

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

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

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

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

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

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração, em 11 de março de 2020.

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.

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.

As notas explicativas da Administração são parte das demonstrações financeiras

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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 25.

2.4 Uso de estimativas e julgamentos

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

Estimativas

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

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 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.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na nota 20 - Instrumentos financeiros.

3 Principais políticas contábeis

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

3.1 Base de consolidação

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

3.1.1 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.

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.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 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.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Modelo de impairment de recebíveis para perdas esperadas e incorridas

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

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

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

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

3.2.1 Ativos não financeiros

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

3.3 Imóveis a comercializar

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

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

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

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

3.6.3 Depreciação

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

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

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

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

3.9 Benefícios a empregados

Benefícios de curto prazo a empregados

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

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

3.10 Provisões

As provisões são determinadas por meio do desconto dos fluxos de caixa futuros estimados a uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo relacionado. Os efeitos do desconhecimento do desconto pela passagem do tempo são reconhecidos no resultado como despesa financeira.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2019, a Companhia constituiu provisão em montante suficiente para fazer face aos processos e às disputas que, no entender da Administração e dos seus assessores legais, podem ter desfechos desfavoráveis.

A provisão para garantia constituída aplicando-se o percentual entre 1% e 2% sobre o custo incorrido das unidades vendidas. Esse percentual foi determinado pela Administração com base nas perdas históricas que a Companhia possui no reparo dos imóveis vendidos. A provisão para garantia é constituída com o objetivo de viabilizar correções de defeitos estruturais (até cinco anos) e de materiais e defeitos aparentes (até dois anos).

3.11 Reconhecimento de receita

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

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, 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.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2019, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 5,19% a.a. (5,08% a.a. em 2018) que correspondem a sua taxa média de captação.

Ajuste a valor presente calculado na carteira da Rodobens Urbanismo, em atendimento ao Pronunciamento Técnico Contábil – CPC 12, é utilizado para fins de descapitalização, 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.

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

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

societário, descrito no item 3.11 anterior, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.14 Resultado por ação básico e diluído

O resultado 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 2019

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 entrou em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019 e substituiu o IAS 17/CPC 06 – “Operações de Arrendamento Mercantil” e correspondentes interpretações.

A Companhia possui contratados de arrendamentos de computadores e outros equipamentos periféricos de TI, avaliados individualmente como ativos subjacentes e de baixo valor. Com base nessa avaliação, a Companhia adotou o expediente prático da norma, mantendo o reconhecimento dos contratos como despesa no resultado, registrada de forma linear em contrapartida aos pagamentos, não havendo, portanto, impacto nas demonstrações financeiras advindo da adoção do IFRS 16/CPC 06 (R2).

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

Essa interpretação esclarece como mensurar e reconhecer ativos e passivos de tributos sobre o lucro (IR/CS) correntes e diferidos, à luz do IAS 12/CPC 32, nos casos em que há incerteza sobre tratamentos aplicados nos cálculos dos respectivos tributos. Esta interpretação é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2019.

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.

A Companhia avaliou os principais tratamentos fiscais adotados pelo Grupo nos períodos em aberto sujeitos a questionamento pelas autoridades tributárias e concluiu que não há impacto significativo a ser registrado nas demonstrações financeiras.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As normas elencadas a seguir também foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2019, mas não tiveram impactos materiais para a Companhia e suas controladas:

Norma	Principais alterações
Aprimoramento anual Ciclo 2015-2017	<p>IAS 12/CPC 32 - "Tributos sobre o Lucro" - esclarece que os efeitos tributários (impostos sobre a renda) sobre distribuições de dividendos relacionados a instrumentos financeiros classificados no IAS 23/CPC 20 - "Custos de Empréstimos": a alteração esclarece que, se um empréstimo específico permanecer em aberto após o correspondente ativo qualificável estar pronto para o uso ou venda (conforme o caso), ele se tornará parte dos empréstimos gerais para fins de determinação dos custos de empréstimos elegíveis para capitalização em outros ativos qualificáveis, para os quais não existam empréstimos específicos.</p> <p>IFRS 3/CPC 15 - "Combinação de Negócios": esclarece que a obtenção de controle sobre um negócio que anteriormente era uma operação conjunta (sob IFRS 11) da adquirente, é uma combinação de negócios em estágios (<i>step-acquisition</i>). Dessa forma, a adquirente deve remensurar a participação anteriormente detida na operação conjunta ao valor justo, na data da aquisição.</p> <p>IFRS 11/CPC 19 - "Negócios em Conjunto": esclarece que, quando uma entidade obtém o controle conjunto de um negócio que é uma operação conjunta, ela não remensura as participações anteriormente detidas nessa operação conjunta.</p>
Alterações no IAS 19/CPC 33 - "Benefícios a Empregados"	<p>A alteração especifica que, quando ocorrer um evento de alteração, redução ou liquidação de um plano de benefício definido, a entidade deve atualizar as premissas anteriormente utilizadas e remensurar o custo de serviço corrente e os juros líquidos pelo período remanescente, após as modificações.</p>
Alterações no IAS 28/CPC19 - "Investimento em coligada, controlada e empreendimento controlado em conjunto"	<p>IAS 28/CPC19 - "Investimento em coligada, controlada e empreendimento controlado em conjunto." O IFRS 9 exclui de seu escopo participações societárias em coligadas e empreendimentos conjuntos, os quais são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial de acordo com o IAS 28. A alteração ao IAS 28 esclareceu que a referida exclusão de escopo no IFRS 9 se aplica apenas aos elementos dos investimentos que forem contabilizados pelo método de equivalência patrimonial. Dessa forma, a contabilização de instrumentos financeiros de longo prazo com uma coligada ou <i>joint venture</i> que, em substância, fazem parte do investimento líquido nessas investidas, mas para os quais o método de equivalência patrimonial não se aplica, deve seguir os requerimentos do IFRS 9.</p>

3.16 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2019. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Estrutura Conceitual:** em março de 2018, o IASB emitiu a revisão da Estrutura Conceitual para Relatórios Financeiros, substituindo a versão anterior, emitida em 2010. Nenhuma mudança será feita nas normas atuais. Contudo, as entidades que utilizarem a Estrutura Conceitual para determinar suas políticas contábeis para transações, eventos ou condições que não sejam abordados por nenhuma norma específica deverão aplicar a Estrutura Conceitual revisada a partir de 1º de janeiro de 2020. As entidades devem considerar se suas políticas contábeis continuam adequadas de acordo com a Estrutura Conceitual revisada.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- **Alterações ao IAS 1 "Presentation of Financial Statements" e IAS 8 "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors":** em outubro de 2018, o IASB emitiu a definição de "material" e fez alterações pertinentes no IAS 1 e IAS 8, cuja versão revisada possui data efetiva de aplicação a partir de 1º de janeiro de 2020. A definição de "material" ajuda as entidades a determinarem se as informações sobre um item, transação ou um outro evento qualquer, devem ser fornecidas aos usuários das demonstrações financeiras. No entanto, nem sempre essa definição é objetiva, sendo necessário fazer julgamentos sobre a materialidade na preparação das demonstrações financeiras. As alterações efetuadas alinham a redação da definição de material em todas as normas do IFRS, incluindo a Estrutura Conceitual.
- **Alterações ao IFRS 3 "Business Combinations":** em outubro de 2018, o IASB emitiu alteração ao IFRS 3 sobre a definição de "negócio", que possui data efetiva a partir de 1º de janeiro de 2020. A alteração efetuada (i) confirma que um negócio deve incluir *inputs* e processos relevantes, que em conjunto contribuem de forma significativa para a criação de *outputs*; (ii) disponibiliza teste que auxilia na análise sobre se uma empresa adquiriu um grupo de ativos e não um negócio; e (iii) estreita as definições de *outputs*, cujo foco passa a ser geração de retorno por meio de produtos fornecidos e serviços prestados a clientes, excluindo geração de retornos sob a forma de redução de custos e outros benefícios econômicos.

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

4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixa e bancos (a)	954	788	3.555	2.646
Aplicações financeiras (b)	77.609	36.590	102.372	87.958
Total caixa e equivalentes de caixa	78.563	37.378	105.927	90.604
Aplicações financeiras compromissadas como garantias de ações judiciais	82	74	130	141
Títulos negociados no mercado	3.829	1.656	3.829	1.656
Total aplicações financeiras	3.911	1.730	3.959	1.797
Representadas por:				
Ativo circulante	78.563	37.378	105.927	90.604
Ativo não circulante	3.911	1.730	3.959	1.797

- (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 100,03% (2018 –

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

100,44%) do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e de suas controladas.

5 Créditos perante clientes

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (a)	22.092	2.096	128.974	80.181
Créditos diretos com clientes	20.716	9.604	374.488	287.102
Outros créditos pro-soluto	2.466	1.744	31.849	30.147
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(6.016)	(1.628)	(22.656)	(18.831)
Total	39.258	11.816	512.655	378.599
Ativo circulante	27.692	2.545	230.490	129.574
Ativo não circulante	11.566	9.271	282.165	249.025
Total	39.258	11.816	512.655	378.599

- (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.

Provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD)

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro 2017	(1.691)	(16.598)
Provisão no exercício	(201)	(6.314)
Reversão no exercício	264	4.081
Saldo em 31 de dezembro 2018	(1.628)	(18.831)

RNI Negócios Imobiliários S.A.**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2019****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	Controladora	Consolidado
Provisão no exercício	(4.655)	(20.838)
Reversão no exercício	267	17.013
Saldo em 31 de dezembro 2019	(6.016)	(22.656)

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 do ativo circulante, líquidos do PCLD, em 31 de dezembro de 2019 e 2018, estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Vencidos:	1.653	727	44.902	49.591
Até 30 dias	183	5	5.319	7.567
31 a 60 dias	11	5	1.169	2.365
61 a 90 dias	1.076	6	4.408	4.381
91 a 120 dias	5	2	813	1.291
121 a 180 dias	6	6	1.509	5.036
Acima de 180 dias	372	703	31.684	28.951
A vencer:	26.039	1.818	185.588	79.983
Até 30 dias	7.192	1.338	42.336	12.429
31 a 60 dias	3.738	33	10.951	5.452
61 a 90 dias	1.369	33	6.172	4.289
91 a 120 dias	2.891	33	9.831	5.054
121 a 360 dias	10.849	381	116.298	52.759
Total	27.692	2.545	230.490	129.574

Os saldos do ativo não circulante em 31 de dezembro de 2019 e 2018, estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Ano de vencimento				
Vencidos (a)	1.733	7.398	24.052	38.863
2020	-	487	-	40.173
2021	1.435	427	47.598	24.072
2022	1.634	354	24.246	18.173
2023	1.516	212	25.068	16.820
2024	1.371	105	20.526	15.949
Após 2025	3.877	288	140.675	94.975
Total	11.566	9.271	282.165	249.025

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (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.

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Controladora				
Terreno Palhoça (*)	4.531	2.374	4.531	2.374
Terreno - Rio Preto VIII	19	38	-	-
Terreno Cascavel II	947	963	947	963
Terreno Ponta Grossa	19.596	19.845	19.596	19.845
Terreno C&S	-	2.113	-	2.113
Terreno São Paulo - SPE 403	658	631	658	631
Terreno São Paulo - SPE 404	8.667	8.721	8.667	8.721
Terreno Itajaí	-	20.500	-	20.500
Controladas				
Rodobens Urbanismo Ltda. (*)	-	-	22.056	22.014
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	-	-	-	467
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Santa Cruz do Sul I SPE Ltda.	-	-	1.040	1.120
Rodobens Administradora 414 Ltda. (*)	-	-	12.480	46.458
Rodobens Incorporadora Imobiliária 319 - SPE Ltda	-	-	3.300	-
RNI Administração e Incorporação Imobiliária 444 Ltda	-	-	23.063	-
Rodobens Malls Administração de Shoppings Centers Ltda.	-	-	1.308	1.661
Total	34.418	55.185	98.056	126.867
Total ativo circulante	994	1.140	3.888	2.149
Total Ativo não circulante	33.424	54.045	94.168	124.718
Recebimentos por moeda corrente	658	2.744	23.965	4.873
Recebimentos por dação de unidades	-	-	11.960	11.960
Recebimentos por VGV	33.760	52.441	62.131	110.034

- (*) Recebíveis com prazo estipulado para a quitação do Valor Geral de Vendas - VGV.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Imóveis concluídos	9.116	32.970	47.614	92.147
Imóveis em construção	-	-	106.390	82.037
Terrenos para futuras incorporações	21.369	-	73.665	46.575
Total ativo circulante	30.485	32.970	227.669	220.759
Terrenos para futuras incorporações (*)	169.131	33.725	314.548	181.661
Total ativo não circulante	169.131	33.725	314.548	181.661

(*) Refere-se a terrenos com lançamentos previstos a partir de janeiro de 2021.

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

Juros capitalizados

No período findo em 31 de dezembro de 2019, o valor de juros capitalizados é de R\$ 11.786 (R\$ 12.514 em 31 de dezembro de 2018) no consolidado.

8 Investimentos

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

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

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Informações Investidas					Reflexo na Companhia				
	% RNI 12.2019	% RNI 12.2018	Ativo total 12.2019	Patrimônio líquido 12.2019	Receita líquida 12.2019	Resultado do período 12.2019	Investimentos 12.2019	Investimentos 12.2018	Equivalência Patrimonial 12.2019	Equivalência Patrimonial 12.2018
Investimentos positivos										
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100,00%	100,00%	16.381	14.183	242	(1.224)	14.183	44.902	(1.224)	(1.013)
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda. (b)	100,00%	100,00%	9.549	7.530	-	(84)	7.530	7.614	(84)	(6)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 388 - Nova Nação América - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	29.787	28.139	8.329	(2.679)	28.139	37.722	(2.679)	1.860
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	9.600	9.562	-	(2)	9.562	9.303	(2)	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	13.711	13.605	-	(1)	13.605	12.915	(1)	(2)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 394 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	47.024	7.915	50.744	4.498	7.915	3.418	4.498	187
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	24.266	13.833	-	(77)	13.833	10.931	(77)	(119)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 397 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	24.991	8.093	13.598	(776)	8.093	8.868	(776)	(1.399)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	10.026	5.294	(2)	(57)	5.294	-	(57)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 410 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	44.292	5.595	36.731	4.258	5.595	1.336	4.258	(69)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 444 - SPE Ltda. (a)	100,00%	100,00%	23.108	21.561	22.221	16.072	21.561	-	16.072	(358)
Rodobens Urbanismo Ltda.	100,00%	100,00%	336.084	289.204	36.489	54.147	289.302	236.181	54.147	43.726
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Tamboré Houses II - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	9.267	9.164	1.711	(999)	9.164	10.340	(999)	(795)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda. (b)	100,00%	100,00%	12.925	7.289	1.621	(619)	7.289	7.907	(619)	(235)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda. (b)	100,00%	100,00%	11.057	6.253	1.236	(457)	6.253	6.711	(457)	(149)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	21.338	21.337	(450)	2.926	21.337	18.398	2.926	(1)
Outras (*)			411.368	166.043	126.809	(16.648)	117.590	142.242	(15.996)	(11.330)
Total			1.054.774	634.600	299.279	58.278	586.245	558.788	58.930	30.296
Mais valia e ágio na aquisição de investimentos										
Panamby	49,99%	49,99%					7.565	8.114	-	-
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100,00%	100,00%					-	122	-	-
Sistema Fácil Tamboré 8 SPE Ltda.	100,00%	100,00%					1.546	2.810	-	-
Santa Rita Loteadora Imobiliária SPE Ltda.	50,00%	50,00%					3.621	3.621	-	-
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%	50,00%					-	694	(694)	(974)
Total Controladas e controladas em conjunto							14.682	17.311	(694)	(974)
Total dos investimentos							600.927	576.099	58.236	29.322
Movimentação dos investimentos consolidados:										
Eliminação do consolidado							489.871	463.494	51.259	19.791
Saldo dos investimentos consolidados							111.056	112.605	6.977	9.531
Investimentos negativos										
Outras (*)			46.681	(8.380)	1.801	(8.685)	(7.126)	(7.250)	(8.273)	(14.139)
Total			46.681	(8.380)	1.801	(8.685)	(7.126)	(7.250)	(8.273)	(14.139)
Total dos investimentos							(7.126)	(7.250)	(8.273)	(14.139)
Movimentação dos investimentos consolidados:										
Eliminação do consolidado							(5.216)	(5.528)	(7.994)	(13.555)
Saldo dos investimentos consolidados							(1.910)	(1.722)	(279)	(584)

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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 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., 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 de 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.

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

8.1 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 31 de março do exercício de 2020, sendo o saldo remanescente de R\$ 419 (1.884 em 31 de dezembro de 2018).

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Imobilizado

Descrição	Controladora								
	2017	Adições	Baixas	Depreciação	2018	Adições	Baixas	Depreciação	2019
Máquinas e ferramentas	5.809	3.883	(129)	(311)	9.252	33	-	(364)	8.921
Computadores e periféricos	382	6	-	(198)	190	-	-	(186)	4
Móveis e utensílios	1.110	12	(5)	(202)	915	-	(5)	(196)	714
Prédios	2.617	-	-	(150)	2.467	-	-	(150)	2.317
Instalações	152	-	-	(49)	103	-	-	(48)	55
Outros	60	-	-	(27)	33	-	-	(27)	6
	10.130	3.901	(134)	(937)	12.960	33	(5)	(971)	12.017

Descrição	Consolidado								
	2017	Adições	Baixas	Depreciação	2018	Adições	Baixas	Depreciação	2019
Stand de Vendas	5.286	3.187	(132)	(3.474)	4.867	2.112	-	(2.211)	4.768
Máquinas e ferramentas	5.813	3.883	(130)	(311)	9.255	33	-	(364)	8.924
Computadores e periféricos	383	6	-	(198)	191	-	-	(186)	5
Móveis e utensílios	1.548	12	(5)	(404)	1.151	-	(5)	(288)	858
Prédios	2.617	-	-	(150)	2.467	-	-	(150)	2.317
Instalações	218	-	-	(68)	150	-	-	(65)	85
Outros	59	-	-	(26)	33	-	-	(27)	6
	15.924	7.088	(267)	(4.631)	18.114	2.145	(5)	(3.291)	16.963

10 Intangível

Descrição	Controladora e Consolidado						
	2017	Adições	Amortização	2018	Adições	Amortização	2019
Direitos de uso de software	3.524	749	(1.195)	3.078	1.968	(1.099)	3.947
Marcas e patentes	91	560	(22)	629	-	(68)	561
Total	3.615	1.309	(1.217)	3.707	1.968	(1.167)	4.508

RNI Negócios Imobiliários S.A.**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2019****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****11 Empréstimos e financiamentos****11.1 Composição dos empréstimos**

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Passivo circulante:				
Crédito Imobiliário (a)	5.451	1.619	64.922	98.366
CCB Imobiliária (b)	-	109	-	109
Capital de Giro (c)	28.286	-	28.286	-
	33.737	1.728	93.208	98.475
Passivo não circulante:				
Crédito Imobiliário (a)	159.196	70.206	292.931	138.342
CCB Imobiliária (b)	-	35.726	-	35.726
Capital de Giro (c)	22.500	45.016	22.500	45.016
	181.696	150.948	315.431	219.084
Total	215.433	152.676	408.639	317.559

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.

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

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

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.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (iv) 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. 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
	2019	2018	2019	2018	
Controladas					
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária – Feira de Santana VI – SPE Ltda.	26.730	-	-	-	8,30% + TR
Rodobens Incorporadora Imobiliária 388 - SPE Ltda.	94.688	94.688	-	1.703	9,50% + TR
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 394 SPE Ltda.	51.125	51.125	32.658	15.353	9,20%+TR
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 397 SPE Ltda	15.000	-	12.699	-	9,00%+TR
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 405 - SPE Ltda.	69.823	-	14.323	-	9,15%+TR
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 407 - SPE Ltda.	30.049	-	8.646	-	8,30%+TR
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 408 - SPE Ltda.	39.902	-	-	-	9,60%+TR
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 409 - SPE Ltda.	49.162	49.162	-	35.833	8,84% + TR
Rodobens Incorporadora Imobiliária 410 SPE Ltda	48.690	48.690	33.005	10.570	9,20% + TR
RNI - SM Incorporadora Imobiliária 434 - SPE Ltda	37.181	-	8.223	-	8,30% + TR
Rodobens Incorporadora Imobiliária 363 - SPE Ltda.	22.000	22.000	3.828	9.575	11,50%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob Feira de Santana V SPE Ltda.	11.000	11.000	2.160	5.042	11,50%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob Pres Prudente II SPE Ltda.	18.085	18.085	5.078	9.465	14,85%
RNI Negócios Imobiliários S.A.	80.000	80.000	62.453	72.128	CDI + 2,00%
RNI Negócios Imobiliários S.A.	110.000	-	102.194	-	CDI + 1,7%
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Uberaba II - SPE Ltda	10.000	10.000	4.492	6.945	115 % CDI
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 325 SPE Ltda	11.000	11.000	11.020	11.068	CDI + 2,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 348 SPE Ltda	10.000	10.000	-	10.080	CDI + 2,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 394 SPE Ltda	5.800	5.800	-	5.846	CDI+ 1,70%
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 397 SPE Ltda	3.500	3.500	1.170	3.520	CDI+ 1,50%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 SPE Ltda	3.900	3.900	-	3.924	CDI+ 1,50%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 407 SPE Ltda	4.500	4.500	4.574	4.526	CDI+ 1,50%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 SPE Ltda	4.300	4.300	-	4.327	CDI+ 1,70%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 409 SPE Ltda	14.000	14.000	33.771	14.114	CDI+ 1,85%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 410 SPE Ltda	5.500	5.500	-	5.544	CDI+ 1,70%
RNI SM Incorporadora Imobiliaria 434 - SPE Ltda,	4.100	4.100	2.052	4.126	CDI+ 1,50%
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliaria - Feira de Santana VI - SPE Ltda	3.000	3.000	3.004	3.019	CDI+ 1,50%
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Ourinhos I - SPE Ltda.	4.500	-	4.501	-	CDI+ 1,40%
RNI Incorporadora Imobiliária 448 Ltda	5.000	-	5.001	-	CDI+ 1,50%
RNI Incorporadora Imobiliária 440 - SPE Ltda		-	3.001	-	CDI+ 1,40%
Total Controladas	795.535	454.350	357.853	236.708	

b. Cédula de Crédito Bancário - CCB

Em 28 de fevereiro de 2019 a Companhia liquidou antecipadamente o valor da CCB contratada em 19 de setembro de 2016 no montante inicial de R\$ 70.000.

c. Capital de Giro

Em 28 de junho 2018, a Companhia efetuou 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

RNI Negócios Imobiliários S.A.**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2019****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

reais, com taxa de juros de CDI +1,33% ao ano com a mesma exposição e datas de vencimento. Essa operação é garantida pela GV Holding, controladora da Companhia, conforme divulgado na Nota 14.

Cronograma de vencimento da dívida:

Controladora				
Período findo em:	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
31 de dezembro de 2019	33.737	41.007	140.689	215.433
31 de dezembro de 2018	1.728	96.307	54.641	152.676

Consolidado				
Período findo em:	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
31 de dezembro de 2019	93.208	190.477	124.954	408.639
31 de dezembro de 2018	98.475	163.386	55.698	317.559

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

		Controladora		Consolidado	
Créditos com terceiros		2019	2018	2019	2018
Adiantamento a terceiros	(a)	2.026	2.746	8.538	8.880
Devedores diversos	(b)	8.836	7.469	10.871	7.502
Impostos a recuperar		1.452	3.766	1.858	7.175
Adiantamento a funcionários		216	193	441	375
		12.530	14.174	21.708	23.932
Ativo circulante		7.045	6.471	14.187	16.779
Ativo não circulante		5.485	7.703	7.521	7.153
		12.530	14.174	21.708	23.932

- (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.

		Controladora		Consolidado	
Recursos de parceiros		2019	2018	2019	2018
Credores diversos	(a)	74	144	152	308
		74	144	152	308

- (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.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

13 Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Controladora				
Terreno Bady Bassitt/SP	7.750	-	7.750	-
Terreno Cuiabá/MT	19.008	-	19.008	-
Terreno Campo Grande-MS	27.195	-	27.195	-
Terreno Piracicaba/SP	64.757	-	64.757	-
Terreno Várzea Grande-MT	16.839	-	16.839	-
Terreno - Pacatuba/CE	7.313	7.313	7.313	7.313
Consolidado				
CCDI JAW Holding Participações Ltda.	-	-	-	24
Camargo Corrêa Rodobens Emp Imob SPE Ltda.	-	-	-	255
Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Cascavel SPE Ltda.	-	-	113	113
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. Feira de Santana I - SPE Ltda.	-	-	40	52
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. Feira de Santana II - SPE Ltda.	-	-	36	51
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. Feira de Santana III - SPE Ltda.	-	-	206	234
Rodobens Moradas Incorp. Imob. Pacatuba II - SPE Ltda.	-	-	84	118
Rodobens Moradas Incorp. Imob. Pacatuba I - SPE Ltda.	-	-	4	5
Rodobens Incorporadora Imobiliária 323 - SPE Ltda.	-	-	108	122
Rodobens Incorporadora Imobiliária 324 - SPE Ltda.	-	-	170	201
Rodobens Incorporadora Imobiliária 332 - SPE Ltda.	-	-	6.503	6.503
Rodobens-SM Incorporadora Imobiliária 361 SPE Ltda	-	-	11.642	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 362 - SPE Ltda.	-	-	411	1.407
Rodobens Urbanismo Ltda.	-	-	12.201	14.263
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.	-	-	8.104	8.104
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda.	-	-	-	16.302
Rodobens Incorporadora Imobiliária 397 - SPE Ltda.	-	-	12	12
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.	-	-	13.746	12.896
Rodobens Incorporadora Imobiliária 406 - SPE Ltda.	-	-	9.500	9.500
Rodobens Incorporadora Imobiliária 407 - SPE Ltda.	-	-	491	288
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	-	-	4.732	4.932
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda.	-	-	10.200	21.499
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda.	-	-	14.700	14.700
Rodobens Administradora 432 Ltda.	-	-	52	86
RNI-SM Incorporadora Imobiliária 434 SPE Ltda	-	-	3.465	3.401
Rodobens Incorporadora Imobiliária 435 - SPE Ltda.	-	-	-	5.500
RNI Incorporadora Imobiliária 437 Ltda.	-	-	-	3.163

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
RNI Incorporadora Imobiliária 438 Ltda.	-	-	-	3.163
RNI Incorporadora Imobiliária 439 Ltda.	-	-	-	3.175
RNI Incorporadora Imobiliária 440 Ltda.	-	-	4.320	-
RNI Incorporadora Imobiliária 455 Ltda.	-	-	6.015	-
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda.	-	-	8.117	-
RNI Incorporadora Imobiliária 453 Ltda.	-	-	11.042	-
RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda.	-	-	9.029	-
RNI Incorporadora Imobiliária 448 Ltda.	-	-	6.832	-
RNI Incorporadora Imobiliária 449 Ltda.	-	-	8.038	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 436 - SPE Ltda.	-	-	-	5.500
Total	163.907	7.313	313.820	142.882
Passivo circulante	-	-	29.156	51.171
Passivo não circulante	163.907	7.313	284.664	91.711
Total	163.907	7.313	313.820	142.882
Pagamentos por moeda corrente	450	-	13.697	13.447
Pagamentos por dação de unidades	7.750	-	29.592	21.499
Pagamentos por VGV	155.707	7.313	270.531	107.936
	163.907	7.313	313.820	142.882

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

14 Partes relacionadas

A Companhia, os acionistas controladores 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.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Controladas e operações em conjunto:				
Ativo não circulante	21.557	7.632	2.773	1.226
Passivo circulante	896	1.020	5.214	1.020

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 2019 e 2018, os ativos mais representativos são conforme segue:

	Controladora	
	2019	2018
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	-	861
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
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda	1.905	269
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - Spe Ltda.	-	230
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 Spe Ltda.	2.750	139
Rodobens Malls Incorporadora Imobiliária 397 - SPE Ltda	1.378	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária – Feira de Santana VI – SPE Ltda.	1.540	-
RNI Incorporadora Imobiliária 448 Ltda	1.450	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 SPE Ltda.	2.035	-
RNI Incorporadora Imobiliária 452 Ltda	1.159	-
RNI-SM Incorporadora Imobiliária 434 Spe Ltda.	4.961	-
	17.178	6.407

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receitas com Prestação de Serviços				
Controladas e Controladas em Conjunto	1096	96	524	38
	1096	96	524	38
Despesas com Prestação de Serviços	729	948	729	948
Empresas do Grupo RNI	729	948	729	948

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 15.513m² com pagamento de 8% do VGV líquido obtido nas vendas da incorporação futura ou pagamento mínimo de R\$ 16.302;
- Imóvel com área total 12.252m² 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 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 original 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.

Em 27 de junho de 2019, a Companhia concluiu uma operação de recebíveis (Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI) relacionados às vendas de áreas no montante total de R\$54.970 sem qualquer desconto sobre o valor de face. Esses instrumentos financeiros serão corrigidos a CDI+1,9% e possui vencimento em 31 de dezembro de 2021. 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 26 de novembro de 2019, a Companhia alienou 63,04419% de uma área total de 14.624m² localizada em Ribeirão Preto/SP de propriedade da sua subsidiária RNI Administração e Incorporação Imobiliária 444 Ltda. (“Ltda 444”) para a Rodobens Locação de Imóveis Ltda. (“RLI”), pelo valor de R\$ 22.000 em 12 parcelas mensais e sucessivas atualizadas pelo CDI, a serem pagas pela RLI à Ltda 444 após o prazo de carência de 12 meses, contados da assinatura do Compromisso de Venda e Compra.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 30 de dezembro de 2019, a Companhia aprovou por meio de RCA a outorga, no âmbito da Cédula de Crédito Bancário “CCB”, de garantia fidejussória em favor de sua subsidiária RNI Incorporadora Imobiliária 440 Ltda. A CCB foi celebrada com o Banco Rodobens S.A., no valor de R\$ 3.000, com taxa de CDI +1,40% ao ano, com liquidação em até 21 meses.

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	
	2019	2018
Diretores Estatutários	3	3
Conselho Administração	7	7
Conselho Fiscal	3	3
Comitê Auditoria	3	3
Total	16	16
Remuneração	3.866	3.084
Fixo	2.498	2.466
Variável	745	-
Encargos	623	618

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Impostos com recolhimento diferido

15.1 Impostos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são calculados tomando por base as receitas apropriadas ao resultado dos exercícios que não foram realizadas financeiramente (recebidas). O recolhimento será efetuado à medida dos respectivos recebimentos, em conformidade com o estabelecido pelo critério fiscal adotado pela Companhia. A base de apuração para os exercícios, de acordo com a legislação fiscal vigente, é como segue:

	Consolidado	
	2019	2018
Passivo		
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	575.797	495.032
Imposto de Renda com recolhimento diferido	9.422	7.901
Contribuição social com recolhimento diferido	5.044	4.238
COFINS com recolhimento diferido	13.741	10.872
PIS com recolhimento diferido	2.967	2.347
	31.174	25.358
Passivo circulante	9.317	8.470
Passivo não circulante	21.857	16.888
	31.174	25.358
Resultado		
Imposto de renda com recolhimento diferido	(1.536)	295
Contribuição social com recolhimento diferido	(803)	133
	(2.339)	428

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15.2 Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	1.609	(26.095)	10.104	(20.325)
Exclusão da equivalência patrimonial e provisão para passivo a descoberto em investidas	(49.963)	(15.183)	(6.698)	(8.947)
Outras adições e exclusões	(5.503)	9.134	(5.503)	9.134
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(53.857)	(32.144)	(2.097)	(20.138)
Imposto de renda calculado a alíquota nominal - 34%	18.311	10.929	713	6.847
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido e RET	-	-	8.752	(2.732)
Efeito da não constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais	(18.311)	(10.929)	(18.311)	(10.929)
Imposto de renda e contribuição social no exercício	-	-	(8.846)	(6.814)
Parcela corrente	-	-	(6.507)	(7.242)
Parcela diferida	-	-	(2.339)	428
	-	-	(8.846)	(6.814)

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 2019 na Controladora é de R\$ 186.287 e R\$ 186.651, respectivamente (R\$ 147.272 e R\$ 147.636 em 31 de dezembro de 2018).

15.3 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 2019, a Companhia está constituída pela Controladora e a consolidação de 176 SPEs.

Das 176 SPEs com projetos ativos que a Companhia possui, 74 fizeram a opção ao RET "Regime Especial de Tributação", sendo que as mesmas constituíram o Termo de Patrimônio de Afetação.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O resultado operacional bruto do período das SPEs enquadradas no RET em relação ao resultado operacional bruto consolidado do exercício, estão assim apresentados:

	Consolidado		
	2019		
	Empresas consolidadas	Empresas RET	% do RET s/ Total
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	319.768	213.667	67%
Custos dos imóveis vendidos	(235.688)	(182.452)	77%
Lucro bruto	84.080	31.215	37%

16 Provisão para garantia

A movimentação da provisão para garantia está demonstrada a seguir:

	Consolidado 2019
Saldo em 31 de dezembro de 2017	11.794
Provisionado no período	657
Consumido no período	(3.741)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	8.710
Provisionado no período	2.062
Consumido no período	(4.292)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	6.480

17 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	
	2019	2018	2019	2018
Cível	69	62	7.505	8.568
Trabalhista	807	807	2.880	3.162
	876	869	10.385	11.730

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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).

	2019					
	Controladora			Consolidado		
	Cível	Trabalhista	Total	Cível	Trabalhista	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	62	807	869	8.568	3.162	11.730
Provisionado no exercício	82	-	82	3.479	176	3.655
Revertido no exercício	(75)	-	(75)	(4.542)	(458)	(5.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	69	807	876	7.505	2.880	10.385

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Cível	807	195	24.057	24.243
Trabalhista	118	129	1.195	3.226
	925	324	25.252	27.469

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

18 Patrimônio líquido

18.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 512.438, dividido em 43.769.808 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

18.2 Reserva Legal

Constituída a parcela de 5% do lucro líquido do exercício observando o limite estabelecido em lei.

18.3 Distribuição de dividendos

Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da lei.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18.4 Reserva de retenção de lucros

Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da lei.

	2019
Lucro líquido do exercício	1.609
Reserva legal (5%)	<u>(80)</u>
Lucro líquido à disposição	<u><u>1.529</u></u>
Dividendos mínimos obrigatórios (25% sobre a base de cálculo)	<u>382</u>
Total	<u><u>382</u></u>

18.1 Ações em tesouraria

Em 15 de maio de 2019, a Companhia alienou 14.206 ações pelo valor de R\$5,00 cada ação pelo montante de R\$71 mil.

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2019, 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\$ 24.629 (R\$ 15,76 por unidade de ação).

19 Lucro/Prejuízo por ação

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

	Controladora	
	2019	2018
Lucro/Prejuízo do exercício - operações continuadas	1.609	(26.095)
Número de ações durante o ano (mil)	<u>42.203</u>	<u>42.189</u>
Lucro/Prejuízo por ação - básico e diluído	0,038	(0,619)

Para os períodos findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a Companhia não tinha potencial para a diluição de ações ordinárias, conforme demonstrado anteriormente. Assim o lucro/prejuízo por ação básico e diluído é equivalente.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20

Instrumentos financeiros

Gestão de capital

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

A estrutura de capital da Companhia é formada 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	
	2019	2018
Endividamento bancário	408.639	317.559
(-) Instrumentos financeiros derivativo	(3.626)	-
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(109.886)	(92.401)
(=) Dívida líquida (A)	295.127	225.158
Patrimônio líquido (B)	623.589	626.303
Índice de endividamento líquido (A) / (B)	0,473	0,360

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	
	2019	2018	2019	2018
Ativos financeiros ao				
Custo Amortizado	189.237	130.046	752.378	644.155
Caixa e equivalentes de caixa	78.563	37.378	105.927	90.604
Créditos perante clientes	39.258	11.816	512.655	378.599
Contas a receber por venda de terrenos	34.418	55.185	98.056	126.867
Créditos com terceiros	12.530	14.174	21.708	23.932
Outros créditos	829	2.122	4.409	17.377
Depósitos judiciais	2.082	1.739	6.850	5.550
Créditos com partes relacionadas	21.557	7.632	2.773	1.226
	385.822	165.766	756.602	492.083

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Passivos financeiros ao Custo Amortizado				
Fornecedores	2.630	2.486	17.665	15.642
Empréstimos e financiamentos	215.433	152.676	408.639	317.559
Recursos de parceiros	74	144	152	308
Contas a pagar por aquisição de imóveis	163.907	7.313	313.820	142.882
Débitos com partes relacionadas	896	1.020	5.214	1.020
Outras contas a pagar	2.882	2.127	11.112	14.672
Total	575.059	295.812	1.508.980	1.136.238

Risco de mercado

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

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

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

Operação	Data de início da operação	Data de vencimento da operação	Valor inicial	Saldo ativo	Taxa ativa	Saldo passivo	Taxa passiva	Marcação a mercado
SWAP CCB	20/01/2016	05/01/2021	18.085	5.329	CDI+1,60%a.a.	4.931	14,85% a.a.	398
SWAP 4131	28/06/2018	28/06/2021	45.000	52.142	CDI + 1,33%a.a.	48.914	PTAX + 5,64% a.a.	3.228
								3.626

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

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2019	Consolidado				
	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	125.212	324.395	148.914	43.128	641.649
Débitos com partes relacionadas	5.214	-	-	-	5.214
Contas a pagar por aquisição de imóveis	29.156	170.798	113.866	-	313.820
Outras contas a pagar	11.112	-	-	-	11.112
Fornecedores	17.665	-	-	-	17.665
	188.359	495.193	262.780	43.128	989.460

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
Contas a pagar por aquisição de imóveis	51.171	55.027	36.684	-	142.882
Outras contas a pagar	14.980	-	-	-	14.980
Fornecedores	15.642	-	-	-	15.642
	208.105	253.165	70.186	74.397	605.853

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possui uma captação de empréstimos originalmente em dólares norte-americanos no montante de US\$ 11.913 mil que convertido em reais totalizava R\$45.000, acrescidos de taxa de juros fixa; porém, concomitantemente, é firmado um “swap”, no mesmo valor e obedecendo ao mesmo prazo. O objetivo deste “swap” é trocar a variação cambial, para um empréstimo denominado em reais, com taxa de juros de CDI +1,33% com a mesma exposição e datas de vencimento. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira. Desta forma, a Companhia não possuía nenhuma exposição cambial significativa naquela data.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2019, 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.

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.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 empreendimento 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.

Risco de taxas de juros

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

- Variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras.
- Carteira de clientes e custos a incorrer, atualizados pelo INCC.
- Carteira de clientes atualizada pelo IGPM ou pela TR, após a entrega das chaves.
- A remuneração sobre os mútuos a receber contratados à taxa de 100% CDI a.a.
- Juros sobre CCB captação em agosto e setembro 2015, à taxa fixa de 10% a.a. + TR.
- Juros sobre CCB/SWAP captação em janeiro 2016, à taxa fixa de 114,65% do CDI
- Juros sobre CCBs captação em julho 2016, à taxa fixa de CDI + 1,5% a.a.
- Juros sobre CCB captação em outubro 2016, à taxa fixa 115% do CDI a.a.
- Juros sobre CCBs captação em fevereiro 2018, à taxa fixa de CDI + 1,85% a.a.
- Juros sobre CCB com captação em abril de 2018 - CDI + 2,00% a.a.
- Juros sobre 4131/SWAP com captação em junho de 2018 – CDI + 1,33% a.a.
- Juros sobre CCBs captação em setembro a novembro de 2018 - CDI + 1,5% a.a.
- Juros sobre CCB's captação em fevereiro de 2019 - CDI + 1,7% a.a.
- Juros sobre CCB's captação em outubro de 2019 - CDI + 1,5% a.a.

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- Juros sobre CCB's captação em novembro e dezembro de 2019 - CDI + 1,4% a.a.
- Juros sobre CCB's captação em dezembro de 2019 - CDI + 1,5% a.a.
- Juros sobre empréstimos contratados com o SFH entre TR + 8,3% ao ano a 9,6% a.a.

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

Ativos financeiros	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixa e equivalentes de caixa (a)	78.563	37.378	105.927	90.604
Aplicações financeiras	3.911	1.730	3.959	1.797
Créditos perante clientes	39.258	11.816	512.655	378.599
Contas a receber por venda de terrenos	34.418	55.185	98.056	126.867
Créditos com partes relacionadas	21.557	7.632	2.773	1.226
Total	177.707	113.741	723.370	599.093

Passivos financeiros	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Empréstimos e financiamentos	215.433	152.676	408.639	317.559
Débitos com partes relacionadas	896	1.020	5.214	1.020
Total	216.329	153.696	413.853	318.579

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

A Companhia possui 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.

Em 15 de janeiro de 2016 a Companhia contratou um empréstimo para desenvolvimento do empreendimento no montante de R\$18.085 com remuneração de 14,85%, concomitantemente contratou uma SWAP no mesmo prazo e condições alterando somente o índice passando de 14,85% anuais fixos por CDI+1,6% anuais. Essa operação gerou um ativo a receber de R\$398 em 31 de dezembro 2019.

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

RNI Negócios Imobiliários S.A.**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2019****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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	
	2019	2018	2019	2018
Caixa e equivalentes de caixa	78.563	37.378	105.927	90.604
Aplicações financeiras	3.911	1.730	3.959	1.797
Créditos perante clientes	39.258	11.816	512.655	378.599
Contas a receber por venda de terrenos	34.418	55.185	98.056	126.867
Créditos com terceiros	12.530	14.174	21.708	23.932
Outros créditos	829	2.122	4.409	17.377
Créditos com partes relacionadas	21.557	7.632	2.773	1.226
	191.066	130.037	749.487	640.402

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 50%	Queda 25%		Aumento 25%	Aumento 50%
IGP-M	IGP-M	2,16%	3,23%	4,31%	5,39%
INCC	INCC	1,72%	2,58%	3,44%	4,30%
	Cenário de Ganho		Cenário Provável	Cenário de Perda	
CDI	2,25%	3,38%	4,50%	5,63%	6,75%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Resultado Esperado com índice Provável	Efeito	
		Aumento 25%	Aumento 50%
Ativos (passivos) líquidos			
CDI	(8.371)	(10.463)	(12.556)
INCC	2.889	3.611	4.334
IGPM	7.630	9.538	11.446

RNI Negócios Imobiliários S.A.**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2019****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****21 Receita líquida dos empreendimentos vendidos**

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receita da incorporação imobiliária	50.449	26.225	401.790	298.667
Devoluções da receita bruta	(4.227)	(361)	(70.713)	(109.172)
Impostos Incidentes sobre vendas	(4.286)	(2.393)	(11.309)	(6.889)
Receita operacional líquida	41.936	23.471	319.768	182.606

21.1 Informações sobre obras em andamento

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

Em decorrência do reconhecimento contábil descrito anteriormente, os saldos de receita bruta não contabilizada de transações de vendas de imóveis já contratadas, 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:

	Unidades em construção	
	2019	2018
Receita contratada de vendas (acumulado data base)	374.347	291.469
Receita de vendas apropriada	(253.245)	(141.917)
Receita bruta de vendas a apropriar:	121.102	149.552
Ativo circulante	40.154	36.337
Ativo não circulante	75.207	95.334
Adiantamento de clientes (c)	5.741	17.881
Custo orçado das unidades vendidas	(288.946)	(207.960)
Custo incorrido das unidades vendidas (acumulado data base)	203.698	93.756
Custos orçados a realizar/compromissos de construção (a)	(85.248)	(114.204)
Resultado na venda de imóveis a apropriar (b)	35.854	35.348
Margem bruta estimada das vendas a apropriar	29,6%	23,6%

- (a) Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas obras em andamento relativamente às unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos durante o processo de construção. Não incluem neste demonstrativo os custos financeiros de financiamento à construção e os custos de garantias

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (b) O saldo de resultado na venda de imóveis a apropriar é composto pelos créditos de clientes não realizados subtraído do saldo de compromissos de construção.
- (c) O adiantamento de clientes está registrado no passivo circulante como "Adiantamento de clientes", os quais são decorrentes de recebimentos superiores aos valores a receber de clientes contabilizados conforme percentual de conclusão de obra.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Custo dos empreendimentos vendidos				
Mão-de-obra	(17.403)	(6.447)	(94.275)	(56.823)
Insumos	(26.105)	(9.670)	(129.042)	(72.688)
Custo financeiro	-	-	(12.371)	(12.546)
Total	(43.508)	(16.117)	(235.688)	(142.057)
Despesas por natureza:				
Comissões	(2.482)	(278)	(13.947)	(9.361)
Marketing e propaganda	(2.625)	(2.662)	(12.476)	(16.236)
Depreciação stand de vendas	-	-	(2.211)	(3.474)
Despesas com pessoal	(14.175)	(14.570)	(14.469)	(15.137)
Outros impostos e taxas	(389)	(281)	(1.325)	(1.409)
Serviços profissionais contratados	(1.218)	(972)	(1.771)	(1.535)
Viagens	(477)	(357)	(514)	(385)
Uso e consumo	(8.426)	(11.327)	(20.563)	(22.055)
Depreciação/amortização	(2.035)	(2.145)	(2.121)	(2.335)
Total	(31.827)	(32.592)	(69.397)	(71.927)
Classificadas como:				
Comerciais e vendas	(5.107)	(2.940)	(28.634)	(29.071)
Gerais e administrativas	(26.720)	(29.652)	(40.763)	(42.856)
Total	(31.827)	(32.592)	(69.397)	(71.927)

RNI Negócios Imobiliários S.A.**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2019****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****23 Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Juros recebidos de clientes	378	249	14.483	16.765
Receita financeira sobre contrato de mútuo	908	941	162	49
Rendimentos de aplicações financeiras	5.637	3.794	7.295	5.756
Impostos	(382)	(347)	(542)	(589)
Outras receitas financeiras	14	104	69	132
Receitas financeiras	6.555	4.741	21.467	22.113
Juros/encargos sobre captações	(15.810)	(12.267)	(23.470)	(18.258)
Descontos concedidos	(818)	(442)	(5.419)	(7.324)
Outras despesas financeiras	(377)	(946)	(2.184)	(3.813)
Despesas financeiras	(17.005)	(13.655)	(31.073)	(29.395)
Variações monetárias ativas	1.280	2.000	17.932	28.449
Variação operações swap	2.839	1.632	2.839	1.632
Variação cambial	(1.918)	(1.172)	(1.918)	(1.172)
Variações monetárias passiva	(912)	(2.844)	(7.652)	(7.793)
Variações monetárias, líquidas	1.289	(384)	11.201	21.116

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 Reconciliação da dívida líquida

	Consolidado						
	Crédito Imobiliário	CCB Imobiliária	Capital de giro	Debêntures	Total da dívida	Caixa e equivalentes	Dívida líquida
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2017	206.873	70.214	-	50.595	327.682	(98.072)	229.610
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa						11.426	11.426
Captação de empréstimos	200.683	-	45.000	-	245.683	-	245.683
Pagamento de empréstimos	(168.527)	(34.814)	-	(50.000)	(253.341)	-	(253.341)
Pagamento de juros	(21.649)	(4.240)	(1.343)	(2.040)	(29.272)	-	(29.272)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa							
Variações monetárias/cambiais	19.328	4.675	1.359	1.445	26.807	(3.958)	22.849
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2018	236.708	35.835	45.016	-	317.559	(90.604)	226.955
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa						(8.028)	(8.028)
Captação de empréstimos	255.599	-	-	-	255.599		255.599
Pagamento de empréstimos	(132.181)	(36.566)	-	-	(168.747)		(168.747)
Pagamento de juros	(28.936)	(601)	-	-	(29.537)		(29.537)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa							
Variações monetárias/cambiais	26.663	1.332	5.770	-	33.765	(7.295)	26.470
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2019	357.853	-	50.786	-	408.639	(105.927)	302.712

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25 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:

	2019			2018		
	Urbanismo	Incorporação	Total	Urbanismo	Incorporação	Total
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	36.489	283.279	319.768	32.889	149.717	182.606
Custo dos empreendimentos vendidos	(2.717)	(232.971)	(235.688)	(20.541)	(121.516)	(142.057)
Lucro bruto	33.772	50.308	84.080	12.348	28.201	40.549
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	5.602	(81.173)	(75.571)	6.920	(81.628)	(74.708)
Lucro/(prejuízo) bruto antes do resultado financeiro	39.374	(30.865)	8.509	19.268	(53.427)	(34.159)
Receita (despesas) financeiras líquidas	16.645	(15.050)	1.595	26.731	(12.897)	13.834
Resultado antes dos impostos	56.019	(45.915)	10.104	45.999	(66.324)	(20.325)
Imposto de renda e contribuição social	(1.872)	(6.974)	(8.846)	(2.272)	(4.542)	(6.814)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	<u>54.147</u>	<u>(52.889)</u>	<u>1.258</u>	<u>43.727</u>	<u>(70.866)</u>	<u>(27.139)</u>
Ativo total	336.084	1.110.454	1.446.538	299.315	892.322	1.191.637
Passivo total	46.880	776.069	822.949	63.232	502.102	565.334
Patrimônio líquido	289.204	334.385	623.589	236.083	390.220	626.303

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.

26 Demonstrações dos fluxos de caixa

A composição dos saldos de caixa e equivalentes de caixa incluídos nas demonstrações dos fluxos de caixa está demonstrada na Nota 4.

27 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2019, a cobertura de seguros na controladora e consolidado era de R\$ 30.000 para responsabilidade civil, riscos operacionais, danos materiais, corporais e/ou morais, e de R\$ 10.000 para bens patrimoniais.

* * *

RNI Negócios Imobiliários S.A.

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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
Salim Furukawa Godoi
Raymundo de Souza Neto

Diretoria executiva

Carlos Bianconi
Clóvis Antônio Sant'anna Filho
Alexandre Firmo Mangabeira Albernaz

Contador

Paulo Sergio Baldissera
CRC - 1SP196282-O/3
