

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

A RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia") com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, 15085-485, tem como objeto social a compra e a venda de imóveis, o desmembramento ou o loteamento de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção de imóveis destinados à venda, a prestação de serviços a terceiros e a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários de empreendimentos próprios ou de terceiros.

Com capital aberto desde janeiro de 2007, registrada sob o código CVM 20451 com ações no novo mercado com código de negociação 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 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 o desenvolvimento de grandes áreas destinadas a loteamentos.

As controladas e controladas em conjunto da Companhia estão sumarizadas na Nota 8.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração, em 11 de março de 2021.

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas ("demonstrações financeiras") foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração em sua gestão.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão apresentadas na Nota 3.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais políticas contábeis destas demonstrações financeiras.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.4.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Demonstração do valor adicionado

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.3 Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Diretoria Executiva e Conselho de Administração, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas. Vide detalhes na Nota 25.

2.4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras inclui julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas

Estimativas e premissas são revisadas de uma forma contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

Os itens significativos, sujeito a estimativas e premissas, é o custo orçado de empreendimentos utilizado para reconhecimento de receita pelo método de percentual de conclusão da obra, descrito na Nota 3.11, provisão para garantia, provisão para créditos de liquidação duvidosa, valor justo de instrumento derivativos, provisão do valor recuperável dos imóveis a comercializar, expectativa de vida útil de bens imobilizados e outras provisões.

Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- Nota 3.11 – Reconhecimento de receita de acordo com a os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Mensuração a valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Na mensuração do valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

As técnicas de avaliação específicas utilizadas para avaliar os instrumentos financeiros classificados como Nível 2 incluem: considerações sobre risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. O valor justo dos swaps de taxa de juros é calculado como o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados com base em curvas de rendimento observáveis. Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na Nota 20 - Instrumentos financeiros.

3 Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3.1 Base de consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

3.1.1 Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3.1.2 Controladas

A Companhia controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos para a aquisição de controladas em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. O Grupo reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

3.1.3 Investimentos em entidades 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.

3.1.4 Transações eliminadas na consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com os seguintes principais critérios:

- (i) eliminação dos saldos entre as empresas objeto da consolidação;
- (ii) eliminação dos investimentos entre as empresas consolidadas contra o respectivo patrimônio líquido da empresa investida;
- (iii) eliminação das receitas e despesas decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas;
- (iv) eliminação do lucro nos estoques, quando aplicável, oriundo de vendas entre as empresas consolidadas; e,
- (v) cálculo de participação de acionistas não controladores no patrimônio líquido e no resultado consolidado, quando relevante.

Diferenças de políticas contábeis entre as controladas e a Controladora, quando aplicável, são ajustadas às políticas contábeis da Controladora, para fins de consolidação.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3.2 Instrumentos financeiros

Os ativos financeiros são apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço.

A Companhia e suas controladas utilizam contratos de Swap para proteger determinados contratos de empréstimos da exposição cambial. Os contratos são reconhecidos como ativos financeiros ou passivos financeiros (a depender da marcação a mercado) mensurados ao valor justo por meio do resultado. Não há alterações no reconhecimento e mensuração com a vigência da nova norma.

Modelo de impairment de recebíveis para perdas esperadas e incorridas

Com base em dados históricos, a Companhia monitora a provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias e constituiu provisão com base no índice esperado de perdas em suas vendas. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

Quando os referidos contratos que não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes com posse se tornam inadimplentes em linha com a metodologia da classificação de risco e análise individual por contrato, a Companhia constitui a provisão da totalidade dos saldos em aberto.

No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas continuamente com ativos de cobrança e inclusão do cliente e avalista, conforme o caso, em órgãos de proteção ao crédito.

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

3.2.1 Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia, que não os estoques, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável.

3.3 Imóveis a comercializar

Representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações.

Esses estoques estão demonstrados ao custo, adicionados pelos custos incorridos com a evolução da obra e despesas estimadas para efetuar a venda. O valor líquido de realização, que é representado pelo preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados necessários para efetuar a venda, é superior ao seu valor contábil.

A Companhia periodicamente avalia a recuperabilidade de seus estoques, incluindo aqueles que são retornados após distratos com clientes, e não tem identificado mudanças relevantes no seu valor realizável que pudessem apresentar impactos significativos em suas demonstrações financeiras.

3.4 Despesas a repassar a SPEs (controladas e operações em conjunto)

Representadas por gastos com empreendimentos em fase de pré-lançamento, os quais são repassados para as SPEs quando da constituição destas, apropriados ao custo dos imóveis comercializados, adotando-se os mesmos procedimentos descritos no item 3.11 a seguir.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3.5 Despesas comerciais a apropriar

Incluem os gastos com comissões diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, sendo apropriados ao resultado observando-se o critério de apropriação da receita, descrito no item 3.11 a seguir, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

3.6 Imobilizado

3.6.1 Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas de redução ao valor recuperável (*impairment*). O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição do ativo.

3.6.2 Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia.

3.6.3 Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que a Companhia obterá a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

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

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

3.7 Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente e substancialmente formados por direitos de uso de *software*, são registrados ao custo, deduzido da amortização. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3.8 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

3.9 Benefícios a empregados

Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

3.10 Provisões

As provisões são determinadas por meio do desconto dos fluxos de caixa futuros estimados a uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo relacionado. Os efeitos do 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 e cível. A política para constituição de provisão adotada pela Companhia tem relação com a fase processual das ações judiciais efetivamente ajuizadas pelos autores, de forma que a partir do conhecimento da sentença judicial, altera-se a probabilidade de perda de "possível" para "provável", ocasião em que o valor atribuído à condenação é provisionado. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia constituiu provisão em montante suficiente para fazer face aos processos e às disputas que, no entender da Administração 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 Administração com base nas perdas históricas que a Companhia possui no reparo dos imóveis vendidos. A provisão para garantia é constituída com o objetivo de viabilizar correções de defeitos estruturais (até cinco anos) e de materiais e defeitos aparentes (até dois anos).

3.11 Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas conforme o entendimento da manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, ao longo do tempo, conforme o cumprimento da obrigação de performance. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas e dos custos ocorre à medida que a construção avança. O percentual de

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

avanco físico do empreendimento é obtido utilizando a proporção do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas.

(ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- As atualizações e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de empreendimentos vendidos, no período pré-chaves, e atualizações na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento. As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Para os casos em que os clientes não obtêm sucesso na contratação de crédito com instituição financeira ou perda da capacidade financeira, a Companhia analisa a viabilidade do crédito direto com o cliente e para os casos em que não há viabilidade de crédito direto com o cliente, ocorre o distrato da venda e o tratamento contábil adotado pela Companhia é o estorno do saldo devedor do cliente deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica “Receita líquida dos empreendimentos vendidos” e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade na rubrica “Custo dos empreendimentos vendidos” contra o estoque da Companhia.

3.12 Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros prefixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, ajustados a seu valor presente com base na taxa média de captação da Companhia deduzida do IPCA, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica “receita de incorporação imobiliária” no período pré-chaves. Em 31 de dezembro de 2020, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 5,35% a.a. (5,19% a.a. em 2019) que correspondem a sua taxa média de captação.

Ajuste a valor presente calculado na carteira da Rodobens Urbanismo, em atendimento ao Pronunciamento Técnico Contábil – CPC 12, é utilizado para fins de descapitalização à taxa divulgada pela NTN-B de 10 anos (Nota do Tesouro Nacional – Série B), considerada a taxa que melhor reflete o prazo médio da carteira.

3.13 Tributação

3.13.1 Impostos correntes

Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação Lucro Real Anual, à alíquota de 15% mais adicional de 10% sobre a parcela excedente a R\$ 240 ao ano para o Imposto de Renda e 9% para a Contribuição Social.

Determinadas sociedades efetuam apuração com base no regime de lucro real e outras com base no regime do lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

3.13.2 Impostos com recolhimento diferido

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Entretanto, o Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos não são contabilizados se resultar do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo em uma operação que não seja uma combinação de negócios, a qual, na época da transação, não afeta o resultado contábil, nem o lucro tributável (prejuízo fiscal).

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos 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 3.11 anterior, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.14 Resultado por ação básico e diluído

O resultado básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria. A Companhia não possui instrumentos que poderiam potencialmente diluir o resultado por ação.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3.15 Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

Alterações adotadas pela Companhia

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2020:

- Definição de material: alterações ao IAS 1/CPC 26 “Apresentação das Demonstrações Contábeis” e IAS 8/CPC 23 “Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro”
- Definição de negócio: alterações ao IFRS 3/CPC 15 “Combinação de Negócios”
- Reforma da IBOR: alterações ao IFRS 9/CPC 48, IAS 39/CPC 38 e IFRS 7/CPC 40 - “Instrumentos Financeiros”
- Estrutura Conceitual Revisada para Relatórios Financeiros
- Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento: alterações ao IFRS 16/CPC 06(R2) “Arrendamentos”

As alterações mencionadas acima não tiveram impactos materiais para a Companhia.

3.16 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2020. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 “Instrumentos Financeiros”, IFRS 4 “Contratos de Seguro e IFRS 16 “Arrendamentos”:** as alterações previstas na Fase 2 da reforma IBOR abordam questões que podem afetar as demonstrações financeiras durante a reforma de uma taxa de juros de referência, incluindo os efeitos das mudanças nos fluxos de caixa contratuais ou relações de hedge decorrentes da substituição de uma taxa por uma taxa de referência alternativa (questões de substituição). A data efetiva de aplicação dessa alteração é 1º. de janeiro de 2021.

- **Alteração ao IAS 16 “Ativo Imobilizado”:** em maio de 2020, o IASB emitiu uma alteração que proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício. A data efetiva de aplicação dessa alteração é 1º. de janeiro de 2022.

- **Alteração ao IAS 37 “Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes”:** em maio de 2020, o IASB emitiu essa alteração para esclarecer que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele. A data efetiva de aplicação dessa alteração é 1º. de janeiro de 2022.

- **Alteração ao IFRS 3 “Combinação de Negócios”:** emitida em maio de 2020, com o objetivo de substituir as referências da versão antiga da estrutura conceitual para a mais recente. A alteração ao IFRS 3 tem vigência de aplicação a partir de 1º. de janeiro de 2022.

- **Aprimoramentos anuais – ciclo 2018-2020:** em maio de 2020, o IASB emitiu as seguintes alterações como parte do processo de melhoria anual, aplicáveis a partir de 1º. de janeiro de 2022:

(i) IFRS 9 - “Instrumentos Financeiros” - esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para a baixa de passivos financeiros.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (ii) IFRS 16 - "Arrendamentos" - alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
- (iii) IFRS 1 "Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros" - simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
- (iv) IAS 41 - "Ativos Biológicos" - remoção da exigência de excluir os fluxos de caixa da tributação ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

Não há outras normas CPC, IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da companhia.

4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixa e bancos (a)	978	954	11.028	3.555
Aplicações financeiras (b)	31.339	77.609	53.349	102.372
Total caixa e equivalentes de caixa	32.317	78.563	64.377	105.927
Aplicações financeiras compromissadas como garantias de ações judiciais	78	82	97	130
Títulos negociados no mercado	3.203	3.829	3.203	3.829
Total aplicações financeiras	3.281	3.911	3.300	3.959
Ativo circulante	32.317	78.563	64.377	105.927
Ativo não circulante	3.281	3.911	3.300	3.959

- (a) O saldo mantido em bancos é remunerado pelos índices da poupança.
- (b) Essas aplicações financeiras são equivalentes de caixa por serem prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estarem sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Essas aplicações financeiras são representadas por títulos de renda fixa, com uma rentabilidade média de 99,27% (2019 – 100,03%) do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e de suas controladas.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5 Créditos perante clientes

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (a)	19.903	22.092	195.903	128.974
Créditos diretos com clientes	15.070	20.716	323.457	374.488
Outros créditos pro-soluto	5.315	2.466	45.884	31.849
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(6.241)	(6.016)	(27.377)	(22.656)
Total	34.047	39.258	537.867	512.655
Ativo circulante	22.891	27.692	265.325	230.490
Ativo não circulante	11.156	11.566	272.542	282.165
Total	34.047	39.258	537.867	512.655

- (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).

Processo de repasse

Quando a Companhia entrega seus empreendimentos, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse da unidade. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel.

Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades e a Companhia devolverá, conforme contrato, parte do saldo recebido e colocará as unidades à venda novamente.

Os vencimentos dos valores em processo de repasse são referentes à data original que consta no contrato de compra e venda, sendo que a Companhia somente altera a data de vencimento no momento da efetiva renegociação com os clientes.

Provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD)

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro 2018	(1.628)	(18.831)
Provisão no exercício	(4.655)	(20.838)
Reversão no exercício	267	17.013
Saldo em 31 de dezembro 2019	(6.016)	(22.656)
Provisão no exercício	(352)	(5.274)
Reversão no exercício	127	553
Saldo em 31 de dezembro 2020	(6.241)	(27.377)

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é realizada quando existe uma evidência de que a Companhia não será capaz de realizar o fluxo de caixa esperado de acordo com os prazos de realização acordados.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os saldos dos clientes já estão líquidos da PCLD, em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 e estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Vencidos:	163	1.653	32.705	44.902
Até 30 dias	61	183	5.304	5.319
31 a 60 dias	25	11	901	1.169
61 a 90 dias	31	1.076	2.242	4.408
91 a 120 dias	26	5	1.667	813
121 a 180 dias	7	6	1.541	1.509
Acima de 180 dias	13	372	21.050	31.684
A vencer:	22.728	26.039	232.620	185.588
Até 30 dias	3.409	7.192	44.911	42.336
31 a 60 dias	5.831	3.738	20.181	10.951
61 a 90 dias	2.400	1.369	23.406	6.172
91 a 120 dias	1.604	2.891	85.462	9.831
121 a 360 dias	9.484	10.849	58.660	116.298
Total	22.891	27.692	265.325	230.490

Os saldos do ativo não circulante em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Ano de vencimento				
Vencidos (a)	1.902	1.733	24.090	24.052
2021	1.913	1.435	45.520	47.598
2022	1.791	1.634	37.250	24.246
2023	1.702	1.516	23.259	25.068
2024	1.331	1.371	21.866	20.526
Após 2025	2.517	3.877	120.557	140.675
Total	11.156	11.566	272.542	282.165

- 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:

- (i) Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC;
- (ii) Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pela Taxa Referencial – TR; e

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (iii) Para Urbanismo, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou IPCA Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo desde o início do contrato.

6 Contas a receber por venda de terrenos

A Companhia e suas controladas efetuaram vendas de terrenos que estão segregadas conforme datas descritas nos respectivos contratos de compra e venda. Estas operações foram realizadas com os compromissos de pagamentos em moeda corrente e Valor Global de Vendas com valor mínimo garantido.

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Recebimentos por moeda corrente	-	658	20.696	23.965
Recebimentos por dação de unidades	-	-	12.000	11.960
Recebimentos por VGV	36.719	33.760	84.260	62.131
Total	36.719	34.418	116.956	98.056
Total ativo circulante	1.487	994	23.723	3.888
Total ativo não circulante	35.232	33.424	93.233	94.168
Total	36.719	34.418	116.956	98.056

7 Imóveis a comercializar

Representados por imóveis a serem vendidos e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Imóveis concluídos	12.427	9.116	19.536	47.614
Imóveis em construção	-	-	109.922	106.390
Terrenos para futuras incorporações	17.077	21.369	63.399	73.665
Total ativo circulante	29.504	30.485	192.857	227.669
Terrenos para futuras incorporações (*)	297.580	169.131	448.196	314.548
Total ativo não circulante	297.580	169.131	448.196	314.548

- (*) Refere-se a terrenos com lançamentos previstos a partir de janeiro de 2022.

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica "Imóveis em construção" quando o empreendimento é lançado.

Juros capitalizados

No período findo em 31 de dezembro de 2020, o valor de juros capitalizados é de R\$ 13.541 (R\$ 11.786 em 2019) no consolidado.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Investimentos

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto com saldo de investimentos superior R\$ 5.000 estão apresentados abaixo por entidade:

- (*) Nos termos do CPC 45 / IFRS 12, a Companhia optou por agregar as informações das controladas e controladas em conjunto com saldo de investimentos inferior a R\$ 5.000.

	2020			2019		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
Controladas em conjunto e coligadas:						
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda	25%	133.303	33.326			
SPEs (26)		45.485	28.885		196.212	96.010
Mais valia		-	7.565		-	13.136
Total das controladas em conjunto e coligadas		178.788	69.776		196.212	109.146
Investimentos - Consolidado			71.741			111.056
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado			(1.965)			(1.910)
Total das controladas em conjunto e coligadas			69.776			109.146
Controladas:						
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100%	15.835	15.835	100%	14.183	14.183
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda.	100%	7.360	7.360	100%	7.530	7.530
Rodobens Incorporadora Imobiliária 388 - Nova Nação América - SPE Ltda.	100%	6.887	6.887	100%	28.139	28.139
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	9.776	9.776	100%	9.562	9.562
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	13.769	13.769	100%	13.605	13.605
Rodobens Incorporadora Imobiliária 394 - SPE Ltda.	100%	7.301	7.301	100%	7.915	7.915
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	100%	9.192	9.192	100%	760	760
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100%	24.440	24.440	100%	13.833	13.833
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.	100%	20.553	20.553	100%	3.832	3.832
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	100%	7.777	7.777	100%	5.294	5.294
Rodobens Incorporadora Imobiliária 410 - SPE Ltda.	100%	12.817	12.817	100%	5.595	5.595
Rodobens Incorporadora Imobiliária 444- SPE Ltda.	100%	20.429	20.429	100%	21.561	21.561
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	100%	8.710	8.710	100%	340	340
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	100%	9.770	9.770	100%	1	1
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	215.817	215.817	100%	289.204	289.302
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Tamboré Houses II - SPE Ltda.	100%	6.904	6.904	100%	9.164	9.164
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	100%	7.798	7.798	100%	7.289	7.289
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Ourinhos I SPE Ltda.	100%	6.062	6.062	100%	6.253	6.253
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	100%	21.941	21.941	100%	21.337	21.337
SPEs (147)		83.192	70.756		30.186	17.616
Mais valia		-	668			1.546
Total das controladas		516.332	504.564		495.582	484.655
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		695.120	574.340		691.794	593.801
Investimentos - Controladora			581.001			600.927
Passivo a descoberto - Investimentos - Controladora			(6.662)			(7.126)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas			574.340			593.801

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Participação		Resultado do exercício		Resultado de equivalência patrimonial	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Controladas em conjunto e coligadas:						
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda	25%		26.815		9.696	
SPEs (26)			4.367	16.489	2.013	6.698
Total das controladas em conjunto e coligadas			31.182	16.489	11.709	6.698
Eliminação de participações indiretas			-	-	-	-
Total das controladas em conjunto e coligadas			31.182	16.489	11.709	6.698
Controladas:						
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100%	100%	(1.241)	(1.224)	(1.241)	(1.224)
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda.	100%	100%	(169)	(84)	(169)	(84)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 388 - Nova Nação América - SPE Ltda.	100%	100%	5.539	(2.679)	5.539	(2.679)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	100%	(2)	(2)	(2)	(2)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	100%	164	(1)	164	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 394 - SPE Ltda.	100%	100%	(16)	4.498	(16)	4.498
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	100%	100%	(1)	(1)	(1)	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda.	0%	0%	-	-	-	(81)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100%	100%	(0)	(77)	(0)	(77)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.	100%	100%	16.707	2.960	16.707	2.960
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	100%	100%	(1)	(57)	(1)	(57)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 410 - SPE Ltda.	100%	100%	5.286	4.258	5.286	4.258
Rodobens Incorporadora Imobiliária 444- SPE Ltda.	100%	100%	414	16.072	414	16.072
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda	100%	100%	(0)	(0)	(0)	(0)
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda	100%	100%	(1)	(0)	(1)	(0)
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	100%	2.338	54.147	2.338	54.147
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Tamboré Houses II - SPE Ltda.	100%	100%	(826)	(999)	(826)	(999)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	100%	100%	510	(619)	510	(619)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100%	100%	(191)	(457)	(191)	(457)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	100%	100%	(3)	2.926	(3)	2.926
SPEs (147)			(23.644)	(35.314)	(23.644)	(35.314)
Total das controladas			4.860	43.346	4.860	43.265
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas			36.042	59.835	16.569	49.963

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

Em 1º de outubro de 2019, foi realizada a venda de 50,1% da participação societária da empresa Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda., pelo valor de R\$ 849. Essa operação não gerou resultado na alienação.

Em 28 de setembro de 2020 a Companhia concluiu a alienação de 25% das cotas sociais da participação societária Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Goiânia I SPE Ltda pelo montante de R\$56.630. Os detalhes da operação estão descritos na Nota 13.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Imobilizado

Controladora									
	2018	Adições	Baixas	Depreciação	2019	Adições	Baixas	Depreciação	2020
Máquinas e ferramentas	9.252	33		(364)	8.921		(163)	(359)	8.399
Computadores e periféricos	190			(186)	4			(2)	2
Móveis e utensílios	915		(5)	(196)	714	14		(190)	538
Prédios	2.467			(150)	2.317			(150)	2.167
Instalações	103			(48)	55			(27)	28
Outros	33			(27)	6			(6)	-
Total	12.960	33	(5)	(971)	12.017	14	(163)	(734)	11.134

Consolidado									
	2018	Adições	Baixas	Depreciação	2019	Adições	Baixas	Depreciação	2020
Stand de Vendas	4.867	2.112		(2.211)	4.768	3.767		(2.642)	5.893
Máquinas e ferramentas	9.255	33		(364)	8.924		(163)	(359)	8.402
Computadores e periféricos	191			(186)	5			(2)	3
Móveis e utensílios	1.151		(5)	(288)	858	14		(268)	604
Prédios	2.467			(150)	2.317			(150)	2.167
Instalações	150			(65)	85			(42)	43
Outros	33			(27)	6			(6)	-
Total	18.114	2.145	(5)	(3.291)	16.963	3.781	(163)	(3.469)	17.112

10 Intangível

Controladora e Consolidado							
	2018	Adições	Amortização	2019	Adições	Amortização	2020
Direitos de uso de software	3.078	1.968	(1.099)	3.947	1.447	(1.058)	4.336
Marcas e patentes	629		(68)	561	578	(49)	1.090
Total	3.707	1.968	(1.167)	4.508	2.025	(1.107)	5.426

11 Créditos com terceiros

		Controladora		Consolidado	
Créditos com terceiros		2020	2019	2020	2019
Adiantamento a terceiros	(a)	2.159	2.242	10.282	8.979
Devedores diversos	(b)	7.322	8.836	6.369	10.871
Impostos a recuperar		4.066	1.452	6.969	1.858
Adiantamento a funcionários					
		13.547	12.530	23.620	21.708
Ativo Circulante		6.225	7.045	17.251	14.187
Ativo não Circulante		7.322	5.485	6.369	7.521
		13.547	12.530	23.620	21.708

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (a) Adiantamentos efetuados principalmente a fornecedores para aquisição de insumos e terrenos.
- (b) Representa saldos a receber de despesas e custos pagos pela Controladora e controladas repassados aos empreendimentos e outros.

12 Empréstimos e financiamentos

12.1 Composição dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Passivo circulante:				
Crédito imobiliário (a)	4.040	5.451	58.247	64.922
Capital de giro (b)	84.656	28.286	85.116	28.286
	88.696	33.737	143.363	93.208
Passivo não circulante:				
Crédito imobiliário (a)	138.304	159.196	250.604	292.931
Capital de giro (b)	5.559	22.500	36.894	22.500
	143.863	181.696	287.498	315.431
Total	232.559	215.433	430.861	408.639

a) Crédito imobiliário

Os créditos imobiliários - CCBI são garantidos por hipoteca dos respectivos imóveis em moeda nacional, sendo captados na modalidade de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, destinados para financiar a construção dos imóveis, estando sujeitos a taxas de juros anuais conforme demonstrados no quadro abaixo.

Em 15 de fevereiro de 2019, foi concluída a captação de uma CCBI no montante de R\$ 110.000 com vencimento final em 15 de fevereiro de 2029, sendo o principal pago em 10 parcelas anuais e o valor de remuneração à CDI +1,7%, pagos mensalmente.

As obrigações da Companhia constantes na presente CCBI poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis pelos bancos e/ou pelo credor, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência dos eventos estabelecidos abaixo:

- (i) Protestos de títulos contra a Companhia e/ou Avalista e/ou suas controladas, cujos valores individuais sejam superiores a R\$ 5.000, ou cujos valores, no agregado, excedam a R\$ 30.000, cuja devida e tempestiva comprovação de sustação, cancelamento, suspensão dos efeitos ou pagamentos não for apresentado ao credor no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar do recebimento da notificação do protesto.
- (ii) Redução do capital da Companhia em montante superior a 10% (dez por cento), exceto nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da lei nº 6.404/76.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os saldos dos créditos imobiliários referem-se às liberações de recursos já efetuadas por instituições financeiras e estão assim distribuídos:

Empréstimos	Taxa de juros	Saldo devedor	
		2020	2019
Plano Empresário	8,30% + TR	38.407	8.223
Plano Empresário	9,20%+TR	-	32.658
Plano Empresário	9,00%+TR	-	12.699
Plano Empresário	8,90%+TR	33.715	14.323
Plano Empresário	9,15%+TR	10.439	-
Plano Empresário	8,30%+TR	11.783	8.646
Plano Empresário	9,20% + TR	14.651	33.005
Plano Empresário	8,3% + TR	3.992	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI + 2,00%	52.129	62.453
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI + 1,7%	90.214	102.194
Cedula de Crédito Bancário	11,50%	-	5.988
Cedula de Crédito Bancário	14,85%	391	5.078
Cedula de Crédito Bancário	115 % CDI	2.041	4.492
Cedula de Crédito Bancário	CDI + 1,50%	-	11.020
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 1,5%	14.021	34.941
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 1,50%	10.058	14.631
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 1,40%	7.504	7.502
Cedula de Crédito Bancário	CDI+2,75%	6.000	-
Cedula de Crédito Bancário	CDI+ 2,81%	13.506	-
		308.851	357.853

b) Capital de Giro

Em 9 de abril de 2020 a Companhia captou junto a instituição financeira uma cédula de crédito imobiliário no montante de R\$50.000 com vencimento em 05 de abril de 2021, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 3,9% a.a.

Em 19 de maio de 2020 a Companhia e suas controladas Rodobens Incorporadora Imobiliária 306 – SPE Ltda., Rodobens Incorporadora Imobiliária 308 – SPE Ltda. e Rodobens Incorporadora Imobiliária 309 – SPE Ltda. concluiu a captação de um CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) no montante de R\$39.321 com vencimento em 23 de abril de 2023, sendo a remuneração de 100% do CDI acrescidos de 3% a.a.

Em 01 de junho de 2020 a Companhia contratou uma CCB (cédula de crédito bancário) junto ao Banco Rodobens S.A. no montante de R\$4.700 com taxa de CDI + 4,28% com vencimento de 15 meses, após 3 meses de carência pagamentos em 12 parcelas mensais e sucessivas.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Cronograma de vencimento da dívida:

Período findo em:	Controladora						
	2020	2021	2022	2023	2024	após 2024	Total
31 de dezembro de 2020	-	88.696	15.676	24.512	18.507	85.168	232.559
31 de dezembro de 2019	33.737	41.007	18.507	18.507	18.507	85.168	215.433

Período findo em:	Consolidado						
	2020	2021	2022	2023	2024	após 2024	Total
31 de dezembro de 2020	-	143.363	105.448	74.700	21.374	85.976	430.861
31 de dezembro de 2019	93.208	133.474	57.003	21.279	18.507	85.168	408.639

13 Contas a pagar por aquisição de imóveis

São compromissos assumidos na compra de terrenos registrado na conta de Imóveis a comercializar para a incorporação de empreendimentos imobiliários, os montantes totais e a forma de liquidação estão demonstrados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Pagamentos por moeda corrente	1.830	450	10.626	13.697
Pagamentos por dação de unidades	20.212	7.750	47.231	29.592
Pagamentos por VGV	257.971	155.707	340.911	270.531
	<u>280.013</u>	<u>163.907</u>	<u>398.768</u>	<u>313.820</u>
Passivo circulante	-		63.811	29.156
Passivo não circulante	280.013	163.907	334.957	284.664
Total	<u>280.013</u>	<u>163.907</u>	<u>398.768</u>	<u>313.820</u>

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

14 Partes relacionadas

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

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

				Controladora		
				2020		2019
				Demonstração		Demonstração
				Ativo	Passivo	do resultado
Caixa e equivalentes de caixa				31.377	-	226
Aplicações financeiras				3.244	-	220
Créditos (débitos) com partes relacionadas	14.(a)			31.767	-	682
Contas receber por alienação cotas	14.(i)			56.598	-	24.899
Fornecedores				-	-	(2.981)
Remuneração dos Administradores	14.1			-	-	(3.740)
Total				122.986	-	19.306

				2020		2019
				Demonstração		Demonstração
				Ativo	Passivo	do resultado
Caixa e equivalentes de caixa				53.386	-	706
Aplicações financeiras				3.262	-	234
Créditos (débitos) com partes relacionadas	14.(a)			2.340	3.287	(85)
Contas a receber por venda de terrenos	14.(d) (h)			22.473	-	50.606
Contas receber por alienação cotas	14.(i)			56.598	-	24.899
Empréstimos e financiamentos	14.(e) (g)			-	16.507	(185)
Fornecedores				-	-	(3.320)
Remuneração dos Administradores	14.1			-	-	(3.740)
Total				138.059	19.794	69.115

(a) Os saldos registrados no ativo e as receitas financeiras 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 2020 e de 2019, os mútuos ativos mais representativos são conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda.	2.967	1.905	-	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária – Feira de Santana VI – SPE Ltda.	1.367	1.540	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 SPE Ltda.	558	2.750	-	-
RNI-SM Incorporadora Imobiliária 434 SPE Ltda.	2.880	4.961	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 SPE Ltda.	3.756	2.035	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda.	954	1.159	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 448 Ltda.	4.719	1.450	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 440 Ltda.	3.147	-	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 361 - SPE Ltda.	1.216	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda.	1.190	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 459 Ltda.	1.839	-	-	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	3.046	-	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 397 SPE Ltda.	-	1.378	-	-
Outras	4.128	4.379	2.340	2.773
	31.767	21.557	2.340	2.773

Os saldos registrados no passivo e as despesas com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de contratos de mútuo com as Empresas do Grupo RNI e com os parceiros nos empreendimentos relativos às controladas.

(b) Em 26 de junho de 2017, a Companhia concluiu uma operação de recebíveis (Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI) relacionados às vendas de áreas no montante total de R\$ 44.500, sem qualquer desconto sobre o valor de face. Nessa operação, a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

da propriedade dos recebíveis, sendo que, eventuais riscos remanescentes da operação foram assumidos pela acionista GV Holding S.A., mediante fiança. Essa operação foi finalizada em 17 de março de 2020.

(c) Em 27 de junho de 2019, a Companhia concluiu uma operação de recebíveis (Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI) relacionados às vendas de áreas no montante total de R\$54.970, sem qualquer desconto sobre o valor de face. Esses instrumentos financeiros serão corrigidos a CDI+1,9% e possuem vencimento em 31 de dezembro de 2021. Nessa operação, a Companhia transferiu parte dos riscos e benefícios da propriedade dos recebíveis, sendo que, eventuais riscos remanescentes da operação foram assumidos pela acionista GV Holding S.A., mediante fiança. Não há saldos registrados na Companhia dessa operação.

(d) Em 26 de novembro de 2019, a Companhia alienou 63,04% de uma área total de 14.624m² localizada em Ribeirão Preto/SP de propriedade da sua subsidiária RNI Administração e Incorporação Imobiliária 444 Ltda. (“Ltda 444”) para a Rodobens Locação de Imóveis Ltda. (“RLI”), pelo valor de R\$ 22.000 em 12 parcelas mensais e sucessivas atualizadas pelo CDI, a serem pagas pela RLI à Ltda 444 após o prazo de carência de 12 meses contados da assinatura do Compromisso de Venda e Compra. Essa operação gerou um ganho no resultado operacional de R\$16.653 na data da operação. Em 30 de setembro de 2020, o saldo da operação está registrado na rubrica Contas a receber por venda de terreno no ativo da Companhia no montante de R\$22.473.

(e) Em 30 de dezembro de 2019, a Companhia aprovou por meio de RCA a outorga, no âmbito da Cédula de Crédito Bancário “CCB”, de garantia fidejussória em favor de sua subsidiária RNI Incorporadora Imobiliária 440 Ltda. A CCB foi celebrada com o Banco Rodobens S.A., no valor de R\$ 3.000, com taxa de CDI +1,40% ao ano, com liquidação em até 21 meses. Em 30 de setembro de 2020 o saldo da operação está registrado na rubrica Empréstimos e financiamentos no passivo da Companhia no montante de R\$3.000.

(f) A Companhia através de suas controladas Rodobens Incorporadora Imobiliária 362 – SPE Ltda. e Rodobens Incorporadora Imobiliária 409 – SPE Ltda. cedeu créditos de recebíveis para o Banco Rodobens S.A. em 31 de março de 2020, pagos integralmente na mesma data no montante de R\$ 604 e R\$ 330 respectivamente.

(g) Em 1 de junho de 2020 a Companhia contratou uma CCB (cédula de crédito bancário) junto ao Banco Rodobens S.A. no montante de R\$ 4.700 com taxa de CDI + 4,28%, com vencimento de 15 meses e, após 3 meses de carência, pagamentos em 12 parcelas mensais sucessivas. Essa operação gerou uma despesa financeira no período de R\$101. Em 30 de setembro de 2020 o saldo da operação está registrado no passivo na rubrica Empréstimos e financiamentos no passivo da Companhia no montante de R\$4.801.

(h) Em 30 de junho de 2020 a Companhia aprovou por meio do Conselho de Administração a alienação de 162 unidades com o valor geral de vendas de R\$ 72.092, sendo 32 unidades do empreendimento RESIDENCIAL NOVA NAÇÃO AMERICA no montante de R\$ 17.351, 13 unidades do empreendimento GREEN HOME no montante R\$ 10.237, 61 unidades do empreendimento RESIDENCIAL ALEGRO SINOP no montante de R\$ 25.449 e 56 unidades do empreendimento GREEN CLUB RESIDENCE no montante de R\$ 19.055. Todas as 162 unidades acima referidas foram alienadas em 30 de junho de 2020, as condições de pagamentos foram em 2 parcelas sendo a primeira a vista pelo montante de R\$ 47.720, para amortização do VGV (Valor Geral de Vendas) mínimo dos terrenos adquiridos anteriormente de empresas do mesmo grupo econômico para realização dos empreendimento na cidade de Cuiabá - MT, São Paulo - SP e São José do Rio Preto – SP e a segunda parcela paga em moeda corrente nacional no montante de R\$ 24.372, em 20 de agosto de 2020. Essa operação gerou um ganho no Resultado operacional de R\$25.760 na data da operação e foi liquidada na mesma data.

(i) Em 16 de setembro de 2020 o Conselho da Administração decidiu alienar 25% das cotas sociais da participação societária no Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Goiânia I SPE Ltda. à Rodobens Corporativa, empresa do mesmo grupo controlador, pelo montante de R\$56.530. O recebimento será em parcelas anuais iniciando em 31 de dezembro de 2021 e limitado a quitação até 31 de dezembro de 2039,

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

corrigidas por 25% do CDI ao ano. A operação foi concretizada em 28 de setembro de 2020, gerando um ganho na alienação de R\$24.831 registrado na rubrica Outras receitas e despesas operacionais, líquidas. Em 30 de setembro de 2020 o saldo da operação está registrado na rubrica Contas a receber por alienação cotas da Companhia no montante de R\$56.530.

14.1 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 como despesa com remuneração de seus administradores o montante:

Número de participantes	2020	2019
Diretores Estatutários	2	3
Conselho Administração	7	7
Conselho Fiscal	3	3
Comitê Auditoria	3	3
Total	15	16
Remuneração		
Fixo	2.231	2.498
Variável	784	745
Encargos	725	623
Total	3.740	3.866

15 Imposto de renda e contribuição social

15.1 Impostos 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:

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	2020	2019
Passivo		
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	654.823	575.797
Imposto de renda com recolhimento diferido	10.026	9.422
Contribuição social com recolhimento diferido	5.294	5.044
PIS com recolhimento diferido	2.830	2.967
COFINS com recolhimento diferido	13.155	13.741
	31.305	31.174
Passivo circulante	9.558	9.317
Passivo não circulante	21.747	21.857
	31.305	31.174
Resultado		
Imposto de renda com recolhimento diferido	(613)	(1.536)
Contribuição social com recolhimento diferido	(254)	(803)
	(867)	(2.339)

15.2 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	
	2020	2019
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	1.479	1.609
Exclusão da equivalência patrimonial e provisão para passivo a descoberto em investidas	(16.569)	(49.963)
Outras adições e exclusões	12.385	(5.503)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(2.705)	(53.857)
Imposto de renda calculado a alíquota nominal - 34%	920	18.311
Efeito da não constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais	(920)	(18.311)
Imposto de renda e contribuição social no período	-	-

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	2020	2019
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	13.447	10.104
Exclusão da equivalência patrimonial e provisão para passivo a descoberto em investidas	(11.709)	(6.698)
Outras adições e exclusões	12.385	(5.503)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	14.123	(2.097)
Imposto de renda calculado a alíquota nominal - 34%	(4.802)	713
Efeito da não constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais	(920)	(18.311)
Imposto de renda e contribuição social no período	(9.125)	(8.846)
Parcela corrente	(8.258)	(6.507)
Parcela diferida	(867)	(2.339)
	(9.125)	(8.846)

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 do imposto de renda e base negativa de contribuição social acumulados em 31 de dezembro de 2020 na controladora e consolidado é de R\$ 185.755 e R\$ 186.139 (2019 - R\$ 186.287 e R\$ 186.651), respectivamente.

16 Provisão para garantia

A movimentação da provisão para garantia está demonstrada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	8.710
Provisionado no exercício	2.062
Consumido no exercício	(4.292)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	6.480
Provisionado no período	2.446
Consumido no período	(2.189)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	6.737

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Provisões para riscos trabalhistas e cíveis

A Companhia é parte envolvida em processos 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, que conduz substancialmente as ações, e, eventualmente, amparada por seus assessores legais externos quando necessário. A seguir, a movimentação do período:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Cível	28	69	6.282	7.505
Trabalhista	-	807	1.785	2.880
	<u>28</u>	<u>876</u>	<u>8.067</u>	<u>10.385</u>

Contingências trabalhista tem relação principalmente a disputas por montantes em reclamação de empregados relativos a horas extras e encargos.

Contingências cíveis, os pedidos são substancialmente relacionados a danos materiais e morais (rescisão contratual, atraso na entrega das unidades e vícios construtivos).

	Controladora			Consolidado		
	Cível	Trabalhista	Total	Cível	Trabalhista	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	69	807	876	7.505	2.880	10.385
Provisionado no exercício	10		10	2.010	-	2.010
Revertido no exercício	(51)	(807)	(858)	(3.233)	(1.095)	(4.328)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	28	-	28	6.282	1.785	8.067

Adicionalmente, de acordo com a opinião dos assessores jurídicos da Companhia, existem outros processos de natureza cível, trabalhista e com grau de risco possível:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Cível	1.226	807	27.533	24.057
Trabalhista	39	118	838	1.195
	<u>1.265</u>	<u>925</u>	<u>28.371</u>	<u>25.252</u>

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

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Patrimônio líquido

18.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 512.438, dividido em 43.769.808 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

18.2 Ações em tesouraria

Em 2019 a Companhia alienou 14.206 ações pelo valor de R\$ 5,00 cada ação pelo montante de R\$ 71 mil reais.

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2020, 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\$ 18.237 (R\$ 11,64 por unidade de ação).

19 Lucro por ação

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

	Controladora	
	2020	2019
Lucro do exercício - operações continuadas	1.479	1.609
Número de ações durante o ano (mil)	42.203	42.203
Lucro por ação em reais - básico e diluído	0,0350	0,0381

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia não tinha potencial para a diluição de ações ordinárias, conforme demonstrado anteriormente. Assim, o lucro por ação básico e diluído é equivalente.

20 Instrumentos financeiros

Gestão de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pela dívida líquida, dividida pelo seu patrimônio líquido. A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

A dívida líquida financeira tal como definido e utilizado pela Companhia corresponde ao endividamento bancário, menos caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Índice de endividamento

	Consolidado	
	2020	2019
Endividamento bancário	430.861	408.639
(-) Instrumentos financeiros derivativos	(8.938)	(3.626)
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(67.677)	(109.886)
(=) Dívida líquida (A)	354.246	295.127
Patrimônio líquido (B)	625.472	623.589
Índice de endividamento líquido (A) / (B)	0,566	0,473

Demonstração dos instrumentos financeiros em suas respectivas classificações por categorias

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas estão apresentados e classificados conforme a seguir:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Aplicações financeiras (a)	3.281	3.911	3.300	3.959
Instrumentos financeiros derivativo (a)	8.938	3.626	8.938	3.626
Ativos financeiros ao valor Justo	12.219	7.537	12.238	7.585
Caixa e equivalentes de caixa	32.317	78.563	64.377	105.927
Créditos perante clientes	34.047	39.258	537.867	512.655
Contas a receber por venda de terrenos	36.719	34.418	116.956	98.056
Créditos com terceiros	13.547	12.530	23.620	21.708
Outros créditos	1.442	829	7.155	4.409
Depósitos judiciais	1.158	2.082	6.934	6.850
Créditos com partes relacionadas	31.767	21.557	2.340	2.773
Ativos financeiros ao custo amortizado	150.997	189.237	759.249	752.378
Total ativo	163.216	196.774	771.487	759.963
Passivo				
Fornecedores	2.185	2.630	25.681	17.665
Empréstimos e financiamentos	232.559	215.433	430.861	408.639
Recursos de parceiros	15	74	170	152
Contas a pagar por aquisição de imóveis	280.013	163.907	398.768	313.820
Débitos com partes relacionadas	-	896	3.287	5.214
Outras contas a pagar	3.289	2.883	14.862	11.114
Passivos financeiros ao custo amortizado	518.061	385.823	873.629	756.604
Total passivo	518.061	385.823	873.629	756.604

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

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado tais como taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

Em geral, empréstimos são denominados em moeda equivalente aos fluxos de caixa gerados pelas operações básicas da Companhia, principalmente em Reais. Isso proporciona uma proteção econômica fazendo com que a contabilidade de *hedge* não seja aplicada nessas circunstâncias.

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos (“swap”) visando trocar a variação cambial, para um empréstimo denominado em reais, com a mesma exposição e datas de vencimento, bem como Swap sobre empréstimos, conforme demonstrado a seguir:

Operação	Data de início da operação	Data de vencimento da operação	Valor inicial	Saldo Banco	Taxa ativa	Saldo Cliente	Taxa passiva	Marcação a mercado
SWAP CCB	20/01/2016	05/01/2021	18.085	377	CDI+1,60%a.a	391	14,85% a.a.	14
SWAP 4131	28/06/2018	28/06/2021	45.000	22.652	CDI + 1,33%	31.576	PTAX + 5,64% a.a.	8.924
								<u>8.938</u>

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. Nas controladas, esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo a estrutura de capital sustentada por ativos financeiros, recebíveis imobiliários e estoque de unidades, o que permite um elevado grau de alavancagem. Adicionalmente, a Companhia monitora os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descasamentos.

Não é esperado que fluxos de caixa, incluídos nas análises de maturidade da Companhia possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

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

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Período findo em 31 dezembro de 2020	Consolidado						Total
	2020	2021	2022	2023	2024	após 2024	
Empréstimos e financiamentos		162.616	116.767	82.682	27.934	96.260	486.260
Débitos com partes relacionadas		3.287	-	-	-	-	3.287
Contas a pagar por aquisição de imóveis		63.811	100.487	100.487	66.991	66.991	398.768
Outras contas a pagar		14.862	-	-	-	-	14.862
Fornecedores		25.681	-	-	-	-	25.681
	-	270.257	217.255	183.169	94.926	163.251	928.858

Período findo em 31 de dezembro de 2019	Consolidado						Total
	2020	2021	2022	2023	2024	após 2023	
Empréstimos e financiamentos	124.350	153.063	72.962	33.640	30.285	128.297	542.597
Débitos com partes relacionadas	5.214	-	-	-	-	-	5.214
Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.156	85.399	85.399	56.933	56.933	-	313.820
Outras contas a pagar	11.114	-	-	-	-	-	11.114
Fornecedores	17.665	-	-	-	-	-	17.665
	187.499	238.462	158.361	90.573	87.218	128.297	890.410

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possui uma captação de empréstimos originalmente em dólares norte-americanos no montante de US\$ 11.913 mil que convertido em reais totalizava R\$ 45.000, acrescidos de taxa de juros fixa; porém, concomitantemente, é firmado um “swap”, no mesmo valor e obedecendo ao mesmo prazo. O objetivo deste “swap” é trocar a variação cambial, para um empréstimo denominado em reais, com taxa de juros de CDI +1,33% com a mesma exposição e datas de vencimento. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira. Desta forma, a Companhia não possuía nenhuma exposição cambial significativa naquela data.

Riscos de crédito

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de grande porte. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2020, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia à concentração de risco de crédito consistem, principalmente, em saldo em bancos, aplicações financeiras e créditos perante clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real dos imóveis correspondentes.

Riscos operacionais

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial.

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra orçado; (ii) de obras, sendo que contamos com engenheiros alocados em todos os projetos para fiscalizar os serviços prestados por mão de obra terceirizada contratada (qualidade e

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, o que possibilita, por exemplo, diminuir o ciclo construtivo dos projetos, a fim de reduzir sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Tal redução ocorre geralmente mediante o desenvolvimento de novas tecnologias construtivas, aprimoramento e treinamento das equipes produtivas, utilização de insumos e materiais pré-processados etc.

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de 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 é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da alienação das unidades.

A Companhia busca o máximo de eficiência para seu capital e acredita que tal eficiência é alcançada quando o somatório do risco dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em nosso portfólio, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. Esta projeção auxilia na definição de sua estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação a quais empreendimentos devem ser incluídos no seu portfólio.

Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta de absorver determinada quantidade de imóveis e de responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

mercados. Deste modo, acredita-se reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos, e por se associar a parceiros locais.

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente:

- Variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras.
- Carteira de clientes e custos a incorrer, atualizados pelo INCC.
- Carteira de clientes atualizada pelo IGPM ou pela TR, após a entrega das chaves.
- A remuneração sobre os mútuos a receber contratados à taxa de 100% CDI a.a.
- Empréstimos contratados com o SFH entre TR + 8,3% ao ano a 9,6% a.a.
- Remuneração:
 - CCB captação em agosto e setembro 2015, à taxa fixa de 8% a.a. + TR;
 - CCB/SWAP captação em janeiro 2016, à taxa fixa de 114,65% do CDI;
 - CCB's captação em julho 2016, à taxa fixa de CDI + 1,5% a.a.
 - CCB captação em outubro 2016, à taxa fixa 115% do CDI a.a.
 - CCB's captação em fevereiro 2018, à taxa fixa de CDI + 1,85% a.a.
 - CCB com captação em abril de 2018 - CDI + 2,00% a.a.
 - 4131/SWAP com captação em junho de 2018 – CDI + 1,33% a.a.
 - CCB's captação em setembro a novembro de 2018 - CDI + 1,5% a.a.
 - CCB's captação em fevereiro de 2019 - CDI + 1,7% a.a.
 - CCB's captação em outubro de 2019 - CDI + 1,5% a.a.
 - CCB's captação em novembro e dezembro de 2019 - CDI + 1,4% a.a.
 - CCB's captação em dezembro de 2019 - CDI + 1,5% a.a.
 - CCB captação em abril de 2020 – CDI + 3,90% a.a.
 - CRI captação em maio de 2020 – CDI + 3% a.a.
 - CCB captação em junho de 2020 – CDI + 4,28% a.a.

De acordo com os riscos de taxas de juros acima, os saldos expostos estão demonstrados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
Ativos financeiros	2020	2019	2020	2019
Caixa e equivalentes de caixa (a)	31.339	77.609	53.349	102.372
Aplicações financeiras	3.281	3.911	3.300	3.959
Créditos perante clientes	34.047	39.258	537.867	512.655
Contas a receber por venda de terrenos	36.719	34.418	116.956	98.056
Créditos com partes relacionadas	31.767	21.557	2.340	2.773
Total	137.153	176.753	713.812	719.815
	Controladora		Consolidado	
Passivos financeiros	2020	2019	2020	2019
Empréstimos e financiamentos	232.559	215.433	430.861	408.639
Débitos com partes relacionadas	-	896	3.287	5.214
Total	232.559	216.329	434.148	413.853

- (a) Considerando somente as aplicações financeiras que estão classificadas como "Caixa e equivalentes de caixa", conforme Nota 4.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia possui instrumento financeiro derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua Administração considera que, pela característica dos índices aos quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexadas, não está exposta a variações significativas.

Gerenciamento dos riscos financeiros

Estrutura de gerenciamento de risco

A Administração da Companhia adota uma política de gerenciamento dos seus riscos, que considera a adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real.

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou de aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado.

Exposição a riscos de crédito

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixa e equivalentes de caixa	32.317	78.563	64.377	105.927
Aplicações financeiras	3.281	3.911	3.300	3.959
Créditos perante clientes	34.047	39.258	537.867	512.655
Contas a receber por venda de terrenos	36.719	34.418	116.956	98.056
Créditos com terceiros	13.547	12.530	23.620	21.708
Outros créditos	1.442	829	7.155	4.409
Créditos com partes relacionadas	31.767	21.557	2.340	2.773
	153.120	191.066	755.615	749.487

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Análise de sensibilidade para exposição a taxas de juros

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações:

	Cenário de Queda		Cenário Provável	Cenário de Aumento	
	Queda 50 %	Queda 25 %		Aumento 25 %	Aumento 50 %
IGPM	2,11%	3,16%	4,21%	5,26%	6,32%
INCC	2,66%	3,99%	5,32%	6,65%	7,98%

	Cenário de Queda		Cenário Provável	Cenário de Aumento	
CDI	1,25%	1,88%	2,50%	3,13%	3,75%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Ativos (e Passivos) Líquidos	Efeito		Resultado Esperado com índice Provável	Efeito	
	Queda 25 %	Queda 50 %		Aumento 25 %	Aumento 50 %
CDI	(3.987)	(5.981)	(7.974)	(9.968)	(11.961)
INCC	2.946	4.419	5.891	7.364	8.837
IGPM	5.489	8.234	10.978	13.723	16.467

21 Receita líquida dos empreendimentos vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receita da incorporação imobiliária	33.398	50.448	470.668	401.790
Devoluções da receita bruta	(10.048)	(4.226)	(145.325)	(70.713)
Impostos incidentes sobre vendas	(2.171)	(4.286)	(8.578)	(11.309)
Receita operacional líquida	21.179	41.936	316.765	319.768

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21.1 Informações sobre obras em andamento

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas, os custos de terreno e de construção e os gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária é apropriado ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado contratado para o empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos no CPC 47. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em razão do mesmo percentual de conclusão, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como "Adiantamento de clientes".

Em decorrência do reconhecimento contábil descrito anteriormente, os saldos de receita bruta não contabilizada de transações de vendas de imóveis já contratadas, e os respectivos custos a incorrer (ou compromissos de construção) não refletidos nas demonstrações financeiras pelas condições descritas acima, conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

	Unidades em construção	
	2020	2019
Receita contratada de vendas (acumulado data base)	777.823	374.347
Receita de vendas apropriada	(536.150)	(253.245)
A - Receita bruta de vendas a apropriar:	241.674	121.102
Ativo circulante	49.220	40.154
Ativo não circulante	172.393	75.207
Adiantamento de clientes (c)	20.061	5.741
	241.674	121.102
Custo orçado das unidades vendidas	(581.333)	(288.946)
Custo incorrido das unidades vendidas (acumulado data base)	409.930	203.698
B- Custos orçados a realizar/compromissos de construção (a)	(171.403)	(85.248)
A (-) B - Resultado na venda de imóveis a apropriar (b)	70.270	35.854
Margem bruta estimada das vendas a apropriar	29,1%	29,6%

- (a) Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas obras em andamento relativamente às unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos durante o processo de construção. Não incluem neste demonstrativo os custos financeiros de financiamento à construção e os custos de garantia.
- (b) O saldo de resultado na venda de imóveis a apropriar é composto pelos créditos de clientes não realizados subtraído do saldo de compromissos de construção. Não incluem impostos sobre a receita.
- (c) O adiantamento de clientes está registrado no passivo circulante como "Adiantamento de clientes", os quais são decorrentes de recebimentos superiores aos valores a receber de clientes contabilizados conforme percentual de conclusão de obra.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22 Custos e despesas

A Companhia apresentou a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas operacionais baseada na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
	Acumulado	Acumulado	Acumulado	Acumulado
Custo dos empreendimentos vendidos				
Mão-de-obra	(7.869)	(17.403)	(99.957)	(94.275)
Insumos	(11.803)	(26.105)	(133.291)	(129.042)
Custo financeiro			(16.645)	(12.371)
Total	(19.672)	(43.508)	(249.893)	(235.688)
Despesas por natureza:				
Comissões	(1.580)	(2.482)	(13.510)	(13.947)
Marketing e propaganda	(3.735)	(2.625)	(15.900)	(12.476)
Depreciação stand de vendas	-	-	(2.642)	(2.211)
Despesas com pessoal	(14.943)	(14.175)	(15.398)	(14.469)
Outros impostos e taxas	(407)	(389)	(1.687)	(1.325)
Serviços profissionais contratados	(2.692)	(1.218)	(3.282)	(1.771)
Viagens	(260)	(477)	(273)	(514)
Uso e consumo	(5.913)	(8.426)	(20.316)	(20.563)
Depreciação/amortização	(1.182)	(2.035)	(1.255)	(2.121)
Total	(30.712)	(31.827)	(74.263)	(69.397)
Classificadas como:				
Comerciais e vendas	(5.315)	(5.107)	(32.052)	(28.634)
Gerais e administrativas	(25.397)	(26.720)	(42.211)	(40.763)
Total	(30.712)	(31.827)	(74.263)	(69.397)

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23 Outras receitas e despesas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Taxa de administração	804	898	(59)	160
Outros despesas em garantia	(31)	(443)	(8.896)	(9.076)
Comissão	-	-	(4.122)	(350)
Recuperação de despesas	84	84	1.407	2.596
Resultado na alienação de investimento	25.508	-	24.832	-
Projetos descartados	(726)	(130)	(3.304)	(885)
Apropriação de mais valia	(1.457)	(2.015)	(1.457)	(2.015)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	(4.328)	-	(3.551)
Despesas de multas e outras	(60)	(30)	(943)	(174)
Outras despesas	125	170	406	423
	24.247	(5.794)	7.864	(12.872)

24 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Juros recebidos de clientes	874	378	12.145	14.483
Receita financeira sobre contrato de mutuo	919	908	78	162
Rendimentos de aplicações financeiras	1.698	5.637	2.371	7.295
Impostos	(377)	(382)	(659)	(542)
Outras receitas financeiras	32	14	94	69
Receitas financeiras	3.146	6.555	14.029	21.467
Juros/encargos sobre captações	(10.980)	(15.810)	(18.012)	(23.470)
Descontos concedidos	(1.025)	(818)	(6.129)	(5.419)
Outras despesas financeiras	(580)	(377)	(15.255)	(2.184)
Despesas financeiras	(12.585)	(17.005)	(39.396)	(31.073)
Variações monetárias ativas	4.580	1.280	44.713	17.932
Variação operações swap	16.535	2.839	16.535	2.839
Variação cambial	(15.641)	(1.918)	(15.641)	(1.918)
Variações monetárias passiva	(6.167)	(912)	(18.975)	(7.652)
Variações monetárias, líquidas	(693)	1.289	26.632	11.201

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25 Reconciliação da dívida líquida

	Controladora						
	Crédito Imobiliário	CCB Imobiliária	Capital de giro	Total da dívida	Instrumentos financeiros derivativos	Caixa e equivalentes e aplicações financeiras	Dívida líquida
Em 31 de dezembro de 2018	71.825	35.835	45.016	152.676	-	(39.108)	113.568
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa					(682)	(37.729)	(38.411)
Captação de empréstimos	110.000	-	-	110.000			110.000
Pagamento de empréstimos	(18.223)	(36.566)	-	(54.789)			(54.789)
Pagamento de juros	(11.945)	(601)	-	(12.546)			(12.546)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa	-	-	-	-			-
Variações monetárias/cambiais/juros	12.990	1.332	5.770	20.092	(2.944)	(5.637)	11.511
Em 31 de dezembro de 2019	164.647	-	50.786	215.433	(3.626)	(82.474)	129.333
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa					11.223	48.574	59.797
Captação de empréstimos	-	54.700	7.959	62.659			62.659
Pagamento de empréstimos	(22.650)	(1.674)	(35.683)	(60.007)			(60.007)
Pagamento de juros	(7.301)	(1.715)	(5.727)	(14.743)			(14.743)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa							
Variações monetárias/cambiais/juros	7.648	2.789	18.780	29.217	(16.535)	(1.698)	10.984
Em 31 de dezembro de 2020	142.344	54.100	36.115	232.559	(8.938)	(35.598)	188.023

	Consolidado						
	Crédito Imobiliário	CCB Imobiliária	Capital de giro	Total da dívida	Instrumentos financeiros derivativos	Caixa e equivalentes e aplicações financeiras	Dívida líquida
Em 31 de dezembro de 2018	236.708	35.835	45.016	317.559	-	(90.604)	226.955
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa					(682)	(11.987)	(12.669)
Captação de empréstimos	255.599			255.599			255.599
Pagamento de empréstimos	(132.181)	(36.566)		(168.747)			(168.747)
Pagamento de juros	(28.936)	(601)		(29.537)			(29.537)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa							
Variações monetárias/cambiais/juros	26.663	1.332	5.770	33.765	(2.944)	(7.295)	23.526
Em 31 de dezembro de 2019	357.853	-	50.786	408.639	(3.626)	(109.886)	295.127
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa					11.223	44.580	55.803
Captação de empréstimos	102.005	61.092	39.321	202.418			202.418
Pagamento de empréstimos	(157.134)	(1.674)	(35.710)	(194.518)			(194.518)
Pagamento de juros	(20.416)	(1.715)	(6.633)	(28.764)			(28.764)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa							
Variações monetárias/cambiais/juros	20.543	2.820	19.723	43.086	(16.535)	(2.371)	24.180
Em 31 de dezembro de 2020	302.851	60.523	67.487	430.861	(8.938)	(67.677)	354.246

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

26 Informações por segmento

As atividades da Companhia são segregadas atualmente entre incorporação (Incorporação) e loteamento (Urbanismo), dessa forma, segue informações por segmentos operacionais:

	2020			2019		
	Urbanismo	Incorporação	Total	Urbanismo	Incorporação	Total
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	(12.770)	329.535	316.765	36.489	283.279	319.768
Custo dos empreendimentos vendidos	(633)	(249.260)	(249.893)	(2.717)	(232.971)	(235.688)
Lucro bruto	(13.403)	80.275	66.872	33.772	50.308	84.080
(Despesas) Receitas operacionais	1.911	(56.601)	(54.690)	5.602	(81.173)	(75.571)
Lucro/(Prejuízo) bruto antes do resultado financeiro	(11.492)	23.674	12.182	39.374	(30.865)	8.509
Receita (despesas) financeiras líquidas	14.648	(13.383)	1.265	16.645	(15.050)	1.595
Resultado antes dos impostos	3.156	10.291	13.447	56.019	(45.915)	10.104
Imposto de renda e contribuição social	(818)	(8.307)	(9.125)	(1.872)	(6.974)	(8.846)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	2.338	1.984	4.322	54.147	(52.889)	1.258
Ativo total	279.870	1.299.959	1.579.829	336.084	1.110.454	1.446.538
Passivo total	64.053	890.304	954.357	46.880	776.069	822.949
Patrimônio líquido	215.817	409.655	625.472	289.204	334.385	623.589

Informações sobre os principais clientes

Em função da atividade imobiliária Incorporação e Urbanismo, a Companhia não possui, individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

27 Cobertura de seguros

Itens	Tipo de Cobertura	Cobertura
Responsabilidade Civil (administradores)	Garante a cobertura, extensão para Multas e Penalidades sofridas pelos administradores da Companhia (D&O)	300
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.	367.786
Responsabilidade Civil (obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	4.708
Seguro Garantia do Construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	29.340
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.	5.622
Seguro Habitacional - DFI - Danos Físicos ao Imóvel	Garante após conclusão do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, desmoronamento, destelhamento, inundação ou alagamento, ainda que decorrente da chuva.	-
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.	4.388
Seguro Garantia Judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	44.465
SEGURO RESIDENCIAL	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	13.050
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	30.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	1.086

500.746

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

28 Informações suplementares COVID-19

A definição da restrição de circulação de pessoas implicou no fechamento dos stands de vendas impossibilitando a visita dos clientes ao decorado, com isso todos os esforços de vendas foram direcionados para plataforma digital, que permitiu absorver os impactos da pandemia, nos tornando preparados para esta nova realidade. Com a utilização de ferramentas modernas de integração de dados, quebramos paradigmas e surpreendemos. A utilização eficiente de CRM e Adobe Campaign nos permite rastreamento ativo e gerenciamento de toda a cadeia de geração de leads e processo de compra. Tudo isso nos fornece maior assertividade na abordagem e excelência no atendimento ao cliente.

Adotamos medidas preventivas em nossos canteiros de obra conforme orientação da OMS (Organização Mundial da Saúde) dando continuidade dos nossos empreendimentos já lançados e nossa equipe das áreas administrativas está atuando parcialmente em *home office*.

Apesar do cenário adverso, as medidas adotadas de redução de despesas e aceleração de vendas e, portanto, os repasses ajudaram a reduzir o consumo de caixa. No exercício, a RNI concluiu as seguintes operações:

- i) captação de CCB, no valor total de R\$50 milhões ao início do lockdown;
- ii) emissão de CRI relacionado a venda de terrenos, no valor de R\$40 milhões e;
- iii) captação de CCB, no valor de R\$4 milhões para aquisição de cotas em SPEs para futuro lançamento.

Com relação ao risco de inadimplência, a maioria das vendas de imóveis conforme estratégia da Companhia está direcionada para o segmento MCMV, devido ser repasse na planta, entendemos não haver risco de perdas e para a parcela sem garantia estamos acompanhando o comportamento diário dos recebimentos e não temos expectativas de perdas relevantes, além dos valores já provisionados nas demonstrações financeiras.

A Companhia realizou teste de recuperabilidade em seus ativos relevantes tendo em vistas os impactos decorrentes do COVID-19 nas suas operações e até o momento não resultaram na necessidade de reconhecimento perda em suas demonstrações financeiras.

Na data em que a administração autorizou a emissão das presentes demonstrações financeiras, a administração da Companhia concluiu que não havia incertezas relevantes que pudessem colocar em dúvida a capacidade da Companhia de continuar operando nos próximos 12 meses, bem como não identificou qualquer situação que pudesse afetar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2020
 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

* * *

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

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

Flávio Leme Ferreira Filho
Salim Furukawa Godoi
Raymundo de Souza Neto

Carlos Bianconi
Clóvis Antônio Sant'anna Filho

Paulo Sergio Baldissera
CRC - 1SP196282-O/3
