

# **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

### **1 Contexto operacional**

A RNI Negócios Imobiliários S.A. ("Companhia"), anteriormente denominada Rodobens Negócios Imobiliários S.A., 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 possui 2 segmentos: Incorporação, que contempla condomínios fechados de baixo, médio e alto padrão que seguem o conceito de clube privativo com grandes áreas comuns e diversos itens de lazer e Rodobens Urbanismo, que tem como foco o desenvolvimento de grandes áreas destinadas a loteamentos.

O segundo semestre de 2018 marca o retorno da Companhia ao Minha Casa Minha Vida com o Lançamento do GREEN LIFE SÃO MARCOS, localizado em São José do Rio Preto – SP onde serão construídos 320 apartamentos em 4 torres.

As controladas e controladas em conjunto da Companhia estão sumarizadas na Nota Explicativa nº 8.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração, em 13 de março de 2019.

### **2 Base de preparação das demonstrações financeiras**

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

As demonstrações 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). 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.

## **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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 deste relatório.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e 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.

### **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 explicativa nº 28.

## **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.

## **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### ***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 no nota explicativa 3.11, provisão para garantia, provisão para créditos de liquidação duvidosa, valor justo de instrumento derivativos e outras provisões e expectativas de vida útil de bens imobilizados.

#### ***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 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

## **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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 21 - Instrumentos financeiros.

## **3 Principais políticas contábeis**

As principais 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 Combinações de negócios**

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de combinação de negócios. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos pela Companhia, dos passivos incorridos pela Companhia na data de aquisição para os antigos controladores da adquirida e das participações emitidas pela Companhia em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são geralmente reconhecidos no resultado, quando incorridos.

#### **3.1.2 Participação de acionistas não-controladores**

A Companhia mensura qualquer participação de não-controladores na adquirida pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

#### **3.1.3 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.

## **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

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

#### **3.1.4 *Ágio***

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver.

Para fins de teste de redução ao valor recuperável, o ágio é alocado para cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia (SPEs) que irão se beneficiar das sinergias da combinação e é submetido anualmente a teste de redução ao valor recuperável.

Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução ao valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do período.

A perda por redução ao valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes. Quando da alienação da correspondente unidade geradora de caixa, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

#### **3.1.5 *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.

#### **3.1.6 *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

## **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

vendas entre as empresas consolidadas; e (v) cálculo de participação de acionistas não controladores no patrimônio líquido e no resultado consolidado, quando relevante.

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

### **3.2 Instrumentos financeiros**

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

O IFRS 9 / CPC 48 substitui a orientação do IAS 39/ CPC 38 e inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros, mensuração de perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, e novos requisitos para a contabilização de hedge.

A Companhia adotou o método retrospectivo modificado na data de entrada em vigor da norma. Os principais impactos referentes a adoção desta nova norma nas demonstrações financeiras da Companhia estão relacionados à classificação dos ativos financeiros, uma vez que a nova norma alterou as categorias de valor justo por meio do resultado, mantido até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponível para venda. Com isso, os ativos financeiros passaram a ser classificados em uma das seguintes categorias: ao custo amortizado, ao valor justo por meio do resultado abrangente, e ao valor justo por meio do resultado. Considerando o modelo de negócios da Companhia e suas controladas para gestão de ativos financeiros e características de fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro, não houve mudança relevante na mensuração dos ativos financeiros. Os ativos financeiros passaram a ser classificados nas seguintes formas:

<b>ATIVOS FINANCEIROS (Circulante / Não Circulante)</b>	<b>Classificação CPC 38/IAS 39</b>	<b>Classificação CPC 48/IFRS 9</b>
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Aplicações financeiras	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Créditos perante clientes	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Contas a receber por venda de terrenos	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Créditos com terceiros	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Outros créditos	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Créditos com partes relacionadas	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Fornecedores	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Empréstimos e financiamentos	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Debêntures	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Recursos de parceiros	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Débitos com partes relacionadas	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado

Demonstração dos principais ativos financeiros da Companhia reconhecido ao custo amortizado, são:

## **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Crédito perante a clientes: Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme nota explicativa 3.11 e atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.

Contas a receber por venda de terrenos: Correspondem a venda de terreno reconhecidos inicialmente na transferência dos riscos e benefícios ao comprador e atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidas do ajuste a valor presente, quando aplicável.

Com relação aos passivos financeiros, a norma mantém a maioria das exigências estabelecidas pelo CPC 38, sendo a principal mudança o registro da variação no valor justo relativa ao risco de crédito da própria entidade em outros resultados abrangentes e não na demonstração do resultado, para os passivos financeiros em que a entidade adotou a opção de valor justo. A Companhia não teve qualquer impacto na adoção do CPC 48 para fins de classificação e mensuração de seus passivos financeiros.

As alterações no que se referem a adoção do novo modelo contábil proposto pelo IFRS 9/CPC 48, no que se refere a impairment de ativos financeiros, conforme a atual abordagem, abandona-se o modelo de perda incorrida em favor da abordagem de perda de crédito esperada. A Companhia realizou análise detalhada do seu modelo de negócio e, como já considera para o cálculo da provisão os fatos históricos e as informações prospectivas, não identificou impactos em relação as suas análises de provisão para crédito de liquidação duvidosa.

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 até o momento considerando relevância dos valores, a Companhia entende que os impactos não são significativos, portanto não foi feita provisão adicional.

Quando os referidos contratos que não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes com posse se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de cento e oitenta dias, e em análise individual por contrato, a Companhia constitui a provisão da totalidade dos saldos em aberto. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

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.

## **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **3.2.1 Ativos não financeiros**

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

#### **3.3 Imóveis a comercializar**

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

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

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

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

Representadas por gastos com empreendimentos em fase de pré-lançamento, os quais são repassados para as SPEs quando da constituição destas, sendo lançados como despesas nas respectivas SPEs ou apropriados ao custo dos imóveis comercializados, adotando-se os mesmos procedimentos descritos no item 3.12 a seguir.

#### **3.5 Despesas comerciais a apropriar**

Incluem os gastos com comissões diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, sendo apropriados ao resultado observando-se o critério de apropriação da receita, descrito no item 3.12 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.



## **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **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:

	<b>Taxa anual de depreciação - %</b>
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.

#### **3.8 Custos de empréstimos**

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, à construção ou à produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida, conforme CPC 20 (R1) / IAS 23.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que são incorridos.

## **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **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.

##### ***Acordos de pagamento baseado em ações***

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações para funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e das condições da concessão.

As premissas e os modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações estão divulgados na nota explicativa nº 27.

##### ***Planos de contribuição definida***

As obrigações por contribuições aos planos de contribuição definida são reconhecidas no resultado como despesas com pessoal quando os serviços relacionados são prestados pelos empregados. As contribuições pagas antecipadamente são reconhecidas como um ativo na extensão em que um reembolso de caixa ou uma redução em pagamentos futuros seja possível.

#### **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 2018, 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).

## **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **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, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas e dos custos ocorre à medida que a construção avança. O percentual de avanço físico do empreendimento é obtido utilizando a proporção do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas.
  - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- As atualizações e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de empreendimentos vendidos, no período pré-chaves, e atualizações na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

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

#### **3.12 Ajuste a valor presente**

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros prefixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, ajustados a seu valor presente com base na taxa média de captação da Companhia deduzida do IPCA, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica “receita de incorporação imobiliária” no período pré-chaves. Em 31 de dezembro de 2018, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 5,08% a.a.

## **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

(5,92% a.a. em 2017) que correspondem a 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, a 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**

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

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

No regime do lucro real, as alíquotas do imposto de renda e da contribuição social são aplicadas sobre o resultado do período ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação fiscal. No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de vendas de imóveis e de 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos.

Quanto ao regime especial de tributação (RET) em 19 de julho de 2013 foi publicada a Lei nº 12.844, que deu nova redação aos artigos 4º e 8º da Lei nº 10.931/04, instituindo que, para cada incorporação imobiliária submetida ao Regime Especial de Tributação – RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Programa de Integração Social/Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social (unidades até R\$ 75 até 30 de novembro de 2011, alterada para R\$ 85 a partir da Medida Provisória nº 552, de 1 de dezembro de 2011, e em seguida alterada para R\$ 100 pela Lei nº 12.767, de 27 de dezembro de 2012), cuja construção tenha sido iniciada a partir de 31 de março de 2009, o percentual de pagamento unificado é equivalente a 1% da receita mensal recebida.

#### **3.13.2 Impostos com recolhimento diferido**

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro 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.

## **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **3.14 Resultado por ação básico e diluído**

O resultado por ação básico é calculado dividindo-se o resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia pela média ponderada da quantidade de ações do capital social integralizado no respectivo período. A Companhia não possui instrumentos que poderiam potencialmente diluir o resultado por ação.

#### **3.15 Novas normas e interpretações adotadas em 2018**

##### **CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes**

Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela é reconhecida. Essa norma baseia-se no princípio de que a receita é reconhecida quando o controle de um bem ou serviço é transferido a um cliente, assim, o princípio de controle substituirá o princípio de riscos e benefícios. Ela entrou em vigor em 1º de janeiro de 2018 e substituiu o CPC 17 - "Contratos de construção", CPC 30 - "Receitas" e correspondentes interpretações.

É entendimento das áreas técnicas da CVM, conforme divulgado no dia 10 de janeiro de 2018 no seu OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº 01/2018 ("SEP 01/2018") e ratificado em 12 de dezembro de 2018 pelo OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 (SEP 02/2018), pelo que a adoção de uma ou outra política contábil será função de adequadas análises contratuais por parte da administração da Companhia, em linha com os preceitos da norma. Para o caso específico de incorporação imobiliária, a manutenção do método de reconhecimento de receitas denominado POC ou adoção do método das chaves, por exemplo, decorrerá dessa avaliação.

O SEP 01/2018, dentre outros assuntos, orientou que se observe o que está vigente na OCPC 04 (ou seja, permanência da atual metodologia de reconhecimento de receita) enquanto seu processo de discussão não for concluído, de forma a permitir a previsibilidade normativa e evitar prejuízos informacionais ao mercado e transtornos aos departamentos de contabilidade e controladoria das empresas.

O SEP 02/2018 emitido dia 12 de dezembro de 2018 para o caso específico do setor de incorporação imobiliária, a aplicação do método de reconhecimento de receita denominado POC ou adoção do método das chaves, por exemplo, decorrerá dessa avaliação e deverá indicar os fatores técnicos, econômicos, financeiros, legais, etc., que deem causa ao início do processo de reconhecimento de receita, momento esse que representa a declaração da companhia, perante terceiros, de seu compromisso quanto ao desenvolvimento efetivo de empreendimento imobiliário. Ainda de acordo com o SEP 02/2018, a definição e aprovação de política contábil deve indicar, com objetividade e clareza, o momento em que a administração identifica incertezas quanto à entrada de fluxos de caixa para a entidade é condição *sine qua non* para a aplicação consistente do processo de ajustamentos contábeis tempestivos sobre as estimativas de mensurações vinculadas às denominadas “provisões para distratos”

## **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos Financeiros**

Foram adotados pela primeira vez para a Companhia. A aplicação dessa nova norma e os respectivos impactos estão divulgados na nota explicativa n° 21.

#### **IFRC 22/ICPC 21 – Transações em moeda estrangeira**

Provê esclarecimentos sobre a data da transação a ser usada para conversão de adiantamentos feitos ou recebidos em transações de moeda estrangeira, a Companhia não identificou alterações e impactos nas demonstrações financeiras.

### **3.16 Novas normas e interpretações ainda não efetivas**

#### **IFRS 16/CPC 06 (R2) – “Operações de Arrendamento Mercantil”:**

Com essa nova norma, os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. O IFRS 16 entra em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019 e substitui o IAS 17/CPC 06 – “Operações de Arrendamento Mercantil” e correspondentes interpretações.

A Companhia e suas controladas não esperam impactos significativos advindos dessa nova norma visto que seus contratos de arrendamento possuem valores imateriais.

#### **IFRIC 23 - Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o Lucro:**

Esclarece a contabilização de posições fiscais que ainda não foram aceitas pelas autoridades fiscais. Tanto o IAS - 12/CPC 32 - Tributos sobre o Lucro quanto a nova interpretação IFRIC 23 se aplicam somente ao Imposto de Renda e Contribuição Social.

A IFRIC 23 não introduz novas divulgações, mas reforça a necessidade de cumprir os requisitos de divulgação existentes sobre:

- i. julgamentos realizados;
- ii. premissas ou outras estimativas utilizadas;
- iii. o impacto potencial de incertezas que não estejam refletidas nas demonstrações financeiras.

Esta interpretação é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2019. A Companhia avaliou e não identificou impactos em suas demonstrações financeiras.

Não há outras normas *IFRS* /CPC ou interpretações *IFRIC/ICPC* que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia e suas controladas.

## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Caixa e bancos (a)	788	947	2.646	3.043
Aplicações financeiras (b)	36.590	73.918	87.958	95.029
<b>Total caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>37.378</b>	<b>74.865</b>	<b>90.604</b>	<b>98.072</b>
Aplicações financeiras compromissadas como garantias de ações judiciais	74	506	141	527
Aplicações financeiras caucionadas	-	1.642	-	4.799
Títulos negociados no mercado (c)	1.656	1.547	1.656	1.547
<b>Total aplicações financeiras</b>	<b>1.730</b>	<b>3.695</b>	<b>1.797</b>	<b>6.873</b>
Representadas por:				
Ativo circulante	37.378	74.865	90.604	98.072
Ativo não circulante	1.730	3.695	1.797	6.873

- (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 100,3% (2017 – 100,5%) do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e de suas controladas.
- (c) Refere-se a aplicações financeiras efetuadas no contexto da operação realizada em 26 de junho de 2017 apresentada na nota explicativa n.º15.

#### 5 Créditos perante clientes

	Controladora		Consolidado	
	2.018	2.017	2.018	2.017
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (a)	2.096	5.620	80.181	156.951
Créditos diretos com clientes	9.604	12.499	287.102	288.982
Outros créditos pro-soluto	1.744	1.801	30.147	34.865
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(1.628)	(1.691)	(18.831)	(16.598)
<b>Total</b>	<b>11.816</b>	<b>18.229</b>	<b>378.599</b>	<b>464.200</b>
Ativo circulante	2.545	14.745	129.574	277.112
Ativo não circulante	9.271	3.484	249.025	187.088
<b>Total</b>	<b>11.816</b>	<b>18.229</b>	<b>378.599</b>	<b>464.200</b>

- (a) Os créditos para contratação de financiamento com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) referem-se ao valor de amortização que se encontra em processo de análise perante o agente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) ou perante a incorporadora.

#### Processo de repasse

Quando a Companhia entrega seus empreendimentos, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das

**Notas explicativas às demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2018**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro 2016</b>	<b>(1.726)</b>	<b>(12.573)</b>
Provisão no período	(63)	(7.302)
Reversão no período	98	3.277
<b>Saldo em 31 de Dezembro 2017</b>	<b>(1.691)</b>	<b>(16.598)</b>
Provisão no período	(201)	(6.314)
Reversão no período	264	4.081
<b>Saldo em 31 de Dezembro 2018</b>	<b>(1.628)</b>	<b>(18.831)</b>

Os saldos do ativo circulante, líquidos do PCLD, em 31 de dezembro de 2018 e 2017, estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora							
	2.018				2.017			
	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS 395	Créditos diretos com clientes 291	Outros créditos pró- soluto 41	Total 727	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS 3.888	Créditos diretos com clientes 7.389	Outros créditos pró-soluto 70	Total 11.347
<b>Vencidos:</b>								
Até 30 dias	-	4	1	5	128	76	3	207
31 a 60 dias	-	4	1	5	542	69	1	612
61 a 90 dias	-	6	-	6	565	180	1	746
91 a 120 dias	-	2	-	2	-	60	1	61
121 a 180 dias	-	5	1	6	2.653	111	2	2.766
Acima de 180 dias	395	270	38	703	-	6.893	62	6.955
<b>A vencer:</b>	-	<b>1.775</b>	<b>43</b>	<b>1.818</b>	<b>1.732</b>	<b>1.631</b>	<b>35</b>	<b>3.398</b>
Até 30 dias	-	1.334	4	1.338	760	351	5	1.116
31 a 60 dias	-	30	3	33	972	154	4	1.130
61 a 90 dias	-	30	3	33	-	74	4	78
91 a 120 dias	-	30	3	33	-	75	4	79
121 a 360 dias	-	351	30	381	-	977	18	995
<b>Total</b>	<b>395</b>	<b>2.066</b>	<b>84</b>	<b>2.545</b>	<b>5.620</b>	<b>9.020</b>	<b>105</b>	<b>14.745</b>
	<b>Consolidado</b>							



## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2.018				2.017			
	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS 20.867	Créditos diretos com clientes 23.714	Outros créditos pró- soluto 5.010	Total 49.591	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS 60.538	Créditos diretos com clientes 45.632	Outros créditos pró-soluto 5.426	Total 111.596
<b>Vencidos:</b>								
Até 30 dias	3.917	3.321	329	7.567	4.459	7.094	740	12.293
31 a 60 dias	524	1.667	174	2.365	4.450	1.381	337	6.168
61 a 90 dias	1.253	2.965	163	4.381	6.401	1.655	274	8.330
91 a 120 dias	517	624	150	1.291	21.079	1.504	248	22.831
121 a 180 dias	3.028	1.753	255	5.036	5.840	2.350	378	8.568
Acima de 180 dias	11.628	13.384	3.939	28.591	18.309	31.648	3.449	53.406
<b>A vencer:</b>	<b>31.106</b>	<b>45.061</b>	<b>3.816</b>	<b>79.983</b>	<b>93.128</b>	<b>63.298</b>	<b>9.090</b>	<b>165.516</b>
Até 30 dias	5.667	6.097	665	12.429	34.029	10.528	1.055	45.612
31 a 60 dias	1.309	3.682	461	5.452	41.155	8.780	892	50.827
61 a 90 dias	351	3.516	422	4.289	12.818	19.197	810	32.825
91 a 120 dias	831	3.833	390	5.054	-	2.913	811	3.724
121 a 360 dias	22.948	27.933	1.878	52.759	5.126	21.880	5.522	32.528
<b>Total</b>	<b>51.973</b>	<b>68.775</b>	<b>8.826</b>	<b>129.574</b>	<b>153.666</b>	<b>108.930</b>	<b>14.516</b>	<b>277.112</b>

Os saldos do ativo não circulante em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora							
	2.018				2.017			
	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró- soluto	Total	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró-soluto	Total
<b>Ano de vencimento</b>								
Vencidos (a)	1.701	5.697	0	7.398	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-	950	-	950
2020	-	465	22	487	-	635	5	640
2021	-	417	10	427	-	595	-	595
2022	-	354	-	354	-	531	-	531
2023	-	212	-	212	-	242	-	242
Após 2023	-	393	-	393	-	526	-	526
<b>Total</b>	<b>1.701</b>	<b>7.538</b>	<b>32</b>	<b>9.271</b>	<b>-</b>	<b>3.479</b>	<b>5</b>	<b>3.484</b>

## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado							
	2.018				2017			
Ano de vencimento	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró- solutos	Total	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró-solutos	Total
Vencidos (a)	11.136	27.727	-	38.863	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-	26.621	2.895	29.516
2020	14.188	24.731	1.254	40.173	3.134	22.542	506	26.182
2021	2.882	20.565	625	24.072	150	18.261	163	18.574
2022	-	17.867	306	18.173	-	16.302	62	16.364
2023	-	16.656	164	16.820	-	14.809	31	14.840
Após 2023	-	110.783	141	110.924	-	81.518	94	81.612
<b>Total</b>	<b>28.206</b>	<b>218.329</b>	<b>2.490</b>	<b>249.025</b>	<b>3.284</b>	<b>180.053</b>	<b>3.751</b>	<b>187.088</b>

- (a) Os valores vencidos registrados no não circulante refere-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, e;
- (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.
- (iii) Para Urbanismo pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M desde o início do contrato.

## 6 Contas a receber por venda de terrenos

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

## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	2.018	2.017	2.018	2.017
<b>Controladora</b>				
Terreno Palhoça (*)	2.374	2.374	2.374	2.374
Terreno - Rio Preto VIII	38	31	-	-
Terreno Cascavel II	963	545	963	545
Terreno Ponta Grossa	19.845	19.415	19.845	19.415
Terreno C&S	2.113	2.113	2.113	2.113
Terreno São Paulo - SPE 403	631	607	631	607
Terreno São Paulo - SPE 404	8.721	-	8.721	-
Terreno Itajaí	20.500	-	20.500	-
Rodobens Urbanismo Ltda. (*)	-	-	22.014	15.669
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	-	-	467	467
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Santa Cruz do Sul I SPE Ltda.	-	-	1.120	1.176
Rodobens Administradora 414 Ltda. (*)	-	-	46.458	44.778
Rodobens Malls Administração de Shoppings Centers Ltda.	-	-	1.661	3.113
Total	55.185	25.085	126.867	90.257
 Total ativo circulante	1.140	613	2.149	2.430
Total ativo não circulante	54.045	24.472	124.718	87.827
 Recebimentos por moeda corrente	2.744	2.720	4.873	18.260
Recebimentos por dação de unidades	-	-	11.960	-
Recebimentos por VGV	52.441	22.365	110.034	71.997

(\*) Nessas SPEs, tem prazo estipulado para a quitação do Valor Geral de Vendas - VGV.

## 7 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	2.018	2.017	2.018	2.017
Imóveis concluídos	32.970	4.840	92.147	35.286
Imóveis em construção	-	-	82.037	80.448
Terrenos para futuras incorporações	-	-	46.575	56.646
Total ativo circulante	32.970	4.840	220.759	172.380
 Terrenos para futuras incorporações (*)	33.725	34.825	181.661	121.615
Total ativo não circulante	33.725	34.825	181.661	121.615

(\*) Refere-se a terrenos com lançamentos previstos para a partir de janeiro de 2020.

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é lançado.

## **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **Juros capitalizados**

No período findo em 31 de dezembro de 2018, o valor de juros capitalizados é de R\$ 12.514 (R\$ 28.105 em 31 de dezembro de 2017) no consolidado.

## **8 Investimentos**

Nos termos do CPC 45 / IFRS 12, a Companhia optou por agregar as informações das controladas e controladas em conjunto com saldo de investimentos inferior a R\$ 5.000. Os investimentos em controladas e controladas em conjunto com saldo de investimentos superior R\$ 5.000 estão apresentados abaixo por entidade:

# RNI Negócios Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações Investidas						Reflexo na Companhia			
	% RNI	% RNI	Ativo Total	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício	Investimentos	Investimentos	Equivalência Patrimonial	Equivalência Patrimonial
	2018	2017		2018			2018	2017	2.018	2.017
<b>Investimentos positivos</b>										
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100,00%	100,00%	50.751	44.902	(136)	(1.013)	44.902	43.911	(1.013)	961
Rodobens Incorporadora Imobiliária 304 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4.833	2.326	2.084	(841)	2.326	18.901	(841)	(6.607)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 310 SPE Ltda (b)	100,00%	0,00%	8.138	7.614	-	(9)	7.614	-	(6)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 351 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.664	5.370	4.230	(40)	5.370	4.333	(40)	851
Rodobens Incorporadora Imobiliária 360 - SPE Ltda.	99,00%	99,00%	7.902	7.488	4.261	(3.467)	7.413	7.041	(3.432)	(292)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 362 - SPE Ltda.	60,00%	60,00%	18.798	14.298	10.674	(281)	8.579	3.571	(168)	(652)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 388 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	41.677	37.722	24.312	1.860	37.722	10.108	1.860	1.398
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	9.313	9.303	-	(1)	9.303	9.006	(1)	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	12.947	12.915	-	(2)	12.915	12.141	(2)	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 409 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	62.988	7.412	32.253	7.370	7.412	4.742	7.370	855
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	23.166	10.931	-	(119)	10.931	5.850	(119)	(1)
RNI Administracao E Incorporacao Imobiliária 444 Ltda (a)	100,00%	0,00%	6.181	6.181	-	(359)	6.181	-	(358)	-
Rodobens Malls Incorporadora Imobiliária 397 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	13.892	8.868	6.642	(1.399)	8.868	10.268	(1.399)	(4)
Rodobens Urbanismo Ltda.	100,00%	100,00%	299.315	236.083	32.889	43.726	236.181	207.694	43.726	16.051
Sistema Fácil Cuiabá III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.209	5.750	(52)	512	5.750	6.021	512	696
Sistema Fácil Tamboré Houses II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	10.367	10.340	(146)	(795)	10.340	12.832	(795)	(510)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Feira De Santana VI SPE Ltda (b)	100,00%	0,00%	11.023	7.907	-	(269)	7.907	-	(235)	(2)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda (b)	100,00%	0,00%	8.722	6.711	-	(224)	6.711	-	(149)	-
Terra Nova Rodobens Residence IV SPE Ltda.	100,00%	100,00%	18.410	18.398	-	(1)	18.398	18.361	(1)	-
Outros (*)			390.089	149.609	80.374	(15.957)	103.966	144.547	(14.613)	(46.822)
<b>Total</b>			<b>1.011.386</b>	<b>610.128</b>	<b>197.385</b>	<b>28.692</b>	<b>558.789</b>	<b>519.327</b>	<b>30.296</b>	<b>(34.080)</b>
<b>Mais valia e ágio na aquisição de investimentos</b>										
Panamby	49,99%	49,99%					8.114	8.191		
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100,00%	100,00%					122	160		
Sistema Fácil Tamboré 8 SPE Ltda.	100,00%	100,00%					2.810	3.371		
Santa Rita Loteadora Imobiliária SPE Ltda.	50,00%	50,00%					3.621	3.621		
Fazenda Desengano Loteadora Imobiliária SPE Ltda.	0,00%	50,00%					-	2.434		
Sítio do Morro Loteadora Imobiliária SPE Ltda.	50,00%	50,00%					1.950	1.950		
Rodobens Stefani Nogueira Incorporadora Imobiliária 346 - SPE Ltda	50,00%	55,00%					694	1.668	(974)	1.668
<b>Total Controladas e controladas em conjunto</b>							<b>17.310</b>	<b>21.395</b>	<b>(974)</b>	<b>1.668</b>
<b>Total dos investimentos</b>							<b>576.099</b>	<b>540.722</b>	<b>29.322</b>	<b>(32.412)</b>
<b>Movimentação dos investimentos consolidados:</b>										
Eliminação do consolidado							463.494	421.381	19.791	(40.082)
<b>Saldo dos investimentos consolidados</b>							<b>112.605</b>	<b>119.341</b>	<b>9.531</b>	<b>7.670</b>
<b>Investimentos negativos</b>										
Outras (*)			74.043	3.875	(1.985)	(14.577)	(7.250)	(5.028)	(14.139)	(6.561)
<b>Total</b>			<b>74.043</b>	<b>3.875</b>	<b>(1.985)</b>	<b>(14.577)</b>	<b>(7.250)</b>	<b>(5.028)</b>	<b>(14.139)</b>	<b>(6.561)</b>
<b>Total dos investimentos</b>							<b>(7.250)</b>	<b>(5.028)</b>	<b>(14.139)</b>	<b>(6.561)</b>
<b>Movimentação dos investimentos consolidados:</b>										
Eliminação do consolidado							(5.528)	(3.795)	(13.555)	(6.417)
<b>Saldo dos investimentos consolidados</b>							<b>(1.722)</b>	<b>(1.233)</b>	<b>(584)</b>	<b>(144)</b>

(\*) Incluem Empresas com saldo de investimento inferior a R\$ 5.000.

## **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

O ágio reconhecido é atribuído à expectativa de rentabilidade futura calculada sobre a participação adicional adquirida sobre essas SPEs. Nas demonstrações financeiras consolidadas a mais valia do investimento está classificado em Créditos perante clientes.

Em 26 de julho de 2017, a Companhia alienou 25% das cotas da empresa RODOBENS-STEFANI NOGUEIRA INCORPORADORA IMOBILIARIA 346 - SPE LTDA. para o sócio já existente no empreendimento dos 75% que a Companhia possuía, alterando sua participação na investida para 50%, transferindo também o controle para o sócio. O valor recebido pela transferência das cotas sociais é de 3 (três) unidades e mais 50% e 1 (uma) unidade do empreendimento Baraúna Residencial. A Companhia reconheceu um ganho pela mensuração ao valor justo da parte retida pela Companhia após a perda de controle no valor de R\$ 2.128 na rubrica "resultado de equivalência patrimonial" no resultado do exercício em 2017. O saldo remanescente em 31 de dezembro de 2018 é de R\$694.

Em 1º de fevereiro de 2018, foi realizada a venda de participação societária da empresa Rodobens Incorporadora Imobiliária 404 – SPE Ltda., para Kallas Incorporações e Construções S/A, pelo valor líquido mínimo de R\$ 8.721 que será recebido por meio de permuta financeira, através da qual a compradora repassará à Companhia 13% sobre a venda de futuras unidades do empreendimento. Essa operação gerou no exercício um prejuízo na alienação de investimento no valor de R\$ 1.843.

Em 3 de março de 2018, foi realizada a venda de participação societária da empresa Rodobens Incorporadora Imobiliária 369 – SPE Ltda., para Construtora Jaci Ltda., Murador Construção, Administração e Participação Ltda. e Suporte Engenharia e Construção Ltda., pelo valor de R\$ 7.000 que será recebido através de permuta em unidades residenciais. Em dezembro de 2018 foi superada as condicionais da promessa de compra e venda gerando um prejuízo na alienação de investimentos no valor de R\$ 2.540.

Em 2 de julho de 2018, foi realizada a venda de participação societária da empresa Jardim Esperança Loteadora Imobiliária SPE Ltda., para Eduardo Carlos Rodrigues Nogueira, pelo valor de R\$ 315, gerando um prejuízo na alienação de investimento no valor de R\$ 2.290.

- (a) Em 16 de julho de 2018, foi realizada a integralização dos cinquenta por cento de cotas sociais que a Companhia era sócia da Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária – Ribeirão Preto VIII – SPE Ltda na empresa RNI Administração de Incorporação Imobiliária 444 Ltda pelo seu valor contábil.
- (b) Em 14 de setembro de 2018, foi realizada a transferências das SPE's, Rodobens Incorporadora Imobiliária 310 SPE Ltda, Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Feira De Santana VI SPE Ltda e Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda, que anteriormente estava sob o controle da Rodobens Urbanismo transferimos RNI Negócios Imobiliários SA pelo seu valor contábil patrimonial não gerando resultado na transferência.

#### **a.Dividendos a receber**

Em 4 de janeiro de 2016, foi promovida a distribuição de dividendos de suas controladas para a Companhia dos lucros acumulados até 31 de dezembro de 2015, registrada na rubrica "Dividendos a receber". A Administração estima o recebimento integral desses dividendos até o final do exercício de 2019, sendo o saldo remanescente de R\$ 1.884.

## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

## 9 Imobilizado

Descrição	Controladora							
	2016	Adições	Baixas	Depreciação	2017	Adições	Baixas	Depreciação
Máquinas e ferramentas	9.887	25	(162)	(3.941)	5.809	3.883	(129)	(311)
Computadores e Periféricos	747	5	-	(370)	382	6	-	(198)
Móveis e utensílios	1.368	13	(56)	(215)	1.110	12	(5)	(202)
Prédios	2.767	-	-	(150)	2.617	-	-	(150)
Instalações	461	-	(231)	(78)	152	-	-	(49)
Benfeitorias em imóvel de terceiros	841	-	(747)	(94)	-	-	-	-
Outros	121	-	(34)	(27)	60	-	-	(27)
	16.192	43	(1.230)	(4.875)	10.130	3.901	(134)	(937)

Descrição	Consolidado							
	2016	Adições	Baixas	Depreciação	2017	Adições	Baixas	Depreciação
Stand de Vendas	4.779	2.923	(338)	(2.078)	5.286	3.187	(132)	(3.474)
Máquinas e ferramentas	9.892	25	(162)	(3.942)	5.813	3.883	(130)	(311)
Computadores e Periféricos	750	5	-	(372)	383	6	-	(198)
Móveis e utensílios	2.098	13	(56)	(507)	1.548	12	(5)	(404)
Prédios	2.767	-	-	(150)	2.617	-	-	(150)
Instalações	543	-	(231)	(94)	218	-	-	(68)
Benfeitorias em imóvel de terceiros	842	-	(747)	(94)	1	-	-	(1)
Outros	120	-	(34)	(28)	58	-	-	(25)
	21.791	2.966	(1.568)	(7.265)	15.924	7.088	(267)	(4.631)

## 10 Intangível

Descrição	Controladora e Consolidado							
	2016	Adições	Baixas	Amortização	2017	Adições	Baixas	Amortização
Direitos de uso de software	5.115	379	-	(1.970)	3.524	749	-	(1.195)
Outros	114	-	-	(23)	91	560	-	(22)
Total	5.229	379	-	(1.993)	3.615	1.309	-	(1.217)

## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

## 11 Empréstimos e financiamentos

### 11.1 Composição dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	2.018	2.017	2.018	2.017
Passivo circulante:				
Crédito Imobiliário ( a )	1.619	-	98.366	174.626
CCB Imobiliária ( b )	109	29.631	109	29.631
Capital de Giro ( c )	-	-	-	-
	<b>1.728</b>	<b>29.631</b>	<b>98.475</b>	<b>204.257</b>
Passivo não circulante:				
Crédito Imobiliário ( a )	70.206	-	138.342	32.247
CCB Imobiliária ( b )	35.726	40.583	35.726	40.583
Capital de Giro ( c )	45.016	-	45.016	-
	<b>150.948</b>	<b>40.583</b>	<b>219.084</b>	<b>72.830</b>
Total	<b>152.676</b>	<b>70.214</b>	<b>317.559</b>	<b>277.087</b>

#### 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 juros anuais conforme demonstrados no quadro abaixo, e com vencimento até 2028.

Em 20 de abril de 2018 foi concluída a captação de uma CCBI no montante de R\$80.000 com vencimento final em 17 de abril de 2028, pagos em 10 parcelas anuais e subsequentes, sendo que o valor de remuneração é de CDI +2%, 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 às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 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, sendo que o total dos créditos aprovados e contratados para a construção dos empreendimentos, estão assim distribuídos:

Empreendimento	Crédito Contratado		Saldo devedor		Taxa de Juros
	2.018	2017	2.018	2017	
<b>Controladas</b>					
Sistema Fácil Marília III SPE Ltda.	27.424	27.424	-	359	8,30% +TR
Rodobens Incorporadora Imobiliária 348 - SPE Ltda.	69.430	69.430	-	2.709	9,00% + TR
Rodobens Incorporadora Imobiliária 307 - SPE Ltda.	69.864	69.864	-	511	9,00% + TR
Rodobens Incorporadora Imobiliária 351 - SPE Ltda.	25.441	25.441	-	19.118	10,00% +TR
Rodobens Incorporadora Imobiliária 360 - SPE Ltda.	10.400	10.400	-	8.900	10,50% + TR
Rodobens Incorporadora Imobiliária 388 - SPE Ltda.	94.688	94.688	1.703	81.471	9,50% + TR
Rodobens Incorporadora Imobiliária 362 - SPE Ltda.	74.110	74.110	-	16.245	9,00% + TR
Rodobens Incorporadora Imobiliária 394 SPE Ltda.	51.125	-	15.353	-	9,2%+TR
Rodobens Incorporadora Imobiliária 409 - SPE Ltda.	49.162	-	35.833	-	8,84% + TR
Rodobens Incorporadora Imobiliária 410 SPE Ltda.	48.690	-	10.570	-	9,20% + TR
Rodobens Incorporadora Imobiliária 363 - SPE Ltda.	22.000	22.000	9.575	15.298	11,50%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob Feira de Santana V SPE Ltda.	11.000	11.000	5.042	7.904	11,50%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob Pres Prudente II SPE Ltda.	18.085	18.085	9.465	14.455	14,85%
RNI Negócios Imobiliários S.A.	80.000	-	72.128	-	CDI + 2,00%
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Uberaba II - SPE Ltda	10.000	10.000	6.945	9.396	115 % CDI
Rodobens Incorporadora Imobiliária 325 SPE Ltda	11.000	11.000	11.068	11.196	CDI + 2,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 348 SPE Ltda	10.000	10.000	10.080	10.178	CDI + 2,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 304 SPE Ltda	5.500	5.500	-	5.581	CDI + 2,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 350 SPE Ltda	3.500	3.500	-	3.552	CDI + 2,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 394 SPE Ltda	5.800	-	5.846	-	CDI+ 1,70%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 397 SPE Ltda	3.500	-	3.520	-	CDI+ 1,50%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 SPE Ltda	3.900	-	3.924	-	CDI+ 1,50%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 407 SPE Ltda	4.500	-	4.526	-	CDI+ 1,50%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 SPE Ltda	4.300	-	4.327	-	CDI+ 1,70%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 409 SPE Ltda	14.000	-	14.114	-	CDI+ 1,85%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 410 SPE Ltda	5.500	-	5.544	-	CDI+ 1,70%
RNI SM Incorporadora Imobiliária 434 - SPE Ltda.	4.100	-	4.126	-	CDI+ 1,50%
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira de Santana VI - SPE Ltda	3.000	-	3.019	-	CDI+ 1,50%
<b>Total Controladas</b>	<b>740.019</b>	<b>462.442</b>	<b>236.708</b>	<b>206.873</b>	

#### b. Cédula de Crédito Bancário - CCB

As obrigações da Companhia constantes nas presentes CCBs 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.
- (iii) Descumprimento, pela Companhia, dos índices financeiros, conforme a seguir, nas respectivas datas de fechamento das informações trimestrais e das demonstrações financeiras anuais.

## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### Índice 1

$(\text{Dívida Líquida} + \text{Terrenos a Pagar} - \text{Terrenos a Receber} - \text{Dívida SFH e FGTS}) / \text{Patrimônio Líquido} = \leq 0,7$

#### Índice 2

$(\text{Total de Recebíveis} + \text{Estoque Pronto}) / (\text{Dívida Líquida} + \text{Terrenos a Pagar} - \text{Terrenos a Receber} + \text{Custos e Despesas a apropriar de imóveis vendidos} - \text{Dívida SFH e FGTS}) = < 0 \text{ ou } \geq 1,3$

Em 31 de dezembro de 2018, todas as cláusulas contratuais foram cumpridas.

#### c. Capital de Giro

Em 28 de junho 2018, a Companhia possui uma captação de empréstimos denominado “Convênio nº 3220”, esse empréstimo é originalmente em dólares norte-americanos no montante de US\$ 11.913mil, que convertido em reais resulta em R\$45.000 acrescidos de taxa de juros fixa; porém, concomitantemente, é firmado um “swap” com o mesmo banco que forneceu o empréstimo, 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% ao anocom a mesma exposição e datas de vencimento. Essa operação é garantida pela GV Holding conforme divulgado na nota explicativa n.º15.

Cronograma de vencimento da dívida:

	Controladora			
	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
Período findo em 31 de dezembro de 2018	1.728	96.307	54.641	152.676
Período findo em 31 de dezembro de 2017	29.631	-	40.583	70.214

  

	Consolidado			
	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
Período findo em 31 de dezembro de 2018	98.475	163.386	55.698	317.559
Período findo em 31 de dezembro de 2017	204.257	29.245	43.585	277.087

## 12 Debêntures

Em 30 de abril de 2018, a Companhia quitou as debêntures de acordo com seu prazo contrato.

Debêntures	Emissão	Quantidade emitida	Quantidade ativa	Vencimento	Juros	Remuneração	2.018	2.017
3ª Emissão	15.04.2013	150	150	29.04.2018	CDI + spread de 1,60% a.a	Semestral	-	50.595
					Passivo circulante		-	50.595

## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

## 13 Créditos com terceiros (ativo circulante) e recursos de parceiros (passivo circulante)

		Controladora		Consolidado	
		2.018	2.017	2.018	2.017
Ativo Circulante- Créditos com Terceiros					
Adiantamento a terceiros	(a)	2.746	4.477	8.880	10.633
Devedores diversos	(b)	7.469	7.828	7.502	7.722
Impostos a recuperar		3.766	3.691	7.175	9.338
Títulos a receber	(c)	-	3.884	-	3.884
Adiantamento a funcionários		193	238	375	470
		14.174	20.118	23.932	32.047
Ativo Circulante		6.471	12.290	16.779	24.325
Ativo não Circulante		7.703	7.828	7.153	7.722
		14.174	20.118	23.932	32.047

- (b) Adiantamentos efetuados principalmente a fornecedores para aquisição de insumos e terrenos.  
(c) Representa saldos a receber de despesas e/ou custos pagos pela Controladora e controladas repassados aos empreendimentos e outros.  
(d) Saldo de contratos de mútuo com empresas não ligadas.

		Controladora		Consolidado	
		2.018	2.017	2.018	2.017
Passivo - Recursos de Parceiros					
Credores diversos	(a)	144	452	308	530
		144	452	308	530

- (a) Representa saldos a pagar de despesas e/ou custos repassados aos empreendimentos para a Controladora e operações em conjunto.

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de Administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na sociedade-líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado.

As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização nem a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado, conforme previsto nos contratos de participação.

## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

## 14 Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	2.018	2.017	2.018	2.017
<b>Controladora</b>				
Terreno - Pacatuba/CE	7.313	-	7.313	-
<b>Consolidado</b>				
CCDI JAW Holding Participações Ltda.	-	-	24	25
Camargo Corrêa Rodobens Emp Imob SPE Ltda.	-	-	255	250
Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Cascavel SPE Ltda.	-	-	113	113
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. Feira de Santana I - SPE Ltda.	-	-	52	55
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. Feira de Santana II - SPE Ltda.	-	-	51	57
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. Feira de Santana III - SPE Ltda.	-	-	234	284
Rodobens Moradas Incorp. Imob. Pacatuba II - SPE Ltda.	-	-	118	235
Rodobens Moradas Incorp. Imob. Pacatuba I - SPE Ltda.	-	-	5	10
Rodobens Incorporadora Imobiliária 323 - SPE Ltda.	-	-	122	134
Rodobens Incorporadora Imobiliária 324 - SPE Ltda.	-	-	201	254
Rodobens Incorporadora Imobiliária 332 - SPE Ltda.	-	-	6.503	6.503
Rodobens Incorporadora Imobiliária 362 - SPE Ltda.	-	-	1.407	2.950
Rodobens Urbanismo Ltda.	-	-	14.263	15.535
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	-	-	8.104	8.104
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda.	-	-	16.302	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 394 - SPE Ltda.	-	-	-	18
Rodobens Incorporadora Imobiliária 410 - SPE Ltda.	-	-	-	2.156
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	-	-	-	15.600
Rodobens Incorporadora Imobiliária 397 - SPE Ltda.	-	-	12	1.535
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.	-	-	12.896	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 406 - SPE Ltda.	-	-	9.500	9.500
Rodobens Incorporadora Imobiliária 407 - SPE Ltda.	-	-	288	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	-	-	4.932	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda.	-	-	21.499	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda.	-	-	14.700	-
Rodobens Administradora 432 Ltda.	-	-	86	94
RNI-SM Incorporadora Imobiliária 434 SPE Ltda	-	-	3.401	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 435 - SPE Ltda.	-	-	5.500	-
RNI Incorporadora Imobiliária 437 Ltda.	-	-	3.163	-
RNI Incorporadora Imobiliária 438 Ltda.	-	-	3.163	-
RNI Incorporadora Imobiliária 439 Ltda.	-	-	3.175	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 436 - SPE Ltda.	-	-	5.500	-
<b>Total</b>	<b>7.313</b>	<b>-</b>	<b>142.882</b>	<b>63.412</b>
<b>Passivo circulante</b>	-	-	51.171	42.640
<b>Passivo não circulante</b>	7.313	-	91.711	20.772
<b>Total</b>	<b>7.313</b>	<b>-</b>	<b>142.882</b>	<b>63.412</b>
Pagamentos por moeda corrente	-	-	13.447	6.842
Pagamentos por dação de unidades	-	-	21.499	18.972

## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Pagamentos por VGV	7.313	-	107.936	37.598
	<b>7.313</b>	<b>-</b>	<b>142.882</b>	<b>63.412</b>

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

## 15 Partes relacionadas

A Companhia, os acionistas controladores e as controladas e controladas em conjunto realizam operações comerciais e financeiras entre si, a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições usualmente praticadas no mercado de incorporação imobiliária. Essas operações incluem a disponibilização de recursos para os empreendimentos, os contratos de prestação de serviços, as garantias dos acionistas controladores em contratos de financiamento e a venda de carteira de crédito e de unidades residenciais a prazo para partes relacionadas.

Os saldos de transações entre partes relacionadas de entidades controladas, foram eliminados na consolidação.

Os saldos das transações financeiras e comerciais, representados por contratos de mútuo entre partes relacionadas são os seguintes:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2.018	2.017	2.018	2.017
Controladas e operações em conjunto:				
SPEs	7.632	21.054	1.226	236
	<u>7.632</u>	<u>21.054</u>	<u>1.226</u>	<u>236</u>
<b>Passivo</b>				
Controladas e operações em conjunto:				
SPEs	1.020	971	1.020	971
	<u>1.020</u>	<u>971</u>	<u>1.020</u>	<u>971</u>

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 2018 e 2017, os ativos mais representativos são conforme segue:

	2.018	2.017
Rodobens Incorporadora Imobiliária 369 SPE Ltda.	-	8.027
Rodobens Incorporadora Imobiliária 409 - SPE Ltda.	-	10.849
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	861	1.262
Rodobens Incorporadora Imobiliária 407 - SPE Ltda.	1.130	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	1.811	-
Terra Nova Rodobens incorporadora Imobiliária - Ourinhos I - SPE Ltda.	1.967	-
	<u>5.769</u>	<u>20.138</u>

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

## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os saldos das transações comerciais, representados por prestações de serviços administrativos em partes relacionadas são os seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	2.018	2.017	2.018	2.017
Receitas com Prestação de Serviços				
Controladas e Controladas em Conjunto:				
SPEs	941	1.295	49	10
	941	1.295	49	10
Despesas com Prestação de Serviços				
Empresas do Grupo Rodobens	62	89	64	89
	62	89	64	89

A Companhia vendeu durante o exercício 2017, para o Banco Rodobens S.A. e para a GV Holding S.A. carteiras de recebíveis no valor de face de R\$ 33.617 e R\$ 25.788, respectivamente. Os valores da operação com o Banco Rodobens S.A. levaram em consideração um desconto sobre o valor de face dos recebíveis de 0,68% a 3,68% a.a para os recebíveis com juros e/ou correção monetária e de 12,68% a 17,68% a.a. para os recebíveis sem juros e/ou correção monetária. Para a operação com a GV Holding S.A. aplicou-se o valor de face.

As operações, citadas acima, foram realizadas sem coobrigação pela Companhia, baseando-se nos fatos de que a Companhia não possui direitos ou riscos sobre as carteiras cedidas, e estão em linha com a estratégia da Companhia de monetização de ativos, prioritariamente sua carteira de recebíveis e estão lastreadas em contratos de venda e compra com alienação fiduciária em garantia.

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. Esses instrumentos financeiros serão corrigidos a 97% do CDI e possuem vencimento em 18 de março de 2019 e 17 de março de 2020. Nessa operação, a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade dos recebíveis, sendo que, eventuais riscos remanescentes da operação foram assumidos pela acionista GV Holding S.A., mediante fiança.

Em 1º de março de 2018, a Companhia e suas controladas registraram a compra de duas áreas para futura incorporação na cidade de São José do Rio Preto – SP, adquiridos da parte relacionada Rodobens Locação de Imóveis Ltda. por meio de permuta financeira de 8% do VGV líquido do empreendimento imobiliário que será lançado. Os detalhes da compra são como segue:

- Imóvel com área total de 15.513m<sup>2</sup> com pagamento de 8% do VGV líquido obtido nas vendas da incorporação futura ou pagamento mínimo de R\$ 16.302;
- Imóvel com área total 12.252m<sup>2</sup> com pagamento de 8% do VGV líquido obtido nas vendas da incorporação futura ou pagamento mínimo de R\$ 4.500.

Em 29 de março de 2018, a Companhia aprovou por meio da reunião do Conselho de Administração a alienação de 32 unidades autônomas com o valor geral de vendas no montante de

## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

R\$ 14.715, sendo 9 unidades do empreendimento DREAMS RESIDENCIAL PAULÍNIA no montante de R\$ 4.031 e 23 unidades do empreendimento RESIDENCIAL NOVA NAÇÃO AMÉRICA no montante de R\$10.684, todas para GV Holding S.A.

Todas as 32 (trinta e duas) unidades acima referidas foram alienadas em 29 de março de 2018, as condições de pagamento foram de 2 parcelas sendo a primeira a vista no montante de R\$ 7.357 e a segunda parcela em até seis meses sem correção monetária. A Operação em questão resultou em negociação de valores acima dos negociados no mercado e garantiu benefícios aos acionistas e à Companhia.

A GV Holding é garantidora da contratação de empréstimo em moeda estrangeira protegida por SWAP da variação cambial que a Companhia adquiriu, em 28 junho de 2018, no montante convertido em reais de R\$45.000.

Em 20 de agosto de 2018, a Companhia alienou 9 unidades do empreendimento RESIDENCIAL NOVA NAÇÃO AMÉRICA no montante de R\$4.650, todas para Rodobens Locação de Imóveis Ltda, a condição para pagamento foi através de amortização do terreno adquirido em março de 2018.

Em 28 de setembro de 2018, a Companhia realizou a cessão de recebíveis para GV Holding S.A. no valor de R\$2.177 pelo seu valor de face.

#### 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:

Remuneração	Número de participantes	
	2018	2017
Diretores Estatutários	3	3
Conselho Administração	7	6
Conselho Fiscal	3	3
Comitê Auditoria	3	3
Total	<b>16</b>	<b>15</b>
Remuneração	<b>2.466</b>	<b>4.290</b>
Fixo	2.466	2.745

## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Variável - 1.545

## 16 Impostos com recolhimento diferido

### 16.1 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:

	Consolidado	
	2018	2017
Passivo		
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	495.032	551.660
Imposto de renda com recolhimento diferido	7.901	8.310
Contribuição social com recolhimento diferido	4.238	4.408
COFINS com recolhimento diferido	10.872	10.818
PIS com recolhimento diferido	2.347	2.333
	<b>25.358</b>	<b>25.869</b>
Passivo circulante	8.470	8.162
Passivo não circulante	16.888	17.707
	<b>25.358</b>	<b>25.869</b>
Resultado		
Imposto de renda com recolhimento diferido	295	4.380
Contribuição social com recolhimento diferido	133	2386
	<b>428</b>	<b>6.766</b>

### 16.2 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:

### 16.3 Prejuízos fiscais do imposto de renda e base negativa de contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Resultado antes do imposto de Renda e contribuição social	(26.095)	(93.651)	(20.325)	(82.383)
Exclusão da equivalência patrimonial e provisão para passivo a descoberto em investidas	(15.183)	38.973	(8.947)	(7.526)
Outras adições e exclusões	9.134	21.963	9.134	21.963
<b>Resultado antes do imposto de Renda e contribuição social</b>	<b>(32.144)</b>	<b>(32.715)</b>	<b>(20.138)</b>	<b>(67.946)</b>
Imposto de renda calculado a alíquota nominal - 34%	10.929	11.123	6.847	23.102
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido e RET			(2.732)	(1.153)
Efeito da não constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais	(10.929)	(10.663)	(10.929)	(10.663)



## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Imposto de renda e contribuição social no exercício	-	460	(6.814)	11.286
Parcela corrente	-	-	(7.242)	(18.052)
Parcela diferida	-	460	428	6.766
	-	460	(6.814)	(11.286)

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 2018 na Controladora é de R\$ 147.272 e R\$ 147.636 respectivamente (R\$ 117.261 e R\$ 117.625 em 31 de dezembro de 2017).

#### 16.4 Segregação patrimonial da incorporação

Todos os empreendimentos que a Companhia possui estão inseridos em estruturas de Segregação Patrimonial constituídos na forma de SPEs (Sociedade de Propósito Específico). Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia está constituída pela Controladora e a consolidação de 177 SPEs.

Das 177 SPEs com projetos ativos que a Companhia possui, 68 fizeram a opção ao RET "Regime Especial de Tributação", sendo que as mesmas constituíram o Termo de Patrimônio de Afetação. O resultado operacional bruto do exercício das SPEs enquadradas no RET em relação ao resultado operacional bruto consolidado do exercício, estão assim apresentados:

	Empresas consolidadas	Empresas RET	% do RET s/ Total
Resultado operacional bruto			
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	182.606	122.020	<b>67%</b>
Custos dos imóveis vendidos	(142.057)	(100.897)	<b>71%</b>
Lucro bruto	<b>40.549</b>	<b>21.123</b>	<b>52%</b>

#### 17 Provisão para garantia

A movimentação da provisão para garantia está demonstrada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	<b>14.171</b>
Provisionado no período	5.183
Consumido no período	(7.560)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<b>11.794</b>
Provisionado no período	657
Consumido no período	(3.741)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<b>8.710</b>

## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

## 18 Provisões para riscos trabalhistas e cíveis

O 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 exercício:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Cível	62	65	8.568	11.920
Trabalhista	807	924	3.162	3.972
	<b>869</b>	<b>989</b>	<b>11.730</b>	<b>15.892</b>

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).

	2018					
	Controladora			Consolidado		
	Cível	Trabalhista	Total	Cível	Trabalhista	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2017	65	924	989	11.920	3.972	15.892
Provisionado no exercício	12	-	12	5.805	502	6.307
Revertido no exercício	(15)	(117)	(132)	(9.157)	(1.312)	(10.469)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<b>62</b>	<b>807</b>	<b>869</b>	<b>8.568</b>	<b>3.162</b>	<b>11.730</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Cível	195	223	24.243	24.287
Trabalhista	129	184	3.226	3.593
	<b>324</b>	<b>407</b>	<b>27.469</b>	<b>27.880</b>

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 às demonstrações financeiras**  
**em 31 de dezembro de 2018**  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### **19 Patrimônio líquido**

#### **19.1 Capital social**

Em 31 de dezembro de 2018, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 512.438, dividido em 43.769.808 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

#### **19.2 Ações em tesouraria**

A Companhia possui em tesouraria 1.580.963 ações ordinárias de sua própria emissão, adquiridas no mercado até 31 de dezembro de 2018, pelo montante de R\$ 16.020 para futura alienação ou cancelamento. O valor de mercado nesta data corresponde a R\$ 8.695 (R\$ 5,50 por unidade de ação).

### **20 Prejuízo por ação**

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

	<b>Controladora</b>	
	<b>2.018</b>	<b>2017</b>
Prejuízo do exercício - operações continuadas	(26.095)	(93.191)
Número de ações durante o ano (mil)	42.189	42.189
Prejuízo do exercício por ação - básico e diluído	(0,619)	(2,209)

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a Companhia não tinha potencial para a diluição de ações ordinárias, conforme demonstrado anteriormente. Assim o prejuízo por ação básico e diluído são equivalentes.

### **21 Instrumentos financeiros**

#### ***Gestão de capital***

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

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido, deduzidos pelo caixa e saldos de bancos, dividido pelo seu capital social mais reservas. A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

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

## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### Índice de endividamento

	Consolidado	
	2.018	2.017
Endividamento bancário	317.559	327.682
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(92.401)	(104.945)
(=) Dívida líquida (A)	225.158	222.737
Patrimônio líquido (B)	626.303	650.031
Índice de endividamento líquido (A) / (B)	0,360	0,343

#### Demonstração dos instrumentos financeiros em suas respectivas classificações por categorias

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
<b>Ativos financeiros ao Custo Amortizado</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	37.378	74.865	90.604	98.072
Créditos perante clientes	11.816	18.229	378.599	464.200
Contas a receber por venda de terrenos	55.185	25.085	126.867	90.257
Créditos com terceiros	14.174	20.118	23.932	32.047
Outros créditos	2.122	2.490	17.377	17.612
Créditos com partes relacionadas	7.632	21.054	1.226	236
<b>Passivos financeiros ao Custo Amortizado</b>				
Fornecedores	2.486	1.370	15.642	12.820
Empréstimos e financiamentos	152.676	70.214	317.559	277.087
Debêntures	-	50.595	-	50.595
Recursos de parceiros	144	452	308	530
Contas a pagar por aquisição de imóveis	7.313	-	142.882	63.412
Débitos com partes relacionadas	1.020	971	1.020	971
<b>Total</b>	<b>291.946</b>	<b>285.443</b>	<b>1.116.016</b>	<b>1.107.839</b>

#### 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 conforme demonstrado a seguir:

## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Operação	Data de Início da Operação	Data de Vencimento da Operação	Saldo Valor Inicial	Ponta Ativa	Taxa ativa	Ponta Passiva	Taxa passiva	Valor do Ajuste Bruto para o Cliente em 2018
SWAP CCB Presidente Pudente	20/01/2016	05/01/2021	18.085	9.767	CDI+1,60%a.a	9.464	14,85%	303
SWAP 4131	28/06/2018	28/06/2021	45.000	46.182	CDI + 1,33%a.a.	45.016	PTAX + 5,64%a.a	1.166
								<b>1.469</b>

#### 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:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	Consolidado				
	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	125.292	198.138	33.502	74.397	431.329
Débitos com partes relacionadas	1.020	-	-	-	1.020
Fornecedores	15.642	-	-	-	15.642
	<b>141.954</b>	<b>198.138</b>	<b>33.502</b>	<b>74.397</b>	<b>447.991</b>

  

Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	Consolidado				
	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	226.700	42.082	45.001	-	313.783
Debêntures	50.595	-	-	-	50.595
Débitos com partes relacionadas	971	-	-	-	971
Fornecedores	12.820	-	-	-	12.820
	<b>291.086</b>	<b>42.082</b>	<b>45.001</b>	<b>-</b>	<b>378.169</b>

## **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### ***Risco cambial***

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possui dois contratos de swaps.

- I. Em 15 de janeiro de 2016 a Companhia contratou um empréstimo para desenvolvimento do empreendimento no montante de R\$18.085 com remuneração de 14,25%, concomitantemente contratou uma SWAP nos mesmo prazos e condições alterando somente o índice passando de 14,25% anuais fixos por CDI+1,33% anuais.
- II. Em 28 de junho 2018, a Companhia possui uma captação de empréstimos originalmente em dólares norte-americanos no montante de US\$ 11.913 mil que convertido em reais totaliza 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 2018, 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 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.

## **RNI Negócios Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### ***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 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.

## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 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% a 120% CDI.  
Juros sobre CCBs captação em agosto 2015, à taxa fixa de 11,5% a.a. + TR.  
Juros sobre CCBs captação em janeiro 2016, à taxa fixa de 14,5% a.a. + TR.  
Juros sobre CCBs captação em outubro 2016, à taxa fixa 115% CDI  
Juros sobre empréstimos contratados com o SFH entre TR + 8,0% ao ano a 11% ao ano.  
Juros sobre CCB com o Banco Votorantim S.A., de janeiro de 2016 - CDI + 2,30% ao ano.  
Juros sobre CCB com a BR Partners, de setembro de 2016 - CDI + 2,15% ao ano.  
Juros sobre CCBs captação em julho e agosto de 2016 - CDI + 2% ao ano.  
Juros sobre CCB com captação em abril de 2018 - CDI + 2,00% ao ano.  
Juros sobre 4131/SWAP com captação em junho de 2018 – CDI + 1,33% ao ano.

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
<b>Ativos Financeiros</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Caixa e equivalentes de caixa (a)	37.378	74.865	90.604	98.072
Aplicações financeiras	1.730	3.695	1.797	6.873
Créditos perante clientes	11.816	18.229	378.599	464.200
Contas a receber por venda de terrenos	55.185	25.085	126.867	90.257
Clientes Coobrigação				1.544
Créditos com partes relacionadas	7.632	21.054	1.226	236
<b>Total</b>	<b>113.741</b>	<b>142.928</b>	<b>599.093</b>	<b>661.182</b>

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
<b>Passivos financeiros</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Empréstimos e financiamentos	152.676	70.214	317.559	277.087
Debêntures	-	50.595	-	50.595
Débitos com partes relacionadas	1.020	971	1.020	971
<b>Total</b>	<b>153.696</b>	<b>121.780</b>	<b>318.579</b>	<b>328.653</b>

- (e) Considerando somente as aplicações financeiras que estão classificadas como "Caixa e equivalentes de caixa", conforme nota explicativa nº 4.



## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

A Companhia não possui nenhum instrumento 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:

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Caixa e equivalentes de caixa	37.378	74.865	90.604	98.072
Aplicações financeiras	1.730	3.695	1.797	6.873
Créditos perante clientes	11.816	18.229	378.599	464.200
Contas a receber por venda de terrenos	55.185	25.085	126.867	90.257
Clientes Coobrigação			-	1.544
Créditos com terceiros	14.174	20.118	23.932	32.047
Outros créditos	2.122	2.490	17.377	17.612
Créditos com partes relacionadas	7.632	21.054	1.226	236
	<b>130.037</b>	<b>165.536</b>	<b>640.402</b>	<b>710.841</b>

## RNI Negócios Imobiliários S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 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 Perda			Cenário Provável	Cenário de Ganho			
Queda	Queda	Aumento		Aumento			
50%	25%	25%		50%			
IGP-M	2,17%	3,25%		4,33%	5,41%	6,50%	
INCC	1,97%	2,96%	3,94%	4,93%	5,91%		
Cenário de Ganho			Cenário Provável	Cenário de Perda			
CDI	3,50%	5,25%	7,00%	8,75%	10,50%		
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Ativos (e Passivos) Líquidos			Efeito			Saldo Líquido 2018	
Resultado Esperado com índice Provável			Aumento 25%			Aumento 50%	
CDI	(11.543)		(14.429)			(17.315)	(144.289)
INCC	1.506		1.882			2.259	40.549
IGPM	8.676		10.846			13.015	196.745
TR	-		-			-	(87.844)

## 22 Receita líquida dos empreendimentos vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receita da Incorporação Imobiliária	26.225	11.189	298.667	440.582
Devoluções da receita bruta	(361)	(5)	(109.172)	(142.293)
Impostos Incidentes sobre vendas	(2.393)	(1.616)	(6.889)	(8.574)
<b>Receita Operacional líquida</b>	<b>23.471</b>	<b>9.568</b>	<b>182.606</b>	<b>289.715</b>

### a. 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".