)	17.244	(39.083)
Retenções				
Depreciação, amortização e exaustão	(2.087)	(1.937)	(6.692)	(4.765)
Valor adicionado (distribuído) líquido	(51.366)	(32.718)	10.552	(43.848)
Valor adicionado (distribuído) recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(43.638)	(94.481)	6.299	(3.656)
Receita financeira	19.088	18.381	45.128	53.150
Valor adicionado a distribuir	(75.916)	(108.818)	61.979	5.646
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	19.544	15.115	20.760	16.628
Remuneração direta	14.703	10.554	15.698	11.877
Benefícios	3.514	3.490	3.728	3.679
F.G.T.S.	1.327	1.071	1.334	1.072
Impostos, Taxas e Contribuições	3.644	6.009	32.147	32.828
Federais	3.634	6.004	31.985	31.896
Estaduais	–	–	–	–
Municipais	10	5	162	932
Remuneração de capitais de terceiros	42.760	63.806	145.733	151.182
Juros	42.760	63.806	145.733	151.182
Remuneração de capitais próprios	(141.864)	(193.748)	(136.661)	(194.992)
(Prejuízos) lucros retidos	(141.864)	(193.748)	(141.864)	(193.748)
Participação não controladores nos resultados	–	–	5.203	(1.244)
Valor distribuído	(75.916)	(108.818)	61.979	5.646

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 2024 E 2023 (Em milhares de reais)

Nota	Controladora		Consolidado		Nota	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023		2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais									
Prejuízo antes dos impostos	(141.864)	(193.748)	(120.416)	(179.005)					
Ajustes para reconciliar o lucro/prejuízo ao caixa líquido decorrente das atividades operacionais:									
Depreciação/amortização	9	2.087	1.937	6.692	4.765				
Resultado de equivalência patrimonial	8	43.638	94.481	(6.299)	3.656				
Provisão para perdas esperadas	6	–	(2.897)	9.869	3.883				
Baixa de custo de investimento	8	579	40.558	–	7.469				
Perda/ganho na venda de investimento	8	–	(11.533)	–	(11.044)				
Ajuste a valor presente	–	–	1.326	(1.896)	(1.284)				
Valor residual pela baixa de imobilizado	9	277	967	277	1.310				
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	14	11.726	158	15.403	(925)				
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	21	34.323	62.873	77.253	115.352				
Provisões para garantias	–	–	–	3.417	2.627				
Varição nos ativos operacionais	6	–	(160)	19.417	(2.989)				
Créditos perante clientes	–	–	–	–	–				
Contas a receber por venda de terrenos	4.137	(9.255)	9.513	(9.348)	–				
Contas a receber por alienação cotas	8/12	10.100	(40.850)	10.100	(40.787)				
Imóveis a comercializar	7	2.014	76.529	41.557	43.809				
Créditos com terceiros	11.466	4.635	–	4.267	19.785				
Despesas comerciais a apropriar	–	–	–	4.049	(2.586)				
Despesas antecipadas	142	154	–	(145)	258				
Outros créditos	1.339	(4.017)	–	(568)	(4.947)				
Aplicações de partes relacionadas	12	(115.966)	(111.118)	(5.156)	(3.312)				
Resgate de partes relacionadas	12	99.323	94.909	510	4.315				
Depósitos judiciais	700	(100)	–	677	3.739				

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (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, CEP 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 Minha Casa Minha Vida (MCMV) que seguem o formato de condomínio fechado e oferecem soluções integradas de qualidade, lazer, segurança e serviços, e **Urbanismo**, que tem como foco administrar carteira remanescente dos empreendimentos lançados pela Companhia e suas controladas. As controladas e controladas em conjunto da Companhia estão sumarizadas na nota explicativa nº 8. **1.1 Transação de alienação de cotas sociais:** Em 28 de março de 2024 a Companhia através de sua controlada Rodobens Urbanismo Ltda., firmou contrato de compra e venda de cotas, onde alienou a totalidade das cotas sociais da participação societária da RNI Incorporadora Imobiliária 363 Ltda. à GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda. empresa do mesmo grupo controlador. O valor total da operação foi de R\$ 66.000⁽¹⁾. O recebimento ocorreu em 29 de abril de 2024 em parcela única. A precificação do ativo, tomou como base o relatório de valoração do “Loteamento Jardim dos Buritis”, emitido pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., empresa terceira, sem ligação com a RNI. Para definição dos valor, foram utilizados diversos critérios como volume de unidades em estoque, carteira de clientes ativa, análises de vencimentos das parcelas, projeção de juros e correção monetária (prefixadas nos contratos vendidos), histórico de vendas e de distrato, entre outros. O motivo da operação refere-se a 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. O acervo líquido contábil vendido em 31 de março de 2024, está apresentado como segue:

Ativo Circulante	Passivo Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	Fornecedores	767
Créditos perante clientes	Obrigações tributárias	23
Imóveis a comercializar	Impostos diferidos	320
Créditos com terceiros	Outras contas a pagar	434
Outros créditos		
	Total do passivo circulante	1.544
Total do ativo circulante		22.980
	Não circulante	
	Impostos diferidos	5.135
	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	96
	Total do passivo não circulante	5.231
	Total do passivo	6.775
	Patrimônio líquido	
	Capital social	41.428
	Lucros acumulados	59.481
	Total do patrimônio líquido⁽¹⁾	100.909
	Total do passivo e patrimônio líquido	107.684
Total do ativo		107.684

⁽¹⁾ Total da transação de ajuste de avaliação patrimonial (1) - (2); conforme apresentado na nota explicativa nº 8.

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 (*IFRS Accounting Standards*), 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 12 de março de 2025. 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 2024, o passivo circulante da Controladora excedeu o ativo circulante em R\$ 58.835 (R\$ 86.346 em 31 de dezembro de 2023), foi apresentado prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 de R\$ 141.864 na Controladora e R\$ 136.661 no Consolidado (prejuízo de R\$ 193.748 na Controladora e R\$ 194.992 no Consolidado em 31 de dezembro de 2023) e o fluxo de caixa operacional no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, ficou negativo em R\$ 130.002 na Controladora e R\$ 116.610 no Consolidado (negativo em R\$ 111.317 na Controladora e R\$ 205.150 no Consolidado em 31 de dezembro de 2023). 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, está previsto novas liberações de recursos na linha de plano empresarial, no qual as liberações ocorrem pela comprovação da evolução de obras de acordo com os termos do contrato. Dando continuidade à melhoria da estrutura de capital e liquidez no futuro, em 22 de novembro de 2024 a Companhia renovou antecipadamente uma linha de CCB no montante de R\$ 50.000, permitindo a redução da taxa de juros da operação e prorrogando vencimento no longo prazo. A Administração pode também reprogramar os pagamentos de mútuo no montante de R\$ 47.873 com suas controladas para o longo prazo mantendo parte da liquidez da Companhia. 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. Com base nessa análise, há uma expectativa razoável de que a Companhia e suas controladas terão recursos suficientes para manter suas operações no futuro previsível. Caso contrário, poderão ocorrer impactos na realização de ativos geradores de caixa e no cumprimento de certas obrigações, conforme os valores registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **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 22. **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. **(i) Julgamentos:** As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas seguintes notas explicativas: • **Nota explicativa nº 3 a.** - Consolidação: determinação se a Companhia detém de fato controle sobre uma investida; e • **Nota explicativa nº 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). **(ii) 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 6** - mensuração de perda estimada de crédito do contas a receber e ativos contratuais: principais premissas na determinação dos percentuais de perda; e • **Nota explicativa nº 14** - Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis: principais premissas e sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos. **(iii) 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 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 nos 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 ocorre. 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, trabalhista 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 17 - 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: (i) Classificação dos passivos como circulante ou não circulante e passivos não circulantes com Covenants (alterações ao CPC 26/IAS 1):** A Companhia e suas controladas adotaram a classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26/IAS 1) e passivos não circulantes com *covenants* (alterações ao CPC 26/IAS 1) a partir de 1º de janeiro de 2024. As alterações se aplicam retrospectivamente. Elas esclarecem certos requisitos para determinar se um passivo deve ser classificado como circulante ou não circulante e exigem novas divulgações para passivos de empréstimos não circulantes que estão sujeitos a *covenants* dentro de 12 meses após o período de relatório. Isso resultou em uma mudança na política contábil para a classificação de passivos que podem ser liquidados em ações próprias de uma entidade do Grupo. Anteriormente, a Companhia e suas controladas ignoravam todas as opções de conversão de contraparte ao classificar os passivos relacionados como circulantes ou não circulantes. De acordo com a nova política, quando um passivo inclui uma opção de conversão de contraparte pela qual o passivo pode ser liquidado por uma transferência das próprias ações de uma entidade do Grupo. A Companhia e suas controladas levam em consideração a opção de conversão ao classificar o passivo principal como circulante ou não circulante, a menos que a opção seja classificada como patrimônio líquido de acordo com o CPC 39/IAS 32. Os outros passivos da Companhia e suas controladas não foram impactados pelas alterações. Apesar da mudança na política, não há impacto atual e retrospectivo nas demonstrações comparativas, pois a Companhia e suas controladas não tinham notas conversíveis em aberto em 31 de dezembro de 2024 e 2023. Veja nota explicativa nº 10.

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: a. Controladas:** A Companhia controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de Controlada são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obteve 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. **b. 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. **c. 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. **d. 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.

e. 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. **f. Transações com controladores:** As transações com controladores são reconhecidas no resultado quando estão de acordo com as condições de mercado (ou seja, valor justo), quando essas condições não são realizadas pelo seu valor justo, o efeito dos ganhos e perdas são reconhecidas como uma contribuição de capital no patrimônio líquido, uma vez que são consideradas transações não recíprocas. **b. Reconhecimento de receita:** A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas conforme o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). • Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

- 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. • 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 no 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. Nos contratos de venda com financiamento bancário, os clientes são submetidos a análise de crédito da instituição financeira, antes da efetivação da venda, para determinar sua capacidade de financiamento. Após aprovação dos valores, a Companhia e suas controladas realizam análise interna para verificar o comprometimento da renda do cliente em relação aos valores que serão pagos diretamente à Companhia e suas controladas. Se os parâmetros estabelecidos não forem atingidos, podem ser exigidas garantias adicionais como, por exemplo, inclusão de fiadores. A posse dos empreendimentos permanece com a Companhia e suas controladas em sua totalidade, sendo concedida ao cliente, apenas mediante análise de liberação de posse. Nesta análise, a emissão da posse é concedida observando a liquidação total do contrato com a incorporadora ou adimplência do cliente com as instituições financeiras, para os casos de repasses dos clientes. Para este último, em caso de inadimplência, a posse não é liberada, permanecendo condicionada à regularização da reativação do crédito para liberação. Os contratos celebrados na modalidade “financiamento na planta”, contendo partes envolvidas, garantias e riscos existentes, encontram-se resumidamente abaixo:

Tio de contrato	Partes envolvidas	Garantia real	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e Incorporadora (vendedor)	Incorporadora	100% da Incorporadora	Comprador, Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, Incorporadora (vendedora), Instituição financeira (credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	17% a 21% da Incorporadora e 79% a 83% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplência, a Instituição Financeira pode consolidar a propriedade no seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado é destinado à quitação do saldo devedor.

A Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra, que representa aproximadamente 7% do total das vendas. **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 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 distrato 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	20
Prédios	4
Instalações	10
Beneficiárias 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:

<i>Software</i>	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: • e é mantido 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 descaçamento 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



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

→ continuação

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 limitem 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. **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 retém 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 exato 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. **I. Capital social: 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 15). **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 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 ocorrer um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro. Evidência 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 analista, conforme o caso, em órgãos de proteção ao crédito. A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. **Baixa:** O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando a Companhia e suas controladas não tem 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 revisados 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 reflete 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 reflete 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 suas controladas tem 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 2024. A Companhia e suas controladas não adotaram as seguintes normas contábeis na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas **a. IFRS 18 - Apresentação e divulgação das demonstrações contábeis:** O IFRS 18 substituirá o CPC 26/IAS 1 Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. O novo padrão introduz os seguintes novos requisitos principais. • As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará. • As medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras. • Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras. Além disso, todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto. A Companhia e suas controladas ainda estão no processo de avaliação do impacto do novo padrão, particularmente com relação à estrutura da demonstração de lucros e perdas do Grupo, a demonstração dos fluxos de caixa e as divulgações adicionais exigidas para MPMs. A Companhia e suas controladas também está avaliando o impacto sobre como as informações são agrupadas nas demonstrações financeiras, incluindo itens atualmente rotulados como "outros". **b. Outras normas contábeis:** Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas: • Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS 21); • Classificação e mensuração de instrumentos financeiros (alterações IFRS 9 e IFRS 7).

5. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa e bancos (a)	944	1.010	9.532	16.604
Aplicações financeiras (b)	17.499	46.038	32.094	70.690
Total caixa e equivalentes de caixa	18.443	47.048	41.626	87.294
Aplicações financeiras compromissadas como garantias de ações judiciais	93	51	7.955	7.291
Total aplicações financeiras	93	51	7.955	7.291
Ativo circulante	18.443	47.048	41.626	87.294
Ativo não circulante	93	51	7.955	7.291

(a) O saldo mantido em bancos é remunerado pelos índices da poupança. (b) Essas aplicações financeiras são equivalentes de caixa por serem prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estarem sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Essas aplicações financeiras são representadas por títulos de renda fixa, com uma rentabilidade média de 98,78% (99,26% em 31 de dezembro de 2023) do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e de suas controladas.

6. Créditos perante clientes:

	Consolidado	
	2024	2023
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (a)	245.540	251.756
Créditos diretos com clientes (b)	134.417	275.456
Outros créditos pro-soluto (c)	296.344	266.209
(-) Provisão para perdas esperadas	(18.263)	(8.394)
Total	658.038	785.027
Ativo circulante	330.102	350.983
Ativo não circulante	327.936	434.44

(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 alienadas junto a instituição financeira. **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 2022	(6.456)	(37.031)
Provisão no exercício	(309)	(13.125)
Reversão no exercício	3.206	9.242
Cessão	3.559	32.520
Saldo em 31 de dezembro 2023	—	(8.394)
Provisão no exercício	—	(11.853)
Reversão no exercício	—	1.984
Saldo em 31 de dezembro de 2024	—	(18.263)

A provisão para perdas esperadas é realizada de acordo com o CPC 48 e IFRS 9, 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. A Companhia efetuou revisão de seu "Procedimento de classificação de risco e provisão para perda" que

resultou em mudanças no cálculo da perda estimada de crédito do contas a receber, onde passou a ser mais conservadora nas premissas. Conforme demonstrado nos quadros abaixo, os saldos dos clientes já estão líquidos da provisão para perdas esperadas em 31 de dezembro de 2024 e 2023. Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	2024	2023
Vencidos:		
Acima de 180 dias	8.640	16.204
121 a 180 dias	5.803	2.953
91 a 120 dias	16.059	2.138
61 a 90 dias	3.161	17.817
31 a 60 dias	33.687	7.059
Até 30 dias	18.821	13.100
	86.171	59.001
A vencer:		
Até 30 dias	50.321	45.022
31 a 60 dias	11.363	11.173
61 a 90 dias	10.749	8.527
91 a 120 dias	14.846	14.378
121 a 360 dias	156.652	212.888
	243.931	291.988
	330.102	350.983

Total
Os saldos do ativo não circulante em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	2024	2023
Ano de vencimento	—	24.850
Vencidos (a)	—	117.785
2025	—	117.785
2026	154.253	94.145
2027	64.509	57.627
2028	42.319	40.267
Acima de 2029	66.855	99.370
Total	327.936	434.044

(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 2024, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 8,09% a.a. (6,94% a.a. em 31 de dezembro de 2023) que correspondem a sua taxa média de captação. Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia e suas controladas possuíam registradas em créditos perante clientes R\$ 5.156 de ajuste a valor presente (R\$ 7.052 em 31 de dezembro de 2023). **6.1 Cessão de recebíveis:** 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". Abaixo demonstramos a movimentação da cessão de recebíveis:

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo inicial do exercício	83.042	88.514
Liberação de contrato - adições	—	20.494
Cessão GVInc	—	(2.695)
Juros provisionados	11.180	11.842
Valores repassados	(32.829)	(35.113)
Saldo no final do exercício	61.393	83.042
Passivo circulante	27.311	28.709
Passivo não circulante	34.082	54.333

Os saldos apresentados acima se encontram indexados à taxa média de 1,1042% a.m. Estas operações representam vencimento máximo até setembro de 2029 e estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	2024	2023
31 de dezembro de 2024		
Cessão de recebíveis	27.311	15.826
Passivo circulante	—	—
Passivo não circulante	—	15.826
	27.311	15.826
31 de dezembro de 2023		
Cessão de recebíveis	28.709	19.521
Passivo circulante	—	—
Passivo não circulante	—	19.521
	28.709	19.521

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Imóveis concluídos	—	—	1.038	291
Imóveis em construção	—	—	202.535	244.451
Terrenos para futuras incorporações	10.759	16.269	29.719	70.446
Despesas a repassar a SPES	—	11.952	—	11.952
Total ativo circulante	10.759	28.221	233.292	327.140
Terrenos para futuras incorporações (*)	234.342	228.832	441.707	400.308
Despesas a repassar a SPES	9.938	—	9.938	—
Total ativo não circulante	244.280	228.832	451.645	400.308

(*) Refere-se a terrenos com lançamentos previstos a partir de janeiro de 2026. O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica "Imóveis em construção" quando o empreendimento é lançado. **Juros capitalizados:** No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o valor de juros capitalizados é de R\$ 43.201 (R\$ 51.057 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado.

8. 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		Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro/prejuízo líquido	
	Investimento		Não circulante						
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
25%	34.111	18.138	129.390	1.412	9.670	12.962	136.445	33.886	23.810
50%	18	35	—	—	—	138	35	—	(1)
	34.129	18.173	129.390	1.412	9.670	13.100	136.480	33.886	23.809

Controladas em conjunto e coligadas:

Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	25%	34.111	18.138	129.390	1.412	9.670	12.962	136.445	33.886	23.810
Sistema Fácil Ribeirão Preto IX SPE Ltda.	50%	18	35	—	—	—	138	35	—	(1)
Total das controladas em conjunto e coligadas Controladas:		34.129	18.173	129.390	1.412	9.670	13.100	136.480	33.886	23.809
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	100%	12.546	4	12.602	61	—	12.037	12.546	—	200
RNI Incorporadora Imobiliária 450 Ltda.	55%	5.209	8.792	11.251	5.681	4.891	1	9.472	11.081	668
RNI Incorporadora Imobiliária 453 Ltda.	100%	6.059	77	23.086	4	17.100	6.226	6.059	—	(25)
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda.	100%	8.706	6.520	11.135	3.850	5.099	891	8.706	2.837	(2.399)
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	100%	12.863	48	16.220	3.405	—	11.878	12.863	—	(324)
RNI Incorporadora Imobiliária 457 Ltda.	100%	15.503	67.767							

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

→ continuação

	2024			2023		
	Participação	Resultado de participação	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Resultado de participação	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas em conjunto e coligadas:						
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	25%	23.810	5.952	25%	17.017	4.246
SPEs (1/28)		(1)	347		(16.060)	(7.902)
Total das controladas em conjunto e coligadas		23.809	6.299		957	(3.656)
Eliminação de participações indiretas						
Total das controladas em conjunto e coligadas		23.809	6.299		957	(3.656)
Controladas:						
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	100%	200	200	100%	61	61
RNI Incorporadora Imobiliária 450 Ltda.	55%	668	368	55%	2.744	1.509
RNI Incorporadora Imobiliária 453 Ltda.	100%	(25)	(25)	100%	(169)	(169)
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda.	100%	(2.399)	(2.399)	100%	(4.998)	(4.998)
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	100%	(324)	(324)	100%	(118)	(118)
RNI Incorporadora Imobiliária 457 Ltda.	100%	10.806	10.806	100%	1.082	1.082
RNI Incorporadora Imobiliária 460 Ltda.	100%	(5.667)	(5.667)	100%	(4.034)	(4.034)
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda.	100%	(2.363)	(2.363)	100%	(2.089)	(2.089)
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda.	100%	(17)	(17)	100%	(292)	(292)
RNI Incorporadora Imobiliária 464 Ltda.	100%	4.096	4.096	100%	713	713
RNI Incorporadora Imobiliária 471 Ltda.	100%	12.720	12.720	100%	4.126	4.126
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda.	100%	(5.496)	(5.496)	100%	2.288	2.288
RNI Incorporadora Imobiliária 483 Ltda.	55%	14.362	7.899	55%	(682)	(375)
RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária 479 Ltda.	70%	508	355	70%	6.048	4.233
Rodobens Incorporadora Imobiliária 361 - SPE Ltda.	60%	(4.116)	(2.470)	60%	2.384	1.430
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	2.148	2.148	100%	(1.672)	(1.672)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	(9.746)	(9.746)	100%	(1.027)	(1.027)
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	(21.870)	(21.870)	100%	(11.885)	(11.885)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100%	(1.040)	(1.040)	100%	382	382
SPEs (92/200)		(37.179)	(37.112)		(84.833)	(79.990)
Total das controladas		(44.734)	(49.937)		(91.971)	(90.825)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		(20.925)	(43.638)		(91.014)	(94.481)

	2023						2024							
	Saldo inicial	Subscrição de capital	AFAC	Redução e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Transações com sócios - Ajuste de avaliação	Saldo final	Saldo inicial	Subscrição de capital	AFAC	Redução e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Transações com sócios - Ajuste de avaliação	Saldo final
Controladas:														
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda.	3.264	-	9.192	(1.350)	(2.399)	-	8.707	12.004	-	643	(301)	200	-	12.546
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	6.767	-	275	(2.200)	368	-	5.210	5.051	-	1.034	-	(25)	-	6.060
RNI Incorporadora Imobiliária 453 Ltda.	11.848	-	1.339	-	(324)	-	12.863	4.697	-	-	-	10.806	-	15.503
RNI Incorporadora Imobiliária 457 Ltda.	1.653	-	12.710	-	(5.667)	-	8.696	3.939	-	6.185	(42)	(2.363)	-	7.719
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda.	12.075	-	610	-	(17)	-	12.668	2.296	-	-	-	4.096	-	6.392
RNI Incorporadora Imobiliária 464 Ltda.	6.826	-	39	-	12.720	-	19.585	30.834	-	50.291	-	(5.496)	-	75.629
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda.	(425)	-	-	-	7.899	-	7.474	(425)	-	-	-	7.899	-	7.474
RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária 479 Ltda.	7.305	-	-	-	355	-	7.660	5.958	-	5.156	-	(2.470)	-	8.644
Rodobens Incorporadora Imobiliária 361 - SPE Ltda.	9.956	-	-	-	2.148	-	12.104	20.364	-	-	-	(9.746)	-	10.618
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	204.548	-	5.533	(78.909)	(21.870)	(34.909)	74.393	10.516	-	757	(1.410)	(1.040)	-	8.823
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	64.121	20	52.165	(15.212)	(37.112)	-	63.982	579	-	-	-	(579)	-	-
SPEs (92)	579	-	-	-	-	-	-	461.941	1	104.293	(100.578)	(6.245)	(35.488)	423.924
Ágio na aquisição de controladas	579	-	-	-	-	-	579	(6.744)	19	41.635	(2.036)	(37.393)	-	(4.519)
Total das controladas	424.176	20	145.929	(99.424)	(49.937)	(35.488)	385.276	455.197	20	145.928	(102.614)	(43.638)	(35.488)	419.405
Controladas em conjunto e coligadas:														
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	31.001	-	-	(3.190)	5.952	-	33.763	20	-	(1)	(3.190)	6.299	-	34.129
SPEs (1)	20	-	(1)	-	347	-	366	-	-	-	-	-	-	-
Total das controladas em conjunto e coligadas	31.021	-	(1)	(3.190)	6.299	-	34.129	31.021	-	(1)	(3.190)	6.299	-	34.129
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	455.197	20	145.928	(102.614)	(43.638)	(35.488)	419.405	461.941	19	41.635	(2.036)	(37.393)	-	419.405
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	-	-	-	-	-	-	-	455.197	20	145.928	(102.614)	(43.638)	(35.488)	419.405
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	455.197	20	145.928	(102.614)	(43.638)	(35.488)	419.405							

	2022						2023							
	Saldo inicial	Subscrição de capital	AFAC	Redução e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Baixa de custo de investimento	Saldo final	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	11.628	-	-	-	(1.672)	-	9.956
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	11.628	-	-	-	(1.672)	-	9.956	21.391	-	-	-	(1.027)	-	20.364
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	39.186	-	-	-	(8.299)	-	10.511	1.404	-	6.141	(26.517)	(8.299)	-	5.291
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.	1.404	-	-	-	(229)	-	12.004	10.122	-	1.821	-	61	-	6.767
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	5.258	-	-	-	1.509	-	6.767	1.656	-	3.564	-	(169)	-	5.051
RNI Incorporadora Imobiliária 453 Ltda.	11.397	-	-	-	(118)	-	11.847	10.438	-	568	-	(4.152)	-	6.286
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda.	9.699	-	-	-	(292)	-	12.075	6.299	-	2.668	-	4.126	-	6.825
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda.	28.546	-	-	-	2.288	-	30.834	3.071	-	-	-	4.233	-	7.304
RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária 479 Ltda.	2.688	-	-	-	100	-	5.135	234.598	-	2.347	(15.510)	(11.885)	(43.362)	204.548
Rodobens Urbanismo Ltda.	12.738	-	-	-	382	-	10.516	283.605	(1.210)	68.903	(38.838)	(76.150)	(183.984)	52.326
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	579	-	-	-	-	-	579	74.042	1.217	2.584	(5.874)	(3.656)	(37.292)	31.021
SPEs (200)	579	-	-	-	-	-	579	74.042	1.217	2.584	(5.874)	(3.656)	(37.292)	31.021
Ágio na aquisição de controladas	579	-	-	-	-	-	579	76.113	1.217	2.561	(5.874)	(3.532)	(39.464)	31.021
Total das controladas	695.230	(1.210)	135.006	(86.679)	(90.825)	(227.346)	424.176	76.113	1.217	2.561	(5.874)	(3.532)	(39.464)	31.021
Controladas em conjunto e coligadas:														
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.	29.428	-	-	(2.673)	4.246	-	31.001	37.145	1.217	2.584	(3.201)	(7.902)	-	20
SPEs (28)	7.469	-	-	-	-	-	7.469	74.042	1.217	2.584	(5.874)	(3.656)	(37.292)	31.021
Ágio na aquisição de controlada em conjunto	7.469	-	-	-	-	-	7.469	74.042	1.217	2.584	(5.874)	(3.656)	(37.292)	31.021
Total das controladas em conjunto e coligadas	74.042	1.217	2.584	(5.874)	(3.656)	(37.292)	31.021	76.113	1.217	2.561	(5.874)	(3.532)	(39.464)	31.021
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	769.272	7	137.590	(92.553)	(94.481)	(264.638)	455.197	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, controladas em conjunto e coligadas	769.272	7	137.590	(92.553)	(94.481)	(264.638)	455.197	74.042	1.217	2.584	(5.874)	(3.656)	(37.292)	31.021
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	774.792	7	114.222	(91.279)	(71.163)	(264.638)	461.941

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 registrada 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\$ 5.156. 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 dos custos foi registrada 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. Em 28 de março de 2024 a Companhia através de sua controlada Rodobens Urbanismo Ltda., alienou a totalidade da participação societária da RNI Incorporadora Imobiliária 363 Ltda., que estava registrada a custo pelo montante de R\$ 100.909, a diferença entre a baixa do custo e o montante a receber de R\$ 66.000 foi reconhecida no Patrimônio Líquido na rubrica "Ajustes de avaliação patrimonial", pois foi uma transação realizada entre sócios conforme nota explicativa nº 1.1.

9. Imobilizado:

	Controladora								
	2022	Adições	Baixas	Depreciação	2023	Adições	Baixas	Depreciação	2024
Máquinas e ferramentas	7.687	-	(967)	(344)	6.376	1.220	(277)	(384)	6.935
Computadores e periféricos	40	-	-	(9)	31	76	-	(20)	87
Móveis e utensílios	245	-	-	(115)	130	-	-	(39)	91
Prédios	1.867	-	-	(148)	1.719	-	-	(150)	1.569
Instalações	127	-	-	(18)	109	-	-	(17)	92
Total	9.966	-	(967)	(634)	8.365	1.296	(277)	(610)	8.774

	2022				2023				Consolidado				
	2022	Adições	Baixas	Depreciação	2023	Adições	Baixas	Depreciação	2024	Adições	Baixas	Depreciação	2024
Stand de Vendas	8.105	2.957	-	(2.823)	8.239	475	-	(4.605)	4.109	-	-	-	4.109
Máquinas e ferramentas													

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

→ continuação

	2024		2023		Controladora		2023	
	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado	Ativo	Passivo
Caixa e equivalentes de caixa	–	–	6	–	–	6	–	–
Aplicações financeiras	56	–	–	53	–	–	–	–
Créditos (débitos) com partes relacionadas	(a) 97.178	47.873	1.659	80.535	77.706	(3.807)	–	–
Contas receber por alienação cotas	(c) 53.123	–	6.382	111.225	–	1.630	–	–
Investimentos	423.924	4.519	(43.638)	461.941	6.744	(94.481)	–	–
Fornecedores	–	84	(3.272)	–	341	(4.263)	–	–
Remuneração dos Administradores	–	–	(4.946)	–	–	(5.682)	–	–
Total	574.281	52.476	(43.809)	653.754	84.791	(106.597)	–	–

(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 2024 e de 2023, os mútuos ativos e passivos mais representativos são conforme segue:

	2024		2023		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado	Ativo	Passivo
Caixa e equivalentes de caixa	267	–	78	5.055	–	247	–	–
Aplicações financeiras	56	–	–	72	–	–	–	–
Créditos (débitos) com partes relacionadas	(a) 9.590	2.629	443	4.944	1.938	308	–	–
Contas a receber por venda de terrenos	–	–	–	–	–	113	–	–
Contas receber por alienação cotas	(c) 53.123	–	6.382	111.225	–	1.630	–	–
Investimentos	34.129	–	6.299	31.021	–	(3.656)	–	–
Fornecedores	–	86	(3.451)	–	462	(6.775)	–	–
Empréstimos e financiamentos	(b) –	8.047	(3.115)	–	38.102	(6.571)	–	–
Contas a pagar por aquisição de imóveis	–	50	(4)	–	363	(15)	–	–
Remuneração dos Administradores	–	–	(4.946)	–	–	(5.682)	–	–
Total	97.165	10.812	1.686	152.317	40.865	(20.401)	–	–

	2024		2023		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado	Ativo	Passivo
Mútuos ativos								
RNI Incorporadora Imobiliária 482 Ltda.	17.393	–	–	–	–	–	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 464 Ltda.	16.186	–	–	–	–	–	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 459 Ltda.	11.658	–	–	–	–	–	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 469 Ltda.	10.326	–	–	–	–	–	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 471 Ltda.	7.822	–	–	–	–	–	–	–
RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária Ltda.	6.255	–	–	–	–	–	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 470 Ltda.	4.824	–	–	–	–	–	–	–
Vega Construtora e Incorporadora	4.781	–	–	–	–	–	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda.	3.323	–	–	–	–	–	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	2.951	–	–	–	–	–	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 481 Ltda.	2.189	–	–	–	–	–	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda.	1.940	–	–	–	–	–	–	–
SM Desenvolvimento e Incorporações Ltda.	1.835	–	–	–	–	–	–	–
Imobiliária e Agropecuária Jereissati S.A.	1.770	–	–	–	–	–	–	–
RNI Incorporadora Imobiliária 511 Ltda.	1.536	–	–	–	–	–	–	–
Outras	2.389	–	–	–	–	–	–	–
	97.178	–	–	9.590	–	4.944	–	–
	53.123	–	–	9.590	–	4.944	–	–

(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 + 2,88 a.a. até CDI + 3,24 a.a., com vencimento entre janeiro até fevereiro de 2025. (c) A Companhia alienou 25% das cotas sociais da participação societária no Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Goiânia SPE Ltda. à Rodobens Participações S.A. (antiga 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 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 seria em 5 parcelas anuais a partir de dezembro de 2024 no valor de R\$ 15.080, corrigidas pelo INCC. 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, a taxa efetiva de desconto desse recebível foi de 0,9961% ao mês, o montante realizado foi de R\$ 56.160. Em 28 de março de 2024 a Companhia alienou as cotas sociais da participação societária da Rodobens Incorporadora Imobiliária 363 - SPE Ltda. através da Rodobens Urbanismo Ltda. à GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda., empresa do mesmo grupo controlador, pelo montante de R\$ 66.000. O recebimento ocorreu em 29 de abril de 2024 em parcela única. **12.1 Remuneração dos Administradores:** A política de remuneração para diretores estatutários e membros do Conselho de Administração tem o objetivo de atração e retenção dos melhores talentos para atuação como administradores. Os membros da Diretoria fazem jus a uma remuneração fixa e a uma remuneração variável. A remuneração fixa e variável adotada é aprovada pelo Conselho de Administração e ratificada na Assembleia Geral Ordinária. A Companhia oferece aos seus diretores um plano de participação nos resultados atrelados ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais. Os membros independentes do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal fazem jus apenas à remuneração fixa mensal, independentemente do número de convocações. Os membros do Conselho de Administração indicados pelos acionistas controladores não fazem jus a remuneração. A Companhia registrou benefícios de curto prazo a administradores, tais como despesa com remuneração de seus administradores:

	2024	2023
	Benefícios de curto prazo:	–

	2024	2023
	Número de participantes	–
Diretores Estatutários	2	2
Conselho Administração	8	7
Conselho Fiscal	4	3
Comitê Auditoria	4	3
Total	18	15

	2024	2023
	Remuneração	–
Salários, bônus e outras gratificações	3.287	3.802
Rescisão de contrato de trabalho	765	–
Participação nos lucros	–	619
Benefícios	235	274
Encargos trabalhistas	659	987
Total	4.946	5.682

A Companhia não possui benefícios de rescisão de contrato de trabalho, outros benefícios de longo prazo e remuneração com base em ações.

13. 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	
	2024	2023
Passivo	662.965	799.467
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	1.744	1.715
PIS com recolhimento diferido	8.058	7.926
COFINS com recolhimento diferido	9.802	9.641
Passivo circulante	11.437	12.923
Imposto de renda com recolhimento diferido	5.501	6.476
Contribuição social com recolhimento diferido	629	876
PIS com recolhimento diferido	2.905	4.046
COFINS com recolhimento diferido	20.472	24.321
Passivo não circulante	–	–
Resultado:	(830)	(160)
Imposto de renda com recolhimento diferido	(199)	111
Contribuição social com recolhimento diferido	(1.029)	(49)

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	
	2024	2023	2024	2023
	Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(141.864)	(193.748)	(120.416)
Imposto de renda calculado a alíquota nominal - 34%	48.234	65.874	40.941	60.862
Exclusão do resultado de equivalência patrimonial	(14.837)	(32.124)	2.142	(1.243)
Provisões ou perdas estimadas não dedutíveis	(2.391)	(1.241)	(2.391)	(1.241)
Ajuste a valor presente	248	(322)	248	(322)
Despesas indedutíveis	(1.787)	(4.845)	(1.787)	(4.845)
Outras adições e exclusões permanentes (a)	(10.240)	(14.713)	(10.240)	(14.713)
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido e RET	–	–	(25.931)	(41.856)
Efeito da não constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre				
• diferenças temporárias e prejuízos fiscais	(19.227)	(12.629)	(19.227)	(12.629)
Imposto de renda e contribuição social no período	–	–	(16.245)	(15.987)
Parcela corrente	–	–	(15.216)	(15.938)
Parcela diferida	–	–	(1.029)	(49)
	–	–	(16.245)	(15.987)
	–	–	(13%)	(9%)

(a) Outras adições são compostas por despesas operacionais e despesas financeiras e outras exclusões é composto por receita financeira. 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 2024 na controladora e consolidado é de R\$ 343.482 e R\$ 343.846, respectivamente (R\$ 286.935 e R\$ 287.300 em 31 de dezembro de 2023, respectivamente).

14. 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	
	2024	2023	2024	2023
	Cível	11.611	373	12.741
Trabalhista	570	82	3.187	88
	12.181	455	15.928	621

• Contingências trabalhistas 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 2022	297	–	297	4.867	1.918
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
Provisionado no exercício (b)	11.663	582	12.245	13.634	3.471	17.105
Revertido no exercício	(425)	(94)	(519)	(1.426)	(372)	(1.798)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	11.611	570	12.181	12.741	3.187	15.928

(a) Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia alienou as cotas sociais da participação societária de subsidiárias que detinham o montante de contingências discriminados acima. (b) Em 01 de dezembro de 2024, a Companhia revisou a política de provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, onde a principal alteração é o valor de provisão a ser considerado em cada caso, que passou a considerar a correção monetária e juros moratórios, ou seja, será provisionado o valor total da condenação, mediante elaboração de cálculos de acordo com o índice de correção monetária, percentual de juros moratórios e período de incidência, estabelecidos em cada decisão judicial condenatória, o que ocasionou aumento do valor. 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	
	2024	2023	2024	2023
	Cível	1.739	2.593	10.172
Tributário	18	–	18	–
Trabalhista	23	66	4.040	3.796
	1.780	2.659	14.230	27.141

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

15. Patrimônio líquido: a. Capital social: Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 512.438, dividido em 43.769.808 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. **b. Ajustes de avaliação patrimonial:** Constituída em 28 de março de 2024 no montante de R\$ 34.909 através de alienação de participação societária da RNI Incorporadora Imobiliária 363 Ltda. Essa transação realizada entre sócios conforme nota explicativa nº 1.1. **c. 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. **d. 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. **e. Ações em tesouraria:** A Companhia possui em 31 de dezembro de 2024, 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\$ 3.212 (R\$ 2,05 por unidade de ação). **f. 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	
	2024	2023
Saldo inicial do ano	–	5.090
Provisão de dividendos mínimos obrigatórios	–	–
Dividendos adicionais aprovados	–	1.014
Dividendos pagos	–	(6.104)
Saldo final do ano	–	–

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

	Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda.		Rodobens Incorporadora Imobiliária 361 - SPE Ltda.		RNI-VEGA Incorporadora Imobiliária 479 - Vitta Veiga Jardim - Ltda.		RNI Incorporadora Imobiliária 483 - SPE Ltda.		Outras controladas imateriais		Total
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	
Porcentual dos não controladores	40%	45%	40%	30%	45%	–	–	–	–	–	–
Ativo circulante	5.835	8.792	41.663	10.339	19.716	5.467	91.812	–	–	–	–
Ativo não circulante	1.591	11.251	250	15.735	18.216	3.723	50.766	–	–	–	–
Passivo circulante	2.033	5.681	26.855	13.285	19.787	4.598	72.239	–	–	–	–
Passivo não circulante	127	4.891	652	1.846	4.555	1.287	13.358	–	–		

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.
EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

→ continuação

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 informações contábeis intermediárias 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 2024 e de 2023. **b. Gerenciamento dos riscos financeiros: (i) Estrutura de gerenciamento de risco:** A diretoria da Companhia e suas controladas adotam 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) Risco 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 2024 e de 2023, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas a 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. **(iii) 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 informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram:

Nota	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa e equivalentes de caixa	5	18.443	47.048	41.626
Aplicações financeiras	5	93	51	7.955
Créditos perante clientes	6	-	-	658.038
Contas a receber por alienação cotas	8/12	116.066	190.147	116.066
Contas a receber por venda de terrenos		2.845	6.982	4.927
Créditos com terceiros		4.468	15.934	13.775
Outros créditos		1.474	2.813	6.245
Créditos com partes relacionadas	12	97.178	80.535	9.590
		240.567	343.510	858.222
		34.227	73.580	403.216
Circulante		206.340	269.930	455.006
Não circulante		-	-	630.805

Caixa e equivalentes de caixa: O caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras da Companhia são mantidos em instituições financeiras que possuem ratings avaliados, pelas principais agências de risco de crédito e com maior credibilidade do mercado. As notas atribuídas as estas instituições financeiras, em escala nacional, estão entre AA+ até AAA para as avaliadas pela agência Fitch Ratings, entre A+.br e AAA.br pela agência Moody's e entre brAA+ à AAA.br pela agência S&P (Standard & Poor's). A Companhia considera que o seu caixa e equivalentes de caixa têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes. Em 31 de dezembro de 2024, não existia provisão para redução ao valor recuperável, devido ao alto nível de segurança destes créditos, segundo avaliação da Companhia. **Créditos perante clientes:** Com relação às contas a receber, a Companhia e suas controladas restringem sua exposição a risco de crédito por meio de vendas, considerando principalmente as características individuais de cada cliente, analisando a capacidade deste de cumprir seu compromisso mitigando os riscos. Esta análise inclui principalmente informações disponibilizadas por instituições de análise de crédito, que se baseiam em uma série de informações sobre o cliente, considerando inclusive a situação do mercado atual. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e a garantia real dos imóveis encontra-se detalhada na nota explicativa nº 6. **Contas a receber por alienação cotas:** Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas avaliaram que o risco de crédito perante alienação de cotas é quase inexistente sobre o montante de R\$ 90.896, pois refere-se a créditos com partes relacionadas e cotas de sociedades que a Companhia detém a posse de seus bens enquanto perdurar as negociações. Sobre o montante de R\$ 25.170 que se refere a venda de duas controladas em exercícios anteriores a outras entidades, a Companhia avaliou que existe baixo risco de crédito. Embora os ratings externos das contrapartes estejam indisponíveis, a avaliação ocorreu perante a adimplência da contraparte, suas demonstrações financeiras e ausência de perda histórica. **Garantias:** A Companhia e suas controladas fornecem garantias financeiras apenas para obrigações próprias e de suas controladas. Até 31 de dezembro de 2024 a Companhia havia emitido garantias para determinadas instituições financeiras perante dívidas corporativas e dívidas de produção (nota explicativa nº 10), cujo valor máximo do risco de crédito se limita ao valor de cada instrumento. **(iv) 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 monitoraram os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descausamentos. Não é esperado que fluxos de caixa, incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes. Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos e fornecedores são conforme segue:

	Controladora				
	2025	2026	2027	2028	após 2028
31 de dezembro de 2024					
Empréstimos e financiamentos	85.297	146.657	207.398	21.147	11.245
Débitos com partes relacionadas	47.873	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	640	44.003	112.452	44.003	44.003
Outras contas a pagar	7.599	-	-	-	-
Fornecedores	2.197	-	-	-	-
Total	143.606	190.660	319.850	65.150	55.248

	Consolidado				
	2025	2026	2027	2028	após 2028
31 de dezembro de 2024					
Empréstimos e financiamentos	227.147	241.753	230.671	35.664	11.470
Cessão de recebíveis	27.311	15.826	11.275	5.857	1.124
Débitos com partes relacionadas	2.629	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	71.759	76.141	194.583	76.141	76.142
Outras contas a pagar	34.026	-	-	-	-
Fornecedores	32.582	-	-	-	-
	395.454	333.720	436.529	117.662	88.736
					1.372.101

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

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

(v) 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 2024 de 2023, a Companhia e suas controladas não possuem nenhuma exposição cambial. **Risco de taxas de juros:** A Companhia e suas controladas estão expostas 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 10. De acordo com os riscos de taxas de juros acima, os saldos expostos estão demonstrados da seguinte forma:

Ativos financeiros	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Caixa e equivalentes de caixa (a)	5	17.499	46.038	32.094	70.690
Aplicações financeiras	5	93	51	7.955	7.291
Créditos perante clientes	6	-	-	658.038	785.027
Contas receber por alienação cotas	8/12	116.066	190.147	116.066	190.147
Contas a receber por venda de terrenos		2.845	6.982	4.927	14.440
Créditos com partes relacionadas	12	97.178	80.535	9.590	4.944
Total		233.681	323.753	828.670	1.072.539

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

Passivos financeiros	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Empréstimos e financiamentos	341.849	279.700	581.903	643.029
Débitos com partes relacionadas	47.873	77.706	2.629	1.938
Total	389.722	357.406	584.532	644.967

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%
	50%	25%		25%	50%
IGP-M	2,52%	3,77%	5,03%	6,29%	
INCC	3,17%	4,75%	6,33%	7,92%	
IPCA	2,76%	4,13%	5,51%	6,89%	
CDI	6,08%	9,11%	12,15%	15,19%	
TR	0,04%	0,06%	0,08%	0,10%	
	Efeito	Resultado esperado com índice provável	Aumento 25%	Aumento 50%	
Ativos (passivos) líquidos	Perda 50%	Perda 25%			
CDI	(24.545)	(36.818)	(49.090)	(61.363)	
INCC	2.003	3.005	4.006	5.008	
IPCA	4.894	7.341	9.787	12.234	
IGPM	846	1.269	1.692	2.115	
TR	(38)	(57)	(76)	(95)	
	(16.841)	(25.261)	(33.681)	(42.102)	
	16.841	8.420		(16.841)	

(vi) 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.

18. Receita líquida dos empreendimentos vendidos:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita da incorporação imobiliária	-	8.444	734.979	714.246
Devoluções da receita bruta	(69)	(82)	(181.691)	(301.333)
Impostos Incidentes sobre vendas	(17)	(3.031)	(11.976)	(12.113)
Receita operacional líquida	(86)	5.331	541.312	400.798

18.1 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 informações contábeis intermediárias pelas condições descritas acima, conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

	Consolidado	
	2024	2023
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	2.084.340	2.144.435
Receita de vendas apropriadas:		
Receita de vendas apropriadas	(2.100.415)	(2.093.616)
Distratos - receitas estornadas	456.564	505.840
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(1.643.851)	(1.587.776)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	440.489	556.659
(ii) Receita de indenização por distratos	480	2.534
(iii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (*)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	1.523.589	1.522.598
Custo incorrido:		
Custos de construção	(1.510.981)	(1.446.650)
Distratos - Custos de construção	303.803	317.893
(b) Custo incorrido líquido	(1.207.178)	(1.128.757)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	316.411	393.841
(iv) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (*)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	233.503	483.613
(b) Custo incorrido	(141.132)	(197.691)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	92.371	285.922
Resultado na venda de imóveis a apropriar (i - iii)	124.078	162.878
Margem bruta estimada das vendas a apropriar	28,2%	29,2%

(*) Não considera encargos financeiros.

19. Informações sobre a natureza das despesas reconhecidas na demonstração do resultado: A Companhia e suas controladas apresentam 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	
	2024	2023	2024	2023
Custo dos empreendimentos vendidos				
Mão-de-obra	-	-	(182.981)	(143.606)
Insumos	-	(2.403)	(230.415)	(175.698)
Custo financeiro	-	(3.605)	(44.057)	(39.711)
Total	-	(6.008)	(457.453)	(359.015)
Despesas por natureza:				
Comissões	-	(80)	(33.069)	(45.718)
Marketing e propaganda	(4.937)	(8.967)	(21.192)	(30.081)
Depreciação stand de vendas	-	-	(4.604)	(2.823)
Despesas com pessoal (a)	(23.010)	(17.878)	(24.253)	(19.401)
Outros impostos e taxas	(173)	(170)	(358)	(1.293)
Serviços profissionais contratados	(3.657)	(4.253)	(4.833)	(5.946)
Viagens	(902)	(314)	(909)	(315)
Uso e consumo	(19.776)	(12.082)	(28.001)	(53.913)
Provisão para perdas esperadas	-	6.456	(9.869)	28.637
Depreciação/amortização	(1.617)	(974)	(1.617)	(978)
Total	(54.072)	(38.262)	(128.705)	(131.831)
Classificadas como:				
Comerciais e vendas	(4.937)	(9.047)	(58.865)	(78.622)
Gerais e administrativas	(49.135)	(35.671)	(59.971)	(81.846)
Provisão para perdas esperadas	-	6.456	(9.869)	28.637
Total	(54.072)	(38.262)	(128.705)	(131.831)

a. Despesas com pessoal -

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

→ continuação

22. 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:

	2024			2023		
	Urbanismo	Incorporação	Total	Urbanismo	Incorporação	Total
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	2.226	539.086	541.312	(7.023)	407.821	400.798
Custo dos empreendimentos vendidos	(4.144)	(453.309)	(457.453)	2.425	(361.440)	(359.015)
Lucro bruto (Despesas) Receitas operacionais	(1.918)	85.777	83.859	(4.598)	46.381	41.783
Lucro/(Prejuízo) bruto antes do resultado financeiro	(1.593)	(132.370)	(133.963)	(3.020)	(152.126)	(155.146)
Receita (despesas) financeiras líquidas	(3.511)	(46.593)	(50.104)	(7.618)	(105.745)	(113.363)
Resultado antes dos impostos	(18.731)	(51.581)	(70.312)	(3.860)	(61.782)	(65.642)
Imposto de renda e contribuição social	(22.242)	(98.174)	(120.416)	(11.478)	(167.527)	(179.005)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	372	(16.617)	(16.245)	(406)	(15.581)	(15.987)
Ativo total	(21.870)	(114.791)	(136.661)	(11.884)	(183.108)	(194.992)
Passivo total	86.030	1.527.857	1.613.887	244.556	1.680.123	1.924.679
Patrimônio líquido	11.637	1.310.780	1.322.417	25.592	1.437.934	1.463.526
	74.393	217.077	291.470	218.964	242.189	461.153

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

23. Cobertura de seguros:

Itens	Tipo de Cobertura	Cobertura
Seguro de Construção (risco engenharia)	Garante durante o período de construção da obra, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local do risco.	931.561
Seguro Garantia do Construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	126.290
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.	25.222
Seguro Habitacional - DFI - Danos Físicos ao Imóvel	Garante após conclusão do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, explosão de qualquer causa, eventos de causa externa e quebra de vidros.	68.466
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.	18.276

Itens	Tipo de Cobertura	Cobertura
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 localizados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval etc.	13.030
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.	1.091
Total		1.258.401

24. Eventos subsequentes: Em 10 de fevereiro de 2025 a Companhia alienou 100% das cotas sociais da participação societária da sua controlada RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda. à GVInc Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda., empresa do mesmo grupo controlador, pelo montante de R\$ 12.546, a empresa tinha como principal ativo um imóvel na cidade de São José do Rio Preto - SP. O recebimento pela alienação ocorreu integralmente em 12 de fevereiro de 2025. O motivo da operação refere-se a geração de um aporte de capital imediato, que monetiza ativos não estratégicos ao negócio, para simplificação de suas operações.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Roberto de Oliveira Lima Waldemar Verdi Júnior Anthony Dias dos Santos Milton Jorge de Miranda Hage Alcides Lopes Tápias Mailson Ferreira da Nóbrega Giuliano Finimundi Verdi Antônio Fernando Guedes

DIRETORIA EXECUTIVA

Gustavo Felix de Moraes

Rodrigo Donizete da Fonseca

Geivane da Costa Bernardino Dinis - Contadora - CRC - 1SP265715-O/5

CONSELHO FISCAL

Marco Antônio Bacchi da Silva

Roberto Lopes de Souza Junior

Guilherme Henrique Traub

Érico Sganzerla

COMITÊ DE AUDITORIA

Flávio Leme Ferreira Filho

Ricardo Pando

Raymundo de Souza Neto

Alcides Lopes Tápias

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 31/12/2024; e **(ii)** a proposta de destinação do prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. 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."

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

Ao Conselho de Administração da RNI Negócios Imobiliários S.A. - 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 2024. 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 24 de abril de 2025."

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

Declaro, na qualidade de Diretor Presidente 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 encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Gustavo Felix de Moraes - Diretor Presidente - Dir. Financeira e Relação com Investidores

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 2024 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 2024, 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 contábeis internacionais *(IFRS Accounting Standards - (IASB))* aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - Receita de incorporação imobiliária

Conforme descrito na nota explicativa nº 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 Accounting Standards - (IASB))* 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.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

Reconhecimento de receita ("POC")

Veja notas explicativas nº 2.5 (a e b), nº 3 (b) e nº 18 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
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 satisfeta ao longo do tempo.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: <ul style="list-style-type: none"> • 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 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. Como resultado do entendimento do desenho dos controles internos relevantes relacionados ao processo de determinação do estágio de conclusão das respectivas unidades imobiliárias e da determinação das estimativas de custos, identificamos a necessidade de melhorias dos controles internos que alteraram nossa abordagem de auditoria e, consequentemente, ampliaram a extensão de nossos procedimentos substantivos inicialmente planejados para obtermos evidência de auditoria suficiente e apropriada.

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.

Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de *IFRS Accounting Standards* aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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 contábeis internacionais *(IFRS Accounting Standards - (IASB))* aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras 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.

- Concluimos 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 manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamos-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, 12 de março de 2025



KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027666/O-5 F SP

Gustavo de Souza Mathiesen

Contador - CRC SP-293539/O-8

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



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