

Notas explicativas às informações trimestrais

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

1 Contexto operacional

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

Com capital aberto desde janeiro de 2007, registrada sob o código CVM 20451 com ações no novo mercado com código de negociação RDNI3, a Companhia faz parte das Empresas Rodobens e seus empreendimentos imobiliários são constituídos na forma de SPEs - Sociedades de Propósito Específico e podem contar com a parceria de sócios locais mediante participações diretas nas SPEs.

A Companhia atua no segmento de **Incorporação** desenvolvendo um sólido portfólio de imóveis no padrão médio e imóveis enquadrados no programa casa verde e amarela (PCVA) que seguem o formato de condomínio fechado e oferecem soluções integradas de qualidade, lazer, segurança e serviços, e **Urbanismo**, que tem como foco o desenvolvimento de grandes áreas destinadas a loteamentos.

As controladas e controladas em conjunto da Companhia estão sumarizadas na nota explicativa 7.

A emissão dessas informações contábeis intermediárias foi autorizada pelo Conselho de Administração, em 09 de novembro de 2022.

2 Base de preparação das informações contábeis intermediárias

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

As informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações contábeis, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração em sua gestão.

Estas informações contábeis intermediárias foram elaboradas seguindo a base de preparação e políticas contábeis consistentes com aquelas adotadas na elaboração das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 e devem ser lidas em conjunto com tais demonstrações.

As informações de notas explicativas que não tiveram alterações significativas ou aquelas que apresentavam divulgações irrelevantes em comparação a 31 de dezembro de 2021 não foram repetidas integralmente nestas informações trimestrais. Entretanto, informações foram incluídas para explicar os principais eventos e transações ocorridas, possibilitando o entendimento das mudanças na posição financeira e desempenho das operações da Companhia desde a publicação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

Essas informações contábeis intermediárias estão sendo apresentadas considerando o OCPC 07 – Notas Explicativas, o qual reforça requisitos básicos de divulgação das normas existentes e sugere uma divulgação menos genérica com foco em: (i) informações relevantes para os usuários, (ii) aspectos quantitativos e qualitativos e (iii) de riscos.

2.2 Estimativas e premissas críticas

Na preparação destas informações contábeis intermediárias, a diretoria utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua e não tiveram alterações relevantes na preparação destas informações contábeis intermediárias em relação as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

2.3 Novas normas, alterações e interpretações de normas

As normas alteradas e interpretações efetivas para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2022 não impactaram essas informações contábeis intermediárias da Companhia. Uma série de outras revisões de normas e interpretações estão em andamento e a Companhia as avaliará oportunamente.

3 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e bancos (a)	1.485	1.237	25.915	32.636
Aplicações financeiras (b)	<u>1</u>	<u>2.016</u>	<u>32.664</u>	<u>24.814</u>
Total caixa e equivalentes de caixa	<u>1.486</u>	<u>3.253</u>	<u>58.579</u>	<u>57.450</u>
Aplicações financeiras compromissadas como garantias de ações judiciais	48	126	2.907	221
Títulos negociados no mercado	<u>1.195</u>	<u>3.417</u>	<u>1.195</u>	<u>3.417</u>
Total aplicações financeiras	<u>1.243</u>	<u>3.543</u>	<u>4.102</u>	<u>3.638</u>
Ativo circulante	1.486	3.253	58.579	57.450
Ativo não circulante	1.243	3.543	4.102	3.638

(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 97,97% (31/12/2021 – 98,11%) do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e de suas controladas.

4 Créditos perante clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (a)	1.625	6.033	259.930	215.585
Créditos diretos com clientes	7.419	10.599	360.606	377.778
Outros créditos pro-soluto	9.554	8.874	203.699	107.041
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(6.825)	(6.606)	(38.686)	(32.906)
Total	11.773	18.900	785.549	667.498
Ativo circulante	3.677	8.152	299.003	335.802
Ativo não circulante	8.096	10.748	486.546	331.696
Total	11.773	18.900	785.549	667.498

- (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 chaves e a tomada de posse da unidade. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel.

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

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

Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (PECLD)

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro 2020	(6.241)	(27.377)
Provisão no exercício	(435)	(6.054)
Reversão no exercício	70	525
Saldo em 31 de dezembro 2021	(6.606)	(32.906)
Provisão no período	(254)	(6.100)
Reversão no período	35	320
Saldo em 30 de setembro 2022	(6.825)	(38.686)

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

Os saldos dos clientes já estão líquidos da PECLD, em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

Os saldos no ativo circulante estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Vencidos:	943	2.953	98.717	147.726
Acima de 180 dias	507	190	31.939	54.077
121 a 180 dias	70	29	4.957	16.171
91 a 120 dias	198	1.331	1.633	5.792
61 a 90 dias	44	153	2.317	40.766
31 a 60 dias	57	312	5.892	7.187
Até 30 dias	67	938	51.979	23.733
A vencer:	2.734	5.199	200.286	188.076
Até 30 dias	266	2.066	37.249	46.471
31 a 60 dias	1.236	1.449	27.776	12.264
61 a 90 dias	153	131	13.887	10.508
91 a 120 dias	119	131	6.319	6.172
121 a 360 dias	960	1.422	115.055	112.661
Total	3.677	8.152	299.003	335.802

Os saldos do ativo não circulante em 30 de setembro de 2022 e 31 dezembro de 2021, estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ano de vencimento				
Vencidos (a)	2.571	3.310	31.153	26.481
2023	565	1.785	45.689	74.845
2024	1.581	1.705	150.648	49.591
2025	1.234	1.398	59.671	32.408
2026	972	1.167	49.182	27.799
Após 2027	1.173	1.383	150.203	120.572
Total	8.096	10.748	486.546	331.696

- (a) Os valores vencidos registrados no não circulante referem-se a clientes em discussão judicial com garantia real do imóvel visando o recebimento integral ou a reintegração do imóvel.

Os saldos de créditos perante clientes são atualizados conforme cláusulas contratuais, pelos seguintes índices:

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

4.1 Cessão de recebíveis

No trimestre findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia celebrou junto a instituição financeira um convênio, para contratação de operações de cessão de créditos pró-soluto. A Companhia mantém a administração sobre os recebíveis sendo assim foi constituído um passivo financeiro na rubrica “Cessão de recebíveis”. O montante dessa operação nesta divulgação é de R\$ 70.430 nos seguintes vencimentos:

Período findo em 30 de setembro de 2022	Consolidado					Total
	2022	2023	2024	2025	Após 2025	
Cessão de recebíveis	9.081	21.988	19.580	17.192	2.589	70.430
Passivo circulante						(22.908)
Passivo não circulante						(47.522)

5 Contas a receber por venda de terrenos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Total ativo circulante	2.561	5.253	5.591	6.302
Total ativo não circulante	77.049	27.582	217.184	135.290
Total	79.610	32.835	222.775	141.592
Recebimentos por dação de unidades	-	-	-	12.000
Recebimentos por VGV	79.610	32.835	222.775	129.592
Total	79.610	32.835	222.775	141.592

6 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	-	853	3.109	4.092
Imóveis em construção	2	-	188.094	206.430
Terrenos para futuras incorporações	23.762	109.114	67.751	265.891
Total ativo circulante	23.764	109.967	258.954	476.413
Terrenos para futuras incorporações (*)	337.581	273.666	572.053	348.347
Total ativo não circulante	337.581	273.666	572.053	348.347

(*) Refere-se a terrenos com lançamentos previstos a partir de outubro de 2023.

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

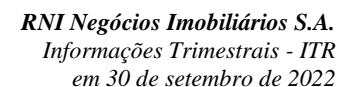
Juros capitalizados

No período findo em 30 de setembro de 2022, o valor de juros capitalizados é de R\$ 23.201 (R\$ 17.775 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado.

7 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.

30/09/2022										
Participação		Ativo			Passivo		Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro/prejuízo líquido
	% Investimento	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
Controladas em conjunto e coligadas:										
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I – SPE Ltda	25%	29.384	22.118	103.990	764	7.842	12.962	117.502	3.592	3.182
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda.	50%	10.671	65.835	(1.898)	33.112	9.442	1.694	21.384	41.372	8.595
Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	15.201	31.343	(269)	524	153	28.760	30.398	93	(1.227)
SPEs (22)		10.741	53.579	(2.080)	33.944	1.674	17.695	19.859	1.400	594
Ágio na aquisição de controlada em conjunto		7.469	-	-	-	-	-	-	-	-
Total das controladas em conjunto e coligadas		73.466	172.875	99.743	68.344	19.111	61.111	189.143	46.457	11.144
Investimentos – Consolidado		75.404	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado		(1.938)	-	-	-	-	-	-	-	-
-Total das controladas em conjunto e coligadas		73.466	-	-	-	-	-	-	-	-
Controladas:										
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100%	54.686	1.797	54.990	1.510	590	14.854	54.686	9	2.549
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	11.624	13.963	-	179	2.161	10.603	11.624	-	(3)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	19.465	30.971	13.436	16.215	8.727	13.611	19.465	30.551	4.652
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	100%	20.603	79	22.000	811	666	9.423	20.603	-	3.736
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda	100%	37.277	75.431	7.717	44.643	1.229	680	37.277	6.477	(3.436)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda	100%	10.594	68	10.534	8	-	13.785	10.594	-	(28)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100%	28.145	-	29.249	181	924	24.724	28.145	-	2.804
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda	60%	9.548	51.776	850	18.704	18.008	1.416	15.913	33.211	8.567
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda	100%	9.830	12.290	17.004	17.001	2.463	15	9.830	16.826	4.127
Rodobens Incorporadora Imobiliária 434 - SPE Ltda	55%	10.119	19.254	10.853	11.204	505	278	18.399	3.676	(470)
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda.	100%	6.770	3	12.381	5.392	223	7.623	6.770	-	(665)
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda	100%	10.095	10.254	-	159	-	9.152	10.095	-	137
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda	100%	12.636	14.750	27.028	26.518	2.624	1.013	12.636	26.648	6.119
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda	100%	8.530	22.932	18.028	20.075	12.356	786	8.530	47.371	6.621
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda	100%	11.238	11.303	-	65	-	10.174	11.238	-	83
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda	100%	8.993	18.526	14.644	14.552	9.624	1.747	8.993	30.361	6.215
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda	100%	9.761	10.283	1	523	-	1.902	9.761	-	(28)
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda	100%	21.978	53.507	67.511	45.160	53.879	1.272	21.978	67.582	14.348
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	233.450	47.106	244.622	40.631	17.647	166.689	233.450	697	21.976
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	100%	7.130	3.819	8.469	5.020	139	6.126	7.130	2.859	(631)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100%	11.281	18.446	14.999	17.012	5.152	6.935	11.281	24.497	3.107

Total das controladas em conjunto e coligadas

31/12/2021

	Participação		Ativo		Passivo		Capital social	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro/prejuízo líquido
	%	Investimento	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante				
Controladas:										
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100%	21.303	1.877	22.425	1.565	1.435	15.345	21.303	(6)	2.357
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	10.239	13.107	-	2.868	-	9.784	10.239	-	(2)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	14.813	27.472	2.702	10.196	5.165	13.611	14.813	20.556	1.044
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	100%	16.799	9	18.000	661	548	9.197	16.799	17.343	7.381
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.	100%	39.258	106.929	1.314	35.384	33.602	680	39.258	60.071	18.705
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	100%	10.539	69	10.475	5	-	11.250	10.539	-	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100%	26.160	78	27.000	80	837	24.648	26.160	-	1.638
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda.	60%	4.408	11.560	23.205	14.638	12.781	1.416	7.345	29.182	4.792
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda.	100%	5.703	33.109	4.746	13.484	18.668	15	5.703	43.197	5.882
Rodobens Incorporadora Imobiliária 434 - SPE Ltda.	55%	10.378	43.453	8.429	20.502	12.511	278	18.869	34.027	10.069
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda.	100%	7.129	5.695	5.694	4.260	-	7.623	7.129	-	(231)
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	100%	9.199	9.233	-	34	-	8.721	9.199	-	71
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda.	100%	6.517	23.016	13.438	19.202	10.736	1.012	6.517	36.164	5.815
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda.	100%	1.909	32.773	5.803	18.778	17.890	786	1.909	22.615	1.563
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	100%	10.148	10.155	-	7	-	9.780	10.148	-	(2)
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda.	100%	2.777	17.786	1.404	10.965	5.448	1.747	2.777	17.744	1.179
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda.	100%	9.531	9.540	-	9	-	593	9.531	-	-
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	219.160	152	220.637	1.391	238	156.137	219.160	-	14.586
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	100%	9.771	20.532	6.849	11.813	5.798	8.176	9.771	18.510	1.972
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100%	8.174	27.437	6.888	14.785	11.365	6.935	8.174	23.428	2.112
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	100%	22.910	18	22.912	19	1	25.365	22.910	-	(23)
SPEs (169)		98.662	377.760	130.700	271.364	131.191	157.342	105.899	135.581	(21.648)
Ágio na aquisição de controladas		579	-	-	-	-	-	-	-	-
Total das controladas		566.066	771.760	532.621	452.010	268.214	470.441	584.152	458.412	57.259
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		632.995	911.628	639.822	506.027	286.790	531.516	753.987	503.409	63.101
Investimentos - Controladora		638.299	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivo a descoberto - Investimentos - Controladora		(5.304)	-	-	-	-	-	-	-	-
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		632.995	-	-	-	-	-	-	-	-

30/09/2022			30/09/2021			
	Participação	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas em conjunto e coligadas:						
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda	25%	3.182	796	25%	3.082	770
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda.	50%	8.595	4.405	50%	600	352
Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda. SPEs (22)	50%	(1.227)	(674)	50%	298	170
		818	982		5.529	2.878
Total das controladas em conjunto e coligadas		11.368	5.509		9.509	4.170
Eliminação de participações indiretas		-	-		-	-
Total das controladas em conjunto e coligadas		11.368	5.509		9.509	4.170
Controladas:						
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100%	2.549	2.549	100%	1.977	1.977
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100%	(3)	(3)	100%	(1)	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100%	4.652	4.652	100%	419	419
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	100%	3.736	3.736	100%	(1)	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda	100%	(3.436)	(3.436)	100%	15.547	15.547
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda	100%	(28)	(28)	100%	(1)	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100%	2.804	2.804	100%	1.638	1.638
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda	60%	8.567	5.140	60%	1.311	787
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda	100%	4.127	4.127	100%	3.124	3.124
Rodobens Incorporadora Imobiliária 434 - SPE Ltda	55%	(470)	(259)	55%	9.845	5.414
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda.	100%	(665)	(665)	100%	(148)	(148)
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda	100%	137	137	100%	28	28
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda	100%	6.119	6.119	100%	2.942	2.942
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda	100%	6.621	6.621	100%	343	343
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda	100%	83	83	100%	(1)	(1)
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda	100%	6.215	6.215	100%	475	475
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda	100%	(28)	(28)	100%	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda	100%	14.348	14.348	100%	(17)	(17)
Rodobens Urbanismo Ltda.	100%	21.976	21.976	100%	16.927	16.927
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	100%	(631)	(631)	100%	1.499	1.499
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100%	3.107	3.107	100%	1.249	1.249
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda. SPEs (179)	100%	(32)	(32)	100%	(23)	(23)
		(18.160)	(21.434)		(15.349)	(15.320)
Total das controladas		61.588	55.098		41.783	36.857
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		72.956	60.607		51.292	41.027

Movimentação dos investimentos

Movimentação dos investimentos	2021	30/09/2022					
	Saldo inicial	Subscrição de capital	AFAC	Redução e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Resultado de alienação de investimento	Saldo final
Controladas:							
Rodobens Administradora 414 Ltda.	21.302	-	35.024	(4.189)	2.549	-	54.686
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	10.239	-	1.388	-	(3)	-	11.624
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	14.813	-	-	-	4.652	-	19.465
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	16.800	-	68	-	3.736	-	20.604
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda	39.258	-	1.455	-	(3.436)	-	37.277
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda	10.539	-	84	-	(28)	-	10.595
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	26.160	-	40	(859)	2.804	-	28.145
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda	4.408	-	-	-	5.140	-	9.548
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda	5.703	-	-	-	4.127	-	9.830
Rodobens Incorporadora Imobiliária 434 - SPE Ltda	10.378	-	-	-	(259)	-	10.119
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda.	7.129	-	305	-	(665)	-	6.769
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda	9.199	-	760	-	137	-	10.096
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda	6.517	-	-	-	6.119	-	12.636
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda	1.909	-	-	-	6.621	-	8.530
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda	10.147	-	1.007	-	83	-	11.237
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda	2.777	-	-	-	6.215	-	8.992
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda	9.531	-	258	-	(28)	-	9.761
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda	3.126	-	4.505	-	14.348	-	21.979
Rodobens Urbanismo Ltda.	219.160	-	9.621	(17.308)	21.976	-	233.449
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	9.770	-	204	(2.214)	(631)	-	7.129
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Ourinhos I SPE Ltda.	8.174	-	-	-	3.107	-	11.281
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	22.910	-	680	-	(32)	-	23.558
SPEs (179)	95.538	-	39.483	(19.178)	(21.434)	-	94.409
Ágio na aquisição de controladas	579	-	-	-	-	-	579
Total das controladas	566.066	-	94.882	(43.748)	55.098	-	672.298
Controladas em conjunto e coligadas:							
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda	30.673	-	-	(2.085)	796	-	29.384
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda.	2.074	-	4.192	-	4.405	-	10.671
Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.319	-	-	(445)	(693)	-	15.181
SPEs (22)	10.374	-	291	(906)	1.001	-	10.760
Ágio na aquisição de controlada em conjunto	7.488	-	-	-	-	(19)	7.469
Total das controladas em conjunto e coligadas	66.929	-	4.483	(3.436)	5.509	(19)	73.466

Movimentação dos investimentos

Movimentação dos investimentos	2021	30/09/2022					
	Saldo inicial	Subscrição de capital	AFAC	Redução e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Resultado de alienação de investimento	Saldo final
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	69.003	-	4.327	(3.436)	5.484	26	75.404
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(2.074)	-	156	-	25	(45)	(1.938)
Total das controladas em conjunto e coligadas	66.929	-	4.483	(3.436)	5.509	(19)	73.466
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	632.995	213	75.755	(20.086)	30.980	(19)	719.837
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Controladora	638.299	(780)	86.080	(47.184)	76.417	(19)	752.813
Passivo a descoberto - Investimentos - Controladora	(5.304)	780	13.285	-	(15.810)	-	(7.049)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	632.995	-	99.365	(47.184)	60.607	(19)	745.764
	2020	30/09/2021					
	Saldo inicial	Subscrição de capital	AFAC	Redução e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Resultado de alienação de investimento	Saldo final
Controladas:							
Rodobens Administradora 414 Ltda.	15.835	-	1.087	(340)	1.977	-	18.559
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	9.776	-	245	-	(1)	-	10.020
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	13.769	-	-	-	419	-	14.188
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	9.192	-	197	-	(1)	-	9.388
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda	20.553	-	-	-	15.547	-	36.100
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda	7.777	-	2.041	-	(1)	-	9.817
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	24.440	8	55	-	1.638	-	26.141
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda	2.099	-	-	(566)	787	-	2.320
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda	(179)	-	-	-	3.124	-	2.945
Rodobens Incorporadora Imobiliária 434 - SPE Ltda	4.840	-	-	-	5.414	-	10.254
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda.	7.360	-	-	-	(148)	-	7.212
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda	8.710	-	266	-	28	-	9.004
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda	701	-	1	-	2.942	-	3.644
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda	346	-	-	-	343	-	689
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda	9.770	-	283	-	(1)	-	10.052
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda	1.599	-	-	-	475	-	2.074
RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda	583	-	8.827	-	-	-	9.410
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda	-	-	113	-	(17)	-	96

	2020	30/09/2021					
	Saldo inicial	Subscrição de capital	AFAC	Redução e distribuição de lucros	Resultado de equivalência patrimonial	Resultado de alienação de investimento	Saldo final
Rodobens Urbanismo Ltda.	215.817	-	7.995	(17.013)	16.927	-	223.726
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	7.798	-	-	-	1.499	-	9.297
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Ourinhos I SPE Ltda.	6.062	-	-	-	1.249	-	7.311
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	21.941	-	786	-	(23)	-	22.704
SPEs (179)	115.106	11	40.973	(43.295)	(15.320)	-	97.475
Ágio na aquisição de controladas	668	-	-	-	-	-	668
Total das controladas	504.563	19	62.869	(61.214)	36.857	-	543.094
Controladas em conjunto e coligadas:							
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda	33.326	-	-	(1.321)	770	-	32.775
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda.	1.322	-	-	-	352	-	1.674
Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.341	-	-	(250)	170	-	16.261
SPEs (22)	11.222	-	826	(4.928)	2.878	-	9.998
Ágio na aquisição de controlada em conjunto	7.565	-	-	-	-	(166)	7.399
Total das controladas em conjunto e coligadas	69.776	-	826	(6.499)	4.170	(166)	68.107
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	71.741	-	946	(6.499)	4.115	(166)	70.137
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(1.965)	-	(120)	-	55	-	(2.030)
Total das controladas em conjunto e coligadas	69.776	-	826	(6.499)	4.170	(166)	68.107
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	574.339	19	63.695	(67.713)	41.027	(166)	611.201
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Controladora	581.001	19	52.596	(66.716)	50.484	(109)	617.275
Passivo a descoberto - Investimentos - Controladora	(6.662)	-	11.099	(997)	(9.457)	(57)	(6.074)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	574.339	19	63.695	(67.713)	41.027	(166)	611.201

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

8 Imobilizado

Controladora								
	31/12/2020	Adições	Depreciação	30/09/2021	31/12/2021	Adições	Depreciação	30/09/2022
Máquinas e ferramentas	8.399	-	(267)	8.132	8.043	-	(266)	7.777
Computadores e periféricos	2	5	(2)	5	38	-	(6)	32
Móveis e utensílios	538	42	(132)	448	403	6	(125)	284
Prédios	2.167	-	(112)	2.055	2.017	-	(112)	1.905
Instalações	28	-	(7)	21	19	122	(9)	132
Total	11.134	47	(520)	10.661	10.520	128	(518)	10.130

Consolidado								
	31/12/2020	Adições	Depreciação	30/09/2021	31/12/2021	Adições	Depreciação	30/09/2022
Stand de Vendas	5.893	3.168	(2.557)	6.504	7.319	2.228	(1.739)	7.808
Máquinas e ferramentas	8.402	-	(267)	8.135	8.044	-	(266)	7.778
Computadores e periféricos	3	5	(2)	6	39	-	(6)	33
Móveis e utensílios	604	42	(166)	480	427	6	(146)	287
Prédios	2.167	-	(112)	2.055	2.017	-	(112)	1.905
Instalações	43	-	(15)	28	25	122	(12)	135
Total	17.112	3.215	(3.119)	17.208	17.871	2.356	(2.281)	17.946

9 Intangível

Controladora e Consolidado								
	31/12/2020	Adições	Amortização	30/09/2021	31/12/2021	Adições	Amortização	30/09/2022
Direitos de uso de software	4.336	1.799	(747)	5.388	5.441	1.083	(633)	5.891
Marcas e patentes	1.090	-	(99)	991	958	-	(99)	859
Total	5.426	1.799	(846)	6.379	6.399	1.083	(732)	6.750

10 Empréstimos e financiamentos

10.1 Composição dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Passivo circulante:				
Dívida corporativa	64.029	5.828	95.427	5.981
Dívida de produção	4.044	2.727	136.203	78.785
	<u>68.073</u>	<u>8.555</u>	<u>231.630</u>	<u>84.766</u>
Passivo não circulante:				
Dívida corporativa	83.763	112.553	83.763	143.888
Dívida de produção	169.327	116.557	289.393	300.023
Total	<u>253.090</u>	<u>229.110</u>	<u>373.156</u>	<u>443.911</u>
Dívida corporativa	147.792	118.381	179.190	149.869
Dívida de produção	173.371	119.284	425.596	378.808
	<u>321.163</u>	<u>237.665</u>	<u>604.786</u>	<u>528.677</u>

a. Dívida corporativa - consolidado

			Saldo devedor	
Dívida corporativa	Taxa de juros	Vencimento final	30/09/2022	31/12/2021
Cédula de Crédito Bancário	180% CDI	fev/22	-	50
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,88%	mar/23	50.370	50.003
Nota Promissória (i)	CDI+ 3,10%	mai/24	64.175	62.699
Nota Promissória (ii)	CDI+ 2,90%	jan/25	27.118	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	CDI+ 3,00%	abr/23	37.527	37.117
			<u>179.190</u>	<u>149.869</u>

- (i) Em 7 de maio de 2021 a Companhia efetuou a contratação da 3ª emissão de notas promissórias no montante de R\$ 60.000, com amortização em 14 de maio de 2022 de R\$ 5.000, em 14 de maio 2023 de R\$ 5.000 e em 14 de maio de 2024 de R\$ 50.000, com a taxa contratada de 100% (cem por cento) do CDI adicionado 3,19 a.a.
- (ii) Em 19 de janeiro de 2022 a Companhia efetuou a contratação da 4ª emissão de notas promissórias no montante de R\$ 25.000, com amortização em 19 de janeiro de 2023 de R\$ 2.000, em 19 de janeiro 2024 de R\$ 2.000 e em 19 de janeiro de 2025 de R\$ 21.000, com a taxa contratada de 100% (cem por cento) do CDI adicionado 2,90% a.a.

b. Dívida de produção – consolidado

Dívida produção	Taxa de juros	Vencimento Final	Saldo devedor	
			30/09/2022	31/12/2021
Plano Empresário	8,30% + TR	fev/26	29.542	84.414
Plano Empresário	8,90% + TR	ago/23	26.328	32.236
Plano Empresário	9,30% + TR	out/26	15.886	21.328
Plano Empresário	3,5% + 100% do CDI	out/25	63.445	11.490
Plano Empresário	182% do CDI	jun/22	-	1.218
	4,52% + rendimento			
Plano Empresário	poupança	nov/26	1.390	-
Plano Empresário	9,0046% + TR	abr/26	1.095	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 2,00%	abr/28	104.366	41.233
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 1,70%	fev/29	69.004	78.051
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 1,40%	mai/22	-	3.765
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,48%	ago/24	7.582	-
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,5730%	out/22	14.051	14.023
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,40%	mai/24	11.538	-
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,70%	abr/24	14.769	-
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,92%	mar/23	11.002	20.170
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,41%	mai/22	-	11.103
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,81%	nov/22	13.532	13.523
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,75%	dez/22	6.003	6.006
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,99%	abr/23	1.002	2.003
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,00%	jul/23	5.015	5.008
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,13%	jul/23	2.010	2.008
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,10%	ago/23	4.000	4.002
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 2,90%	dez/22	2.005	5.198
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,07%	out/23	6.014	6.010
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,05%	nov/23	6.048	6.002
Cédula de Crédito Bancário	CDI+ 3,08%	dez/23	9.969	10.017
			425.596	378.808

Em 20 de junho de 2022 a Companhia contratou um Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) no montante de R\$ 72.090 com vencimento em 25 de junho de 2027, sendo que a remuneração é de 100% do CDI acrescidos de 2,00% ao ano.

Os empréstimos são garantidos por, dependendo do tipo de operação:

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

Obrigações contratuais – não financeiros

A Companhia e suas controladas, possuem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos a serem cumpridas enquanto perdurarem as dívidas, tais como:

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

Obrigações contratuais – financeiros

			Saldo devedor	
		Vencimento final	30/09/2022	31/12/2021
Dívida corporativa	Taxa de juros			
Certificado de Recebíveis Imobiliários	CDI+ 3,00%	abr/23	37.527	37.117
Descrição				Índice
Dívida líquida / Patrimônio Líquido				< 0,9

Cronograma de vencimento da dívida

Controladora						
Período findo em:	2022	2023	2024	2025	após 2025	Total
30 de setembro de 2022	967	66.699	74.445	65.189	113.863	321.163
31 de dezembro de 2021	8.555	73.716	70.226	18.507	66.661	237.665

Consolidado						
Período findo em:	2022	2023	2024	2025	após 2025	Total
30 de setembro de 2022	49.207	215.169	134.709	88.234	117.467	604.786
31 de dezembro de 2021	84.767	219.571	118.422	38.072	67.845	528.677

11 Créditos com terceiros

		Controladora		Consolidado	
Créditos com terceiros		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Adiantamento a terceiros (a)		6.766	3.869	32.755	29.664
Devedores diversos (b)		9.657	7.545	6.196	5.953
Impostos a recuperar		3.180	3.545	6.327	6.311
		<u>19.603</u>	<u>14.959</u>	<u>45.278</u>	<u>41.928</u>
Ativo circulante		9.946	7.414	39.082	35.975
Ativo não circulante		<u>9.657</u>	<u>7.545</u>	<u>6.196</u>	<u>5.953</u>
		<u>19.603</u>	<u>14.959</u>	<u>45.278</u>	<u>41.928</u>

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

12 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	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Passivo circulante		1.414	69.546	63.503	221.134
Passivo não circulante		<u>355.492</u>	<u>285.929</u>	<u>550.526</u>	<u>353.483</u>
Total		<u>356.906</u>	<u>355.475</u>	<u>614.029</u>	<u>574.617</u>
Pagamentos por moeda corrente		1.200	1.200	7.715	7.715
Pagamentos por dação de unidades		33.525	22.082	39.825	28.382
Pagamentos por VGV		<u>322.181</u>	<u>332.193</u>	<u>566.489</u>	<u>538.520</u>
		<u>356.906</u>	<u>355.475</u>	<u>614.029</u>	<u>574.617</u>

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

13 Partes relacionadas

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

Controladora							
30/09/2022				31/12/2021			
		Ativo	Passivo	Demonstração do resultado	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado
Caixa e equivalentes de caixa		-	-	425	2.083	-	222
Aplicações financeiras		50	-	-	112	-	-
Créditos (débitos) com partes relacionadas	(a)	75.828	50.620	4.087	78.699	18.357	2.767
Contas receber por alienação cotas	(d)	56.008	-	1.180	54.828	-	(1.770)
Investimentos		752.813	7.049	60.607	638.299	5.304	54.897
Fornecedores		-	218	(1.565)	-	164	(3.177)
Empréstimos e financiamentos	(b)	-	-	-	-	-	(80)
Remuneração dos Administradores	13.1	-	-	(4.040)	-	-	(3.284)
Total		884.699	57.887	60.694	774.021	23.825	49.575

Consolidado							
30/09/2022				31/12/2021			
		Ativo	Passivo	Demonstração do resultado	Ativo	Passivo	Demonstração do resultado
Caixa e equivalentes de caixa		6.997	-	1.191	14.064	-	634
Aplicações financeiras		112	-	-	199	-	-
Créditos (débitos) com partes relacionadas	(a)	5.978	6.507	10	3.279	3.975	(30)
Contas a receber por venda de terrenos	(c)	2.464	-	236	2.533	-	2.533
Contas receber por alienação cotas	(d)	56.008	-	1.180	54.828	-	(1.770)
Investimentos		75.404	1.938	5.509	69.003	2.074	3.890
Fornecedores		-	2.629	(2.174)	-	227	(3.970)
Empréstimos e financiamentos	(b)	-	36.104	(3.744)	-	33.552	(1.989)
Contas a pagar por aquisição de imóveis		-	1.469	-	-	1.526	-
Remuneração dos Administradores	13.1	-	-	(4.040)	-	-	(3.284)
Total		146.963	48.647	(1.832)	143.906	41.354	(3.986)

- (a) Os saldos registrados de créditos (débitos) com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de contratos de mútuo da Controladora com as suas controladas e controladas em conjunto, que são remunerados a 100% CDI - Certificado de Depósito Interbancário.

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, os mútuos ativos e passivos mais representativos são conforme segue:

Mútuos ativos	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
RNI Incorporadora Imobiliária 461 Ltda	16.690	11.393	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 460 Ltda	9.639	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 470 Ltda	6.370	-	-	-
RNI-SM Incorporadora Imobiliária 450 Ltda	5.377	-	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 310- SPE Ltda	5.215	4.204	-	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Ourinhos I – SPE Ltda.	4.846	6.555	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 474 Ltda	4.687	-	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 440 - SPE Ltda	4.746	8.480	-	-
VEGA CONSTRUTORA E INCORP	2.553	-	-	-
RNI-VEGA INCORPORADORA IM	2.158	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda	2.049	6.885	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 SPE Ltda.	1.879	15.293	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 459 Ltda	1.844	-	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 448- SPE Ltda	247	8.211	-	-
TERRA NOVA R I I F SANTANA VI SPE L	-	8.416	-	-
Outras	7.528	9.262	5.978	3.279
	<u>75.828</u>	<u>78.699</u>	<u>5.978</u>	<u>3.279</u>
Mútuos passivos	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda	17.712	3.735	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 481 Ltda	6.867	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 471 Ltda	6.720	-	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413	6.576	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 464 Ltda	5.675	-	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393	2.669	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 458 Ltda	1.974	-	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 453 Ltda	1.321	4.497	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 409	1.106	1.378	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412	-	1.754	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 459 Ltda	-	825	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 470 Ltda	-	1.382	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 460 Ltda	-	301	-	-
RNI Incorporadora Imobiliária 469 Ltda	-	4.485	-	-
Outras	-	-	6.507	3.975
	<u>50.620</u>	<u>18.357</u>	<u>6.507</u>	<u>3.975</u>

- (a) São contratações de CCB (Cédula de Crédito Bancário) da Companhia através de suas controladas junto ao Banco Rodobens S.A. com taxas a partir de CDI + 2,70 a.a. até CDI + 3,13 a.a., com vencimento entre 28 de novembro de 2022 até 1º de abril de 2024.
- (b) Em 08 de novembro de 2019 a RNI Administração e Incorporação Imobiliária 444 Ltda. alienou à Cipreste Residencial Incorporadora Ltda. um terreno em Ribeirão Preto/SP, o valor a receber é de 10,01% da receita líquida auferida pela venda de cada uma das unidades autônomas do empreendimento a ser construído no imóvel objeto de venda.
- (c) A Companhia alienou 25% das cotas sociais da participação societária no Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Goiânia I SPE Ltda. à Rodobens Corporativa, empresa do mesmo grupo controlador, pelo montante de R\$ 56.530. O recebimento será em parcelas anuais iniciando em 31 de dezembro de 2021 e limitado a quitação até 31 de dezembro de 2039, corrigidas por 25% do CDI ao ano.

13.1 Remuneração dos Administradores

A política de remuneração para diretores estatutários e membros do Conselho de Administração tem o objetivo de atração e retenção dos melhores talentos para atuação como administradores.

Os membros da Diretoria fazem jus a uma remuneração fixa e a uma remuneração variável.

A remuneração fixa e variável adotada é aprovada pelo Conselho de Administração e ratificada na Assembleia Geral Ordinária.

A Companhia oferece aos seus diretores um plano de participação nos resultados atrelados ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais.

Os membros independentes do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal fazem jus apenas à remuneração fixa mensal, independentemente do número de convocações. Os membros do Conselho de Administração indicados pelos acionistas controladores não fazem jus a remuneração.

A Companhia registrou benefícios de curto prazo a administradores, tais como despesa com remuneração de seus administradores o montante:

Número de participantes	30/09/2022	30/09/2021
Diretores Estatutários	2	2
Conselho Administração	7	7
Conselho Fiscal	3	3
Comitê Auditoria	3	3
Total	15	15
Remuneração		
Fixo	1.741	1.625
Variável	1.570	445
Encargos	729	541
Total	4.040	2.611

14 Imposto de renda e contribuição social

14.1 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	
	30/09/2022	31/12/2021
Passivo		
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	1.008.324	809.090
PIS com recolhimento diferido	1.983	1.956
COFINS com recolhimento diferido	9.250	8.886
Passivo circulante	11.233	10.842
Imposto de renda com recolhimento diferido	14.349	12.974
Contribuição social com recolhimento diferido	7.454	6.741
PIS com recolhimento diferido	1.700	1.150
COFINS com recolhimento diferido	7.905	5.551
Passivo não circulante	31.408	26.416
Resultado		
Imposto de renda com recolhimento diferido	(1.609)	(2.932)
Contribuição social com recolhimento diferido	(770)	(1.433)
	(2.379)	(4.365)

14.2 Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social estão conciliados com a alíquota de imposto, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2021</u>
	Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	7.151	15.121	2.400	6.350	15.946	34.615	6.458	20.955
Imposto de renda calculado a alíquota nominal - 34%	2.431	5.141	816	2.159	5.422	11.769	2.196	7.125
Exclusão do resultado de equivalência patrimonial	(10.073)	(20.606)	(17.569)	(41.027)	(2.732)	(5.509)	(1.514)	(4.170)
Outras adições e exclusões	2.288	10.583	3.704	16.134	2.288	10.583	3.704	16.134
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido e RET	-	-	-	-	291	25.251	3.427	7.983
Efeito da não constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais	(216)	1.733	(3.898)	(6.305)	(216)	1.733	(3.898)	(6.305)
Imposto de renda e contribuição social no período	-	-	-	-	(5.196)	(13.490)	(3.411)	(9.514)
Parcela corrente	-	-	-	-	(3.251)	(11.111)	(2.370)	(6.108)
Parcela diferida	-	-	-	-	(1.945)	(2.379)	(1.041)	(3.406)
	-	-	-	-	(5.196)	(13.490)	(3.411)	(9.514)

As diferenças temporárias dedutíveis, os prejuízos fiscais do imposto de renda e base negativa de contribuição social acumulados não prescrevem de acordo com a legislação tributária vigente. Ativos fiscais diferidos não foram reconhecidos com relação a estes itens, pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que a Companhia possa utilizar os benefícios destes.

O total dos prejuízos fiscais não reconhecidos do imposto de renda e base negativa de contribuição social acumulados em 30 de setembro de 2022 na controladora e consolidado é de R\$ 240.134 e R\$ 240.498, respectivamente (R\$ 214.973 e R\$ 215.337 em 31 de dezembro de 2021, respectivamente).



15 Provisão para garantia

A movimentação da provisão para garantia está demonstrada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	6.737
Provisionado no exercício	2.727
Consumido no exercício	(3.317)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	6.147
Provisionado no período	2.733
Consumido no período	(1.114)
Saldo em 30 de setembro de 2022	7.766

16 Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

O Companhia e suas controladas são 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 e de suas controladas, que conduz substancialmente as ações, e, eventualmente, amparada por seus assessores legais externos quando necessário.

A seguir, a movimentação dos períodos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Cível / tributário	114	40	5.130	5.148
Trabalhista	-	-	1.973	1.832
	114	40	7.103	6.980

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

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

	Controladora			Consolidado		
	Cível	Trabalhista	Total	Cível	Trabalhista	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	28	-	28	6.282	1.785	8.067
Provisionado no exercício	44	-	44	2.811	137	2.948
Revertido no exercício	(32)	-	(32)	(3.945)	(90)	(4.035)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	40	-	40	5.148	1.832	6.980
Provisionado no período	123	-	123	3.159	322	3.481
Pagamentos/reversão no período	(49)	-	(49)	(3.177)	(181)	(3.358)
Saldo em 30 de setembro de 2022	114	-	114	5.130	1.973	7.103



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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Cível / tributário	3.398	3.796	42.926	36.612
Trabalhista	86	-	836	215
	3.484	3.796	43.762	36.827

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

17 Patrimônio líquido

17.1 Capital social

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 512.438, dividido em 43.769.808 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

17.2 Ações em tesouraria

A Companhia possui em 30 de setembro de 2022, em tesouraria, 1.566.757 ações ordinárias de sua própria emissão, adquiridas no mercado pelo montante de R\$ 15.876 para futura alienação ou cancelamento. O valor de mercado nesta data corresponde a R\$ 10.889 (R\$ 6,95 por unidade de ação).

18 Lucro por ação

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

	Controladora			
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
	Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado
Lucro do período - operações continuadas	7.151	15.121	2.400	6.350
Número de ações durante o ano (mil)	42.203	42.203	42.203	42.203
Lucro por ação em reais - básico e diluído	0,16944	0,35829	0,05687	0,15046

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 30 de setembro de 2021, a Companhia não tinha potencial para a diluição de ações ordinárias, conforme demonstrado anteriormente. Assim o lucro por ação básico e diluído é equivalente.



19 Instrumentos financeiros

Gestão de capital

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

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

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

Índice de endividamento

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Endividamento bancário	604.786	528.677
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(62.681)	(61.088)
(=) Dívida líquida (A)	542.105	467.589
Patrimônio líquido (B)	660.781	638.124
Índice de endividamento líquido (A) / (B)	0,820	0,733

- (a) O valor de endividamento é composto por empréstimos e financiamentos.

Demonstração dos instrumentos financeiros em suas respectivas classificações por categorias

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativo				
Aplicações financeiras (a)	1.243	3.543	4.102	3.638
Ativos financeiros ao valor justo	1.243	3.543	4.102	3.638
Caixa e equivalentes de caixa	1.486	3.253	58.579	57.450
Créditos perante clientes	11.773	18.900	785.549	667.498
Contas receber por alienação cotas	56.008	54.828	56.008	54.828
Contas a receber por venda de terrenos	79.610	32.835	222.775	141.592
Créditos com terceiros	19.603	14.959	45.278	41.928
Outros créditos	1.031	3.281	7.982	8.676
Depósitos judiciais	1.335	1.357	14.060	13.425
Créditos com partes relacionadas	75.828	78.699	5.978	3.279
Ativos financeiros ao custo amortizado	246.674	208.112	1.196.209	988.676
Total ativo	247.917	211.655	1.200.311	992.314



	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Passivo				
Fornecedores	1.630	1.761	53.611	48.476
Empréstimos e financiamentos	321.163	237.665	604.786	528.677
Cessão de recebíveis	3.069	-	70.430	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	356.906	355.475	614.029	574.617
Débitos com partes relacionadas	50.620	18.357	6.507	3.975
Outras contas a pagar	2.640	2.237	28.121	18.766
Passivos financeiros ao custo amortizado	736.028	615.495	1.377.484	1.174.511
Total passivo	736.028	615.495	1.377.484	1.174.511

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos.

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

Risco de mercado

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

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

A Companhia e suas controladas contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos ("*swap*") visando trocar a variação cambial, para um empréstimo denominado em reais, com a mesma exposição e datas de vencimento, bem como *Swap* sobre empréstimos. Esses instrumentos foram liquidados em 28 de junho de 2021.

Risco de liquidez

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

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo a estrutura de capital sustentada por ativos financeiros, recebíveis imobiliários e estoque de unidades, o que permite um elevado grau de alavancagem.



Adicionalmente, a Companhia e suas controladas monitoram os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descasamentos.

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

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

	Consolidado					
30 de setembro de 2022	2022	2023	2024	2025	após 2025	Total
Empréstimos e financiamentos	86.805	285.695	174.140	107.375	131.783	785.798
Cessão de recebíveis	9.081	21.988	19.580	17.192	2.589	70.430
Débitos com partes relacionadas	6.507	-	-	-	-	6.507
Contas a pagar por aquisição de imóveis	63.503	165.158	165.158	110.105	110.105	614.029
Outras contas a pagar	28.121	-	-	-	-	28.121
Fornecedores	53.611	-	-	-	-	53.611
	<u>247.628</u>	<u>472.841</u>	<u>358.878</u>	<u>234.672</u>	<u>244.477</u>	<u>1.558.496</u>

	Consolidado					
31 de dezembro de 2021	2022	2023	2024	2025	após 2025	Total
Empréstimos e financiamentos	91.882	242.992	131.497	46.054	84.689	597.114
Débitos com partes relacionadas	3.975	-	-	-	-	3.975
Contas a pagar por aquisição de imóveis	221.134	106.045	106.045	70.697	70.697	574.617
Outras contas a pagar	18.766	-	-	-	-	18.766
Fornecedores	48.476	-	-	-	-	48.476
	<u>384.233</u>	<u>349.037</u>	<u>237.542</u>	<u>116.751</u>	<u>155.386</u>	<u>1.242.948</u>

Risco cambial

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia e suas controladas não possuíam nenhuma exposição cambial.

Riscos de crédito

A Companhia e suas controladas restringem sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de grande porte. Com relação às contas a receber, a Companhia e suas controladas restringem sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

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



Riscos operacionais

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

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra orçado; (ii) de obras, sendo que contamos com engenheiros alocados em todos os projetos para fiscalizar os serviços prestados por mão de obra terceirizada contratada (qualidade e cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Sistema de controle de risco

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

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, são calculadas as perdas potenciais em um cenário de *stress* para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

Controle do risco de perdas

O risco de um novo empreendimento é calculado considerando o quanto poderá perder caso, em condições limite, decida liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação, o qual é possível de ser estimado somente em mercados cuja formação de preço é consistente, sendo tal consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço.

A perda máxima esperada em cada projeto é calculada e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco.

O risco total da Companhia e suas controladas é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da alienação das unidades.

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



Controle da exposição máxima de caixa

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

Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia e suas controladas conseguem determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta de absorver determinada quantidade de imóveis e de responder às variações de preço. A Companhia e suas controladas não pretendem atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita-se reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos, e por se associar a parceiros locais.

Risco de taxas de juros

A Companhia e suas controladas estão exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente:

- Variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras.
- Carteira de clientes e custos a incorrer, atualizados pelo INCC.
- Carteira de clientes atualizada pelo IGPM ou pela TR, após a entrega das chaves.
- A remuneração sobre os mútuos a receber contratados à taxa de 100% CDI a.a.
- Empréstimos contratados pela Companhia e suas controladas estão expostos as taxas conforme escrito na nota explicativa 10.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa (a)	1	2.016	32.664	24.814
Aplicações financeiras	1.243	3.543	4.102	3.638
Créditos perante clientes	11.773	18.900	785.549	667.498
Contas receber por alienação cotas	56.008	54.828	56.008	54.828
Contas a receber por venda de terrenos	79.610	32.835	222.775	141.592
Créditos com partes relacionadas	75.828	78.699	5.978	3.279
Total	224.463	190.821	1.107.076	895.649

- (a) Considerando somente as aplicações financeiras que estão classificadas como "Caixa e equivalentes de caixa", conforme Nota 3.



	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	321.163	237.665	604.786	528.677
Débitos com partes relacionadas	50.620	18.357	6.507	3.975
Total	371.783	256.022	611.293	532.652

Gerenciamento dos riscos financeiros

Estrutura de gerenciamento de risco

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

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

Exposição a riscos de crédito

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	1.486	3.253	58.579	57.450
Aplicações financeiras	1.243	3.543	4.102	3.638
Créditos perante clientes	11.773	18.900	785.549	667.498
Contas receber por alienação cotas	56.008	54.828	56.008	54.828
Contas a receber por venda de terrenos	79.610	32.835	222.775	141.592
Créditos com terceiros	19.603	14.959	45.278	41.928
Outros créditos	1.031	3.281	7.982	8.676
Créditos com partes relacionadas	75.828	78.699	5.978	3.279
	246.582	210.298	1.186.251	978.889

Análise de sensibilidade para exposição a taxas de juros

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

	Cenário de perda		Cenário provável	Cenário de ganho	
	Queda 50%	Queda 25%		Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	6,88%	10,31%	13,75%	17,19%	20,63%
INCC	5,45%	8,18%	10,90%	13,63%	16,35%
IGP-M	3,98%	5,96%	7,95%	9,94%	11,93%
	Efeito		Resultado esperado com índice provável	Efeito	
	Perda 25%	Perda 50%		Aumento 25%	Aumento 50%
Ativos (passivos) líquidos					
CDI	(32.166)	(48.248)	(64.331)	(80.414)	(96.497)
INCC	6.501	9.752	13.002	16.253	19.503
IGPM	9.463	14.194	18.926	23.657	28.389



20 Receita líquida dos empreendimentos vendidos

	Controladora				Consolidado			
	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2021</u>
	Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado
Receita da incorporação imobiliária	155	33.899	4.355	12.695	234.010	674.968	156.280	408.748
Devoluções da receita bruta	(45)	(1.837)	(670)	(5.525)	(60.109)	(172.793)	(33.193)	(98.548)
Impostos incidentes sobre vendas	(13)	(2.374)	(341)	(665)	(3.549)	(11.605)	(2.960)	(7.082)
Receita operacional líquida	<u>97</u>	<u>29.688</u>	<u>3.344</u>	<u>6.505</u>	<u>170.352</u>	<u>490.570</u>	<u>120.127</u>	<u>303.118</u>



20.1 Informações sobre obras em andamento

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

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	1.528.092	1.229.695
Receita de vendas apropriadas:		
Receita de vendas apropriadas	(1.197.084)	(923.278)
Distratos - receitas estornadas	197.229	125.646
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(999.855)	(797.632)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	528.237	432.063
(ii) Receita de indenização por distratos	6.849	3.665
(iii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (*)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	1.051.820	896.028
Custo incorrido:		
Custos de construção	(811.456)	(662.885)
Distratos - Custos de construção	124.328	78.524
(b) Custo incorrido líquido	(687.128)	(584.361)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	364.692	311.667
(iv) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (*)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	465.420	556.756
(b) Custo incorrido	(151.053)	(175.941)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	314.367	380.815
Resultado na venda de imóveis a apropriar (i - iii)	163.545	120.396
Margem bruta estimada das vendas a apropriar	31,0%	27,9%

(*) Não considera encargos financeiros.



21 Informações sobre a natureza das despesas reconhecidas na demonstração do resultado

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

	Controladora				Consolidado			
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
	Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado
Custo dos empreendimentos vendidos								
Mão-de-obra	(62)	(9.559)	(1.973)	(3.602)	(50.732)	(148.514)	(37.291)	(90.304)
Insumos	(93)	(14.338)	(2.961)	(5.404)	(68.530)	(201.619)	(51.656)	(125.474)
Custo financeiro	-	-	-	-	(7.568)	(21.152)	(4.280)	(9.981)
Total	(155)	(23.897)	(4.934)	(9.006)	(126.830)	(371.285)	(93.227)	(225.759)
Despesas por natureza:								
Comissões	(52)	(365)	(184)	(693)	(9.574)	(28.470)	(8.282)	(22.631)
Marketing e propaganda	(2.122)	(5.557)	(1.591)	(3.805)	(8.247)	(23.263)	(6.041)	(17.385)
Depreciação stand de vendas	-	-	-	-	(388)	(1.739)	(882)	(2.558)
Despesas com pessoal	(4.763)	(13.336)	(3.241)	(9.864)	(4.951)	(13.736)	(3.341)	(10.131)
Outros impostos e taxas	(83)	(261)	(65)	(265)	(465)	(1.470)	(349)	(1.469)
Serviços profissionais contratados	(809)	(2.362)	(786)	(2.227)	(1.177)	(3.575)	(1.116)	(2.913)
Viagens	(54)	(262)	(89)	(191)	(54)	(262)	(88)	(189)
Uso e consumo	(1.315)	(3.899)	(1.579)	(3.891)	(6.182)	(17.037)	(6.976)	(13.907)
Depreciação/amortização	(263)	(639)	(261)	(800)	(268)	(655)	(268)	(829)
Total	(9.461)	(26.681)	(7.796)	(21.736)	(31.306)	(90.207)	(27.343)	(72.012)
Classificadas como:								
Comerciais e vendas	(2.174)	(5.922)	(1.775)	(4.498)	(18.209)	(53.472)	(15.205)	(42.574)
Gerais e administrativas	(7.287)	(20.759)	(6.021)	(17.238)	(13.097)	(36.735)	(12.138)	(29.438)
Total	(9.461)	(26.681)	(7.796)	(21.736)	(31.306)	(90.207)	(27.343)	(72.012)

22 Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
	Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado
Juros recebidos de clientes	132	471	251	506	4.302	9.798	2.850	8.207
Receita financeira sobre contrato de mutuo	2.657	7.106	1.031	1.720	168	419	39	92
Rendimentos de aplicações financeiras	187	637	87	499	1.043	2.334	357	1.121
Impostos	(164)	(718)	48	(135)	(705)	(1.854)	(251)	(690)
Outras receitas financeiras	1	4	(1)	-	8	14	2	49
Receitas financeiras	2.813	7.500	1.416	2.590	4.816	10.711	2.997	8.779
Juros/encargos sobre captações	(14.127)	(32.425)	(4.176)	(10.073)	(18.568)	(45.709)	(7.101)	(16.912)
Descontos concedidos	(8)	(284)	65	(49)	(605)	(5.081)	(1.352)	(4.577)
Outras despesas financeiras	(116)	(155)	(7)	(55)	(1.687)	(2.468)	(716)	(4.037)
Despesas financeiras	(14.251)	(32.864)	(4.118)	(10.177)	(20.860)	(53.258)	(9.169)	(25.526)
Variações monetárias ativas	675	7.338	1.563	4.134	21.845	58.875	16.734	41.423
Variação operações swap	-	-	-	(1.711)	-	-	-	(1.711)
Variação cambial	-	-	-	1.719	-	-	-	1.719
Variações monetárias passiva	(2.229)	(8.041)	(5.058)	(6.773)	(3.035)	(9.913)	(6.937)	(13.377)
Variações monetárias, líquidas	(1.554)	(703)	(3.495)	(2.631)	18.810	48.962	9.797	28.054

23 Reconciliação da dívida líquida

	Controladora					
	Dívida Corporativa	Dívida Produção	Total da dívida	Instrumentos financeiros derivativo	Caixa e equivalentes e Aplicações financeiras	Dívida líquida
Em 31 de dezembro de 2020	90.215	142.344	232.559	(8.938)	(35.598)	188.023
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	-	-	-	6.143	25.647	31.790
Captação de empréstimos	60.000	-	60.000	-	-	60.000
Pagamento de empréstimos	(34.690)	(18.844)	(53.534)	-	-	(53.534)
Pagamento de juros	(5.459)	(4.980)	(10.439)	-	-	(10.439)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Variações monetárias/cambiais/juros	6.280	5.517	11.797	2.795	(499)	14.093
Em 30 de setembro de 2021	116.346	124.037	240.383	-	(10.450)	229.933
Em 31 de dezembro de 2021	118.381	119.284	237.665	-	(6.796)	230.869
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	-	-	-	-	4.704	4.704
Captação de empréstimos	25.000	72.090	97.090	-	-	97.090
Pagamento de empréstimos	(5.012)	(15.850)	(20.862)	-	-	(20.862)
Pagamento de juros	(7.132)	(16.712)	(23.844)	-	-	(23.844)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Variações monetárias/cambiais/juros	16.555	14.559	31.114	-	(637)	30.477
Em 30 de setembro de 2022	147.792	173.371	321.163	-	(2.729)	318.434



	Consolidado					
	Dívida Corporativa	Dívida Produção	Total da dívida	Instrumentos financeiros derivativo	Caixa e equivalentes e Aplicações financeiras	Dívida líquida
Em 31 de dezembro de 2020	122.008	308.853	430.861	(8.938)	(67.677)	354.246
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	-	-	-	6.143	23.846	29.989
Captação de empréstimos	60.000	157.452	217.452	-	-	217.452
Pagamento de empréstimos	(34.690)	(92.332)	(127.022)	-	-	(127.022)
Pagamento de juros	(6.888)	(14.931)	(21.819)	-	-	(21.819)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Variações monetárias/cambiais/juros	7.743	15.926	23.669	2.795	(1.121)	25.343
Em 30 de setembro de 2021	148.173	374.968	523.141	-	(44.952)	478.189
Em 31 de dezembro de 2021	149.869	378.808	528.677	-	(61.088)	467.589
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	-	-	-	-	741	741
Captação de empréstimos	25.000	218.384	243.384	-	-	243.384
Pagamento de empréstimos	(5.117)	(171.635)	(176.752)	-	-	(176.752)
Pagamento de juros	(10.499)	(38.944)	(49.443)	-	-	(49.443)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa						
Variações monetárias/cambiais/juros	19.937	38.983	58.920	-	(2.334)	56.586
Em 30 de setembro de 2022	179.190	425.596	604.786	-	(62.681)	542.105

24 Informações por segmento

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

	30/09/2022			30/09/2021		
	Urbanismo	Incorporação	Total	Urbanismo	Incorporação	Total
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	696	489.874	490.570	(5.622)	308.740	303.118
Custo dos empreendimentos vendidos	(277)	(371.008)	(371.285)	975	(226.734)	(225.759)
Lucro bruto	419	118.866	119.285	(4.647)	82.006	77.359
(Despesas) Receitas operacionais	(2.297)	(88.788)	(91.085)	4.594	(72.305)	(67.711)
Lucro/(Prejuízo) bruto antes do resultado financeiro	(1.878)	30.078	28.200	(53)	9.701	9.648
Receita (despesas) financeiras líquidas	24.786	(18.371)	6.415	(17.787)	29.094	11.307
Resultado antes dos impostos	22.908	11.707	34.615	(17.840)	38.795	20.955
Imposto de renda e contribuição social	(932)	(12.558)	(13.490)	913	(10.427)	(9.514)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	21.976	(851)	21.125	(16.927)	28.368	11.441
Ativo total	291.727	1.874.296	2.166.023	279.453	1.533.100	1.812.553
Passivo total	58.278	1.446.964	1.505.242	55.727	1.119.983	1.175.710
Patrimônio líquido	233.450	427.331	660.781	223.726	413.117	636.843

Informações sobre os principais clientes

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

25 Cobertura de seguros

Itens	Tipo de Cobertura	Cobertura
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante durante o período de construção da obra, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local do risco.	779.898
	Garante a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	29.622
Responsabilidade Civil (obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	4.088
Seguro Garantia do Construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	88.590
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	13.643
Seguro Habitacional - DFI - Danos Físicos ao Imóvel	Garante após conclusão do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, desmoronamento, destelhamento, inundação ou alagamento, ainda que decorrente da chuva.	65.877
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	15.536
Seguro Garantia Judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	44.465
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	13.050

Itens	Tipo de Cobertura	Cobertura
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	<u>30.000</u>
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	<u>1.119</u>
		<u>1.085.888</u>

* * *

Conselho de Administração

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

Conselho fiscal

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

Comitê de auditoria

Flávio Leme Ferreira Filho
Ricardo Pando
Raymundo de Souza Neto

Diretoria executiva

Carlos Bianconi
Clóvis Antônio Sant'anna Filho

Bruno Azevedo da Silva
CRC - 1SP287956-O/5
Contador