

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	14
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	17
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	68
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	70
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	71
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2019
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	43.770
Preferenciais	0
Total	43.770
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.581
Preferenciais	0
Total	1.581

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	857.507	796.554
1.01	Ativo Circulante	145.610	86.896
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	93.415	37.378
1.01.03	Contas a Receber	19.183	3.685
1.01.03.01	Clientes	17.988	2.545
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.195	1.140
1.01.04	Estoques	20.769	32.970
1.01.07	Despesas Antecipadas	939	788
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.304	12.075
1.01.08.03	Outros	11.304	12.075
1.01.08.03.01	Créditos com terceiros	6.256	6.471
1.01.08.03.02	Despesas comerciais a apropriar	71	469
1.01.08.03.03	Outros créditos	1.957	1.075
1.01.08.03.04	Dividendos a receber	544	1.884
1.01.08.03.05	Despesas a repassar a SPE's	2.476	2.176
1.02	Ativo Não Circulante	711.897	709.658
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	127.606	116.892
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	1.887	1.730
1.02.01.04	Contas a Receber	61.753	63.316
1.02.01.04.01	Clientes	7.859	9.271
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	53.894	54.045
1.02.01.05	Estoques	33.739	33.725
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	19.961	7.632
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	10.266	10.489
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	1.722	1.739
1.02.01.10.04	Créditos com terceiros	7.576	7.703
1.02.01.10.05	Outros créditos	968	1.047
1.02.02	Investimentos	567.844	576.099
1.02.02.01	Participações Societárias	567.844	576.099
1.02.03	Imobilizado	12.716	12.960
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	12.716	12.960
1.02.04	Intangível	3.731	3.707
1.02.04.01	Intangíveis	3.731	3.707

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	857.507	796.554
2.01	Passivo Circulante	31.513	21.777
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.296	4.118
2.01.02	Fornecedores	1.824	2.486
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.824	2.486
2.01.03	Obrigações Fiscais	489	446
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	489	446
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	9.702	1.728
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	9.702	1.728
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	9.702	1.728
2.01.05	Outras Obrigações	6.793	5.749
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.036	1.020
2.01.05.02	Outros	5.757	4.729
2.01.05.02.04	Recursos de parceiros	4	144
2.01.05.02.06	Impostos com recolhimento diferido	2.647	1.865
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	3.098	2.127
2.01.05.02.10	Adiantamento de clientes	8	593
2.01.06	Provisões	8.409	7.250
2.01.06.02	Outras Provisões	8.409	7.250
2.01.06.02.04	Provisão para perdas em controladas e controladas em conjunto	8.409	7.250
2.02	Passivo Não Circulante	220.512	159.478
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	211.166	150.948
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	211.166	150.948
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	211.166	150.948
2.02.02	Outras Obrigações	7.313	7.313
2.02.02.02	Outros	7.313	7.313
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de participações	7.313	7.313
2.02.03	Tributos Diferidos	1.147	348
2.02.04	Provisões	886	869
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	886	869
2.03	Patrimônio Líquido	605.482	615.299
2.03.01	Capital Social Realizado	512.438	512.438
2.03.02	Reservas de Capital	-16.020	-16.020
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-16.020	-16.020
2.03.04	Reservas de Lucros	118.881	118.881
2.03.04.01	Reserva Legal	27.140	27.140
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	91.741	91.741
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-9.817	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	15.674	3.897
3.01.01	Receita líquida dos empreendimentos vendidos	15.674	3.897
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-18.601	-4.233
3.02.01	Custo dos empreendimentos vendidos	-18.601	-4.233
3.03	Resultado Bruto	-2.927	-336
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-3.940	-10.094
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.487	-726
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.242	-6.376
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-6.242	-6.376
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-531	-1.741
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.320	-1.251
3.04.06.01	Equivalência patrimonial	5.927	2.705
3.04.06.02	Provisão para passivo a descoberto de controladas em conjunto	-1.607	-3.956
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-6.867	-10.430
3.06	Resultado Financeiro	-2.950	-1.320
3.06.01	Receitas Financeiras	2.451	1.673
3.06.01.01	Variações monetárias, líquidas	1.337	346
3.06.01.02	Receitas financeiras	1.114	1.327
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.401	-2.993
3.06.02.02	Despesas financeiras	-5.401	-2.993
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-9.817	-11.750
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-9.817	-11.750
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-9.817	-11.750
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,23269	-0,27851

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	-9.817	-11.750
4.03	Resultado Abrangente do Período	-9.817	-11.750

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-28.270	-3.638
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-8.318	-7.187
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	-9.817	-11.750
6.01.01.03	Impostos com recolhimento diferido	1.581	110
6.01.01.04	Depreciações/Amortizações/Baixa de Imobilizado	537	498
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-5.927	-2.705
6.01.01.07	Provisões para perdas em controladas	1.607	3.956
6.01.01.08	Provisões para créditos de liquidação duvidosa	-10	17
6.01.01.09	Outras provisões	17	-3
6.01.01.10	Variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	3.181	2.525
6.01.01.12	Resultado de alienação de investimento	513	151
6.01.01.16	Despesa com plano de opções de ações	0	14
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-20.048	12.499
6.01.02.01	Crédito perante clientes	-14.021	158
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	12.187	-177
6.01.02.04	Créditos com terceiros	342	4.330
6.01.02.05	Despesas a repassar a SPE's	-300	442
6.01.02.06	Despesas comerciais a apropriar	398	0
6.01.02.07	Despesas antecipadas	-151	-165
6.01.02.08	Outros créditos	-803	-565
6.01.02.09	Partes relacionadas	-12.313	10.286
6.01.02.10	Depósitos judiciais	17	-40
6.01.02.11	Fornecedores	-662	132
6.01.02.12	Obrigações tributárias e sociais	221	412
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	-585	0
6.01.02.16	Recursos de parceiros	-140	11
6.01.02.19	Pagamento juros s/ financiamentos	-5.209	-2.283
6.01.02.20	Outras contas a pagar	971	-42
6.01.03	Outros	96	-8.950
6.01.03.02	Terrenos a receber	96	-8.950
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	14.087	4.614
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e arrendamento financeiro	-317	-4.402
6.02.02	Aumento de investimentos	-14.015	-32.326
6.02.03	Redução de investimentos	28.576	40.049
6.02.04	Aplicações financeiras	-157	1.293
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	70.220	-15.378
6.03.01	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-39.780	-15.378
6.03.04	Captação de empréstimos e financiamentos	110.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	56.037	-14.402
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	37.378	74.865
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	93.415	60.463

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	512.438	-16.020	118.881	0	0	615.299
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	512.438	-16.020	118.881	0	0	615.299
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-9.817	0	-9.817
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-9.817	0	-9.817
5.07	Saldos Finais	512.438	-16.020	118.881	-9.817	0	605.482

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	512.438	-16.020	144.957	0	0	641.375
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	512.438	-16.020	144.957	0	0	641.375
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	14	0	0	14
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	0	14	0	0	14
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-11.750	0	-11.750
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-11.750	0	-11.750
5.07	Saldos Finais	512.438	-16.020	144.971	-11.750	0	629.639

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
7.01	Receitas	17.415	4.592
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	17.282	4.294
7.01.02	Outras Receitas	123	281
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	10	17
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-23.767	-9.952
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-18.601	-4.233
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.223	-3.483
7.02.04	Outros	-943	-2.236
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.352	-5.360
7.04	Retenções	-537	-498
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-537	-498
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-6.889	-5.858
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	10.986	776
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.927	2.705
7.06.02	Receitas Financeiras	6.666	2.027
7.06.03	Outros	-1.607	-3.956
7.06.03.01	Provisão para perdas em controladas	-1.607	-3.956
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	4.097	-5.082
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	4.097	-5.082
7.08.01	Pessoal	2.428	2.556
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.876	1.929
7.08.01.02	Benefícios	396	472
7.08.01.03	F.G.T.S.	156	155
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.167	964
7.08.02.01	Federais	2.131	950
7.08.02.03	Municipais	36	14
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	9.319	3.148
7.08.03.01	Juros	9.319	3.148
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-9.817	-11.750
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-9.817	-11.750

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	1.254.456	1.191.637
1.01	Ativo Circulante	494.321	477.055
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	135.297	90.604
1.01.03	Contas a Receber	151.820	131.723
1.01.03.01	Clientes	149.686	129.574
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	2.134	2.149
1.01.04	Estoques	172.208	220.759
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.429	1.401
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	33.567	32.568
1.01.08.03	Outros	33.567	32.568
1.01.08.03.01	Créditos com terceiros	16.868	16.779
1.01.08.03.02	Despesas comerciais a apropriar	5.242	5.185
1.01.08.03.03	Outros créditos	8.904	8.351
1.01.08.03.04	Dividendos a receber	77	77
1.01.08.03.05	Despesas a repassar a SPE's	2.476	2.176
1.02	Ativo Não Circulante	760.135	714.582
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	625.582	580.156
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	1.940	1.797
1.02.01.04	Contas a Receber	389.566	373.743
1.02.01.04.01	Clientes	265.575	249.025
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	123.991	124.718
1.02.01.05	Estoques	211.541	181.661
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	754	1.226
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	21.781	21.729
1.02.01.10.03	Deposito judicial	5.837	5.550
1.02.01.10.04	Créditos com terceiros	7.122	7.153
1.02.01.10.05	Outros créditos	8.822	9.026
1.02.02	Investimentos	113.276	112.605
1.02.02.01	Participações Societárias	113.276	112.605
1.02.03	Imobilizado	17.546	18.114
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	17.546	18.114
1.02.04	Intangível	3.731	3.707
1.02.04.01	Intangíveis	3.731	3.707

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	1.254.456	1.191.637
2.01	Passivo Circulante	218.358	225.921
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.826	5.693
2.01.02	Fornecedores	18.238	15.642
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.242	2.157
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	103.251	98.475
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	103.251	98.475
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	103.251	98.475
2.01.05	Outras Obrigações	79.286	93.522
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.261	1.020
2.01.05.02	Outros	78.025	92.502
2.01.05.02.04	Recursos de parceiros	136	308
2.01.05.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	39.475	51.171
2.01.05.02.06	Impostos com recolhimento diferido	6.844	8.470
2.01.05.02.08	Outras contas a pagar	16.295	14.672
2.01.05.02.11	Adiantamento de Clientes	15.275	17.881
2.01.06	Provisões	9.515	10.432
2.01.06.02	Outras Provisões	9.515	10.432
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	7.856	8.710
2.01.06.02.04	Provisão para perdas em controladas e controladas em conjunto	1.659	1.722
2.02	Passivo Não Circulante	420.389	339.413
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	273.494	219.084
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	273.494	219.084
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	273.494	219.084
2.02.02	Outras Obrigações	113.958	91.711
2.02.02.02	Outros	113.958	91.711
2.02.02.02.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	113.958	91.711
2.02.03	Tributos Diferidos	21.092	16.888
2.02.04	Provisões	11.845	11.730
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.845	11.730
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	615.709	626.303
2.03.01	Capital Social Realizado	512.438	512.438
2.03.02	Reservas de Capital	-16.020	-16.020
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-16.020	-16.020
2.03.04	Reservas de Lucros	118.881	118.881
2.03.04.01	Reserva Legal	27.140	27.140
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	91.741	91.741
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-9.817	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	10.227	11.004

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	78.901	50.101
3.01.01	Receita líquida dos empreendimentos vendidos	78.901	50.101
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-68.281	-44.434
3.02.01	Custo dos empreendimentos vendidos	-68.281	-44.434
3.03	Resultado Bruto	10.620	5.667
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-17.380	-18.908
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.642	-6.713
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.477	-9.499
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-9.477	-9.499
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.332	-2.543
3.04.04.01	Outras receitas operacionais, líquidas	-1.332	-2.543
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	71	-153
3.04.06.01	Equivalência patrimonial	85	195
3.04.06.02	Provisão para passivo a descoberto de controladas em conjunto	-14	-348
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-6.760	-13.241
3.06	Resultado Financeiro	-2.101	3.198
3.06.01	Receitas Financeiras	5.859	10.410
3.06.01.01	Variações monetárias, líquidas	4.465	4.411
3.06.01.02	Receitas financeiras	1.394	5.999
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.960	-7.212
3.06.02.02	Despesas financeiras	-7.960	-7.212
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-8.861	-10.043
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.826	-1.677
3.08.01	Corrente	-1.308	-2.116
3.08.02	Diferido	-518	439
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-10.687	-11.720
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-10.687	-11.720
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-9.817	-11.750
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-870	30
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,23269	-0,27851

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-10.687	-11.720
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-10.687	-11.720
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-9.817	-11.750
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-870	30

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-14.943	10.546
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	148	-4.646
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	-10.687	-11.720
6.01.01.03	Impostos com recolhimento diferido	2.578	-1.095
6.01.01.04	Depreciações/Amortizações/Baixa de Imobilizado	968	1.115
6.01.01.06	Resultado de equivalência patrimonial	-85	-195
6.01.01.07	Provisões para perdas em controladas	14	348
6.01.01.08	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-215	-1.375
6.01.01.09	Outras provisões	518	881
6.01.01.10	Variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	6.544	7.230
6.01.01.12	Resultado de alienação de investimento	513	151
6.01.01.16	Despesa com plano de opções de ações	0	14
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-15.833	24.209
6.01.02.01	Crédito perante clientes	-36.447	23.792
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	18.671	-22.732
6.01.02.04	Créditos com terceiros	-58	5.371
6.01.02.05	Despesas a repassar a SPE's	-300	442
6.01.02.06	Despesas comerciais a apropriar	-57	-143
6.01.02.07	Despesas antecipadas	-28	-72
6.01.02.08	Outros créditos	-349	-1.151
6.01.02.09	Partes relacionadas	713	-128
6.01.02.10	Depósitos judiciais	-287	-386
6.01.02.11	Fornecedores	2.596	3.643
6.01.02.12	Obrigações tributárias e sociais	1.414	1.613
6.01.02.13	Pagamento de Imposto de Renda e Contribuição Social	-1.196	-3.228
6.01.02.14	Contas a pagar por aquisição de imóvel	10.551	23.548
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	-2.606	1.845
6.01.02.16	Recursos de parceiros	-172	-14
6.01.02.17	Provisão para Garantia	-1.257	-1.046
6.01.02.19	Pagamento juros s/ financiamentos	-8.644	-6.988
6.01.02.20	Outras contas a pagar	1.623	-157
6.01.03	Outros	742	-9.017
6.01.03.02	Terrenos a receber	742	-9.017
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.743	8.715
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e arrendamento financeiro	-424	-5.200
6.02.02	Aumento de investimentos	-2.224	-1.568
6.02.03	Redução de investimentos	1.048	11.114
6.02.04	Aplicações financeiras	-143	4.369
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	61.379	-18.401
6.03.01	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-67.198	-54.951
6.03.04	Captção de empréstimos e financiamentos	128.484	36.084
6.03.07	Aumento de capital social de não controladores	485	903
6.03.08	Redução de capital de não controladores	-172	-437
6.03.11	Pagamentos de dividendos para não controladores	-220	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	44.693	860

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	90.604	98.072
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	135.297	98.932

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	512.438	-16.020	118.881	0	0	615.299	11.004	626.303
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	512.438	-16.020	118.881	0	0	615.299	11.004	626.303
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	93	93
5.04.09	Aumento de capital social de não controladores	0	0	0	0	0	0	485	485
5.04.10	Redução de capital social de não controladores	0	0	0	0	0	0	-172	-172
5.04.12	Lucros distribuídos a não controladores	0	0	0	0	0	0	-220	-220
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-9.817	0	-9.817	-870	-10.687
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-9.817	0	-9.817	-870	-10.687
5.07	Saldos Finais	512.438	-16.020	118.881	-9.817	0	605.482	10.227	615.709

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	512.438	-16.020	144.957	0	0	641.375	8.656	650.031
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	512.438	-16.020	144.957	0	0	641.375	8.656	650.031
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	14	0	0	14	0	14
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	0	14	0	0	14	0	14
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-11.750	0	-11.750	30	-11.720
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-11.750	0	-11.750	30	-11.720
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	466	466
5.06.09	Aumento de capital social de não controladores	0	0	0	0	0	0	903	903
5.06.10	Redução de capital social de não controladores	0	0	0	0	0	0	-437	-437
5.07	Saldos Finais	512.438	-16.020	144.971	-11.750	0	629.639	9.152	638.791

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
7.01	Receitas	83.272	51.317
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	81.994	51.700
7.01.02	Outras Receitas	1.063	992
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	215	-1.375
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-84.366	-61.062
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-68.281	-44.434
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.171	-11.841
7.02.04	Outros	-3.914	-4.787
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.094	-9.745
7.04	Retenções	-968	-1.033
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-968	-1.033
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.062	-10.778
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	11.968	12.077
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	85	195
7.06.02	Receitas Financeiras	11.897	12.230
7.06.03	Outros	-14	-348
7.06.03.01	Provisão para perdas em controladas	-14	-348
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	9.906	1.299
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	9.906	1.299
7.08.01	Pessoal	2.502	2.659
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.899	2.010
7.08.01.02	Benefícios	447	495
7.08.01.03	F.G.T.S.	156	154
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.577	3.956
7.08.02.01	Federais	5.464	3.869
7.08.02.03	Municipais	113	87
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.514	6.404
7.08.03.01	Juros	12.514	6.404
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-10.687	-11.720
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-9.817	-11.750
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-870	30

Resultados 1T19

RNI Divulga Resultados do 1T19

São José do Rio Preto, 9 de maio de 2019: a RNI (B3: RDNI3) incorporadora imobiliária e construtora anuncia hoje seus resultados auditados referentes ao primeiro trimestre de 2019. As informações financeiras e operacionais apresentadas a seguir estão em bases consolidadas de acordo com as práticas contábeis geralmente aceitas no Brasil em observância as disposições contidas nas Leis das Sociedades por Ações, normas IFRS e nas normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Destaques do Período:

- As **vendas brutas** atingiram R\$106 milhões, superando todos os trimestres de 2018;
- **Distratos** em queda de 40% e 21% em relação ao 4T18 e 1T18, respectivamente. A média mensal de distrato foi de R\$8,7 milhões, a menor desde o ano do IPO;
- **Receita Líquida** totalizou R\$79 milhões, crescimento anual de 57%, representando o maior valor reportado desde o 3T16;
- A margem bruta ajustada do modelo atual (produtos da nova estratégia) foi de 25,1%, beneficiando a **Margem Bruta Ajustada Total** que atingiu 18,8%;
- As **despesas gerais e administrativas** totalizaram R\$9,5 milhões no 1T19, redução de 10% em relação ao 4T18 e mantendo-se em patamares estáveis ao do ano anterior;
- Embora afetado pelo enfraquecimento dos índices de correção e despesas financeiras não recorrentes, o **prejuízo líquido** apresentou redução anual de 16% e totalizou R\$9,8 milhões no 1T19;
- O índice **Dívida Líquida (Ex-Dívida de Produção) / PL** chega ao nível recorde de -15,0%, sustentando a qualidade da dívida que hoje está 88% aderente à produção da companhia;
- Expansão de 4,1p.p. na margem bruta da **Receita a Apropriar (REF)** que atingiu R\$157 milhões no 1T19, crescimento anual de 25%, movimento que reflete a entrada dos produtos da nova safra.

Teleconferência para Discussão dos Resultados 1T19:

Português (com tradução simultânea para o Inglês)

10 de maio às 10:00 hs (horário de Brasília) / 09:00 hs (horário de Nova Iorque)

Brasil: +55 (11) 3127 4971 ou 3728-5971

Replay: +55 (11) 3127-4999

EUA: (+1) 929 378 3440 ou 516 300 1066

Senha Português: 62991615

Outros Países: (+1) 929 378 3440

Senha Inglês: 95661695

Código: RNI

Resultados 1T19

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

As demonstrações financeiras consolidadas completas do 1T19, acompanhadas das respectivas notas explicativas, podem ser encontradas no documento ITR – Informações Trimestrais, disponíveis em nosso website de RI em ri.rni.com.br e no website da CVM Comissão de Valores Mobiliários em www.cvm.gov.br.

Informações Operacionais e Financeiras					
Destaque	1T19	4T18	1T19 vs 4T18	1T18	1T19 vs 1T18
Lançamentos					
VGV Lançado RNI (R\$ mil)	-	150.863	N/A	77.446	N/A
VGV Lançado Total (R\$ mil) ⁽¹⁾	-	182.565	N/A	77.446	N/A
VGV Lançado Total - SBPE	-	68.625	N/A	77.446	N/A
VGV Lançado Total - MCMV	-	113.940	N/A	-	N/A
Participação da RNI no total dos Lançamentos	-	83%		100%	
Número de Projetos/Fases Lançados	-	3	N/A	2	N/A
Número de Unidades Lançadas - SBPE	-	222	N/A	182	N/A
Número de Unidades Lançadas - MCMV	-	844	N/A	-	N/A
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.) - SBPE	-	309	N/A	426	N/A
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.) - MCMV	-	135	-100%	-	N/A
Vendas Contratadas					
Vendas Contratadas Brutas RNI (R\$ mil)	96.571	85.092	13%	85.823	13%
Vendas Contratadas Brutas Total (R\$ mil)	106.015	91.288	16%	97.303	9%
Vendas Contratadas Líquidas RNI (R\$ mil)	73.631	47.999	53%	59.097	25%
Vendas Contratadas Líquidas Total (R\$ mil) ⁽²⁾	79.895	47.902	67%	64.172	25%
Participação da RNI no total de Vendas Líquidas	92%	100%	-8,0 p.p.	92%	0,1 p.p.
Indicadores Financeiros (R\$ mil)					
Receita Líquida	78.901	34.109	131%	50.101	57%
Lucro Bruto	10.620	6.948	53%	5.667	87%
% Margem Bruta	13,5%	20,4%	-6,9 p.p.	11,3%	2,1 p.p.
EBITDA Ajustado ⁽³⁾	(2.035)	(7.584)	-73%	(8.065)	-75%
% Margem EBITDA Ajustada	-2,6%	-22,2%	19,7 p.p.	-16,1%	-0,8 p.p.
Lucro Líquido Controlador	(9.817)	(7.747)	27%	(11.750)	-16%
% Margem Líquida	-12,4%	-22,7%	10,3 p.p.	-23,5%	11,0 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	(0,23)	(0,18)	27%	(0,28)	-16%
Número de Ações ⁽⁴⁾	42.189	42.189	0%	42.189	0%
Resultado a Apropriar					
Receita a Apropriar (R\$ mil)	157.204	149.552	5%	126.224	25%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	40.605	35.348	15%	31.263	30%
Margem dos Resultados a Apropriar	25,8%	23,6%	2,2 p.p.	24,8%	1,1 p.p.
Itens de Balanço Patrimonial					
Dívida Líquida (R\$ mil)	239.508	225.158	6%	207.621	15%
Dívida Líquida ex Dívida de Produção (R\$ mil)	(92.237)	(11.550)	699%	4.237	-2277%
Caixa (R\$ mil)	137.237	92.401	49%	101.436	35%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	615.709	626.303	-2%	638.791	-4%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	38,9%	36,0%	2,9 p.p.	32,5%	6,4 p.p.
Dívida Líquida ex Dívida de Produção /Patrimônio Líquido	-15,0%	-1,8%	-13,1 p.p.	0,7%	-15,6 p.p.

(1) Representa o total do VGV lançado dos empreendimentos, incluindo a participação da Rodobens somada às participações de parceiros incorporador

(2) Valor total de vendas contratadas dos empreendimentos nos quais participamos, incluindo a participação da Rodobens somada às participações de parceiros incorporadores, líquido de distratos (contratos cancelados) no período.

(3) EBITDA Ajustado: Inclui as despesas com juros capitalizados, por se tratar de despesas de natureza operacional.

(4) Número de Ações: Excluem ações em tesouraria.

Resultados 1T19

ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
LANÇAMENTOS	5
VENDAS CONTRATADAS	6
VSO (Venda sobre Oferta).....	7
ESTOQUE*	7
CONCLUSÃO DE OBRAS.....	8
REPASSE/DESLIGAMENTO DE PESSOA FÍSICA.....	9
BANCO DE TERRENOS – INCORPORAÇÃO.....	9
BANCO DE TERRENOS – LOTEAMENTO	10
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	11
Modelo Atual e Legado	11
Demonstração do Resultado.....	11
Receita Líquida	12
Margem Bruta Ajustada.....	12
Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas	12
Outras Receitas/Despesas Operacionais.....	12
EBITDA Ajustado	13
Resultado Financeiro	13
Resultado Líquido	13
Receita a Reconhecer (REF)	14
BALANÇO PATRIMONIAL: Principais itens	15
Créditos perante Clientes (Recebíveis)	15
Caixa e Dívida	16
Desempenho da RDNI3.....	18
Balanço Patrimonial Consolidado.....	19
Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado	20
Fluxo de Caixa Consolidado.....	21

Resultados 1T19

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Ao longo do primeiro trimestre a companhia manteve os esforços direcionados em duas frentes. No que tange novos negócios, o andamento dos projetos adeptos à estratégia e que estão em fase final de aprovação para breve lançamento. Por outro lado e não menos importante, os esforços de vendas foram direcionados com sucesso aos estoques remanescentes, concluídos ou não.

O forte desempenho de vendas líquidas tem como responsáveis não só a impulsão em vendas brutas, que superou todos os trimestres de 2018, mas principalmente a queda no volume de distratos, ponto importante e que deve aliviar os resultados operacionais e financeiros da companhia ao longo de 2019.

A partir do 1T19, passaremos a analisar separadamente o resultado dos dois ciclos da companhia. Os produtos atualmente aderentes à nova estratégia (lançados a partir do 2S18) passarão a compor o grupo do “Modelo Atual”. Já os produtos anteriores, concluídos ou não, chamaremos de “Legado”. Através desta segregação podemos ver como os produtos do novo ciclo estão contribuindo ao resultado.

Vale também notar que, apesar de analisarmos o que de fato transitou no resultado, boa parte da receita de vendas dos empreendimentos do novo ciclo estarão refletidos no Resultado Futuro (REF), o qual em 12 meses já aumentou 25% seu montante total com expansão de 4,1 p.p. na margem bruta.

Consolidado, em R\$ mil - 1T19	Total	Legado	Modelo Atual
Receita Líquida	78.901	72.299	6.602
Custo Total	(68.281)	(63.161)	(5.121)
<i>Lucro Bruto Ajustado*</i>	<i>14.800</i>	<i>13.146</i>	<i>1.655</i>
<i>Margem Bruta Ajustada*</i>	<i>18,8%</i>	<i>18,2%</i>	<i>25,1%</i>

Embora em ritmo de aceleração, ressalta-se que a estrutura da companhia (G&A) manteve-se em patamares estáveis ao do ano anterior, dinâmica que deve seguir para os próximos períodos. Acreditamos que a estrutura atual é capaz de absorver o crescimento operacional sustentável, permitindo oscilações positivas nas alavancas de crescimento do volume de negócios.

Nosso endividamento encerrou o primeiro trimestre em R\$377 milhões. Após a captação do CRI realizada em fevereiro e a imediata quitação da CCB corporativa, a dívida de produção da RNI passou a representar 88% da dívida total, sobrando na linha de dívida corporativa apenas o Capital de Giro (4131).

Com a realização deste trabalho recorrente de administração de nossa dívida, o índice Dívida Líquida (Ex-Dívida de Produção)/ PL encerrou o 1T19 em solo negativo de -15,0%, redução anual de 15,6 p.p., e tornando o a estrutura de dívida da companhia muito mais aderente à produção.

A RNI mantém-se focada na entrega da nova estratégia operacional. Os projetos na esteira para 2019 encontram-se em fase final de aprovação e são majoritariamente enquadrados no programa *Minha Casa Minha Vida Faixa 3 e 2*.

A Administração.

*Exclui encargos financeiros do custo.

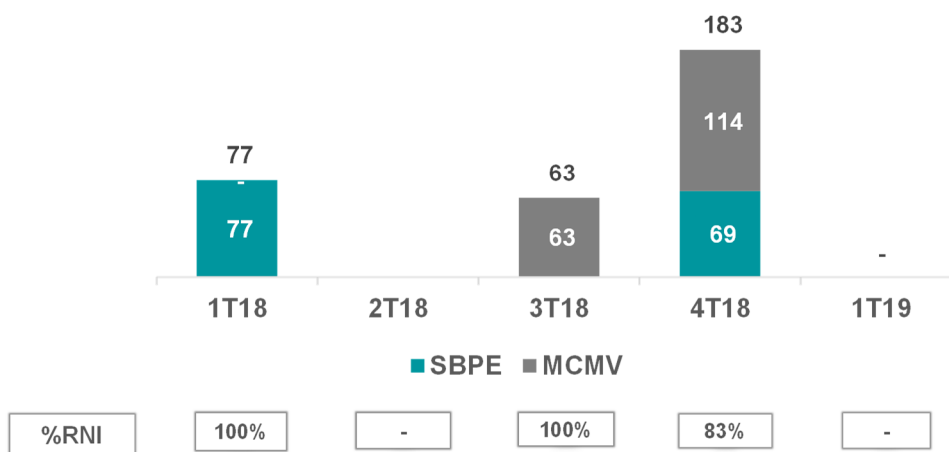
Resultados 1T19

LANÇAMENTOS

Os projetos previstos para 2019 encontram-se em fase final de aprovação para lançamento ao longo dos próximos trimestres, com maior concentração na segunda metade do ano. Neste trimestre não houve lançamentos.

Seguindo a estratégia adotada em 2017, os projetos atualmente na esteira são majoritariamente empreendimentos enquadrados no programa *Minha Casa Minha Vida* (“MCMV”).

Lançamentos - VGV Total (R\$MM)



Lançamentos - R\$ Mil	1T19	4T18	T/T (%)	1T18	A/A (%)
VGW Lançado - 100%	-	182.565	n.a.	77.446	n.a.
MCMV	-	113.940	n.a.	-	n.a.
SBPE	-	68.625	n.a.	77.446	n.a.
Urbanismo	-	-	n.a.	-	n.a.
VGW Lançado - %RNI	-	150.863	n.a.	77.446	n.a.
MCMV	-	82.306	n.a.	-	n.a.
SBPE	-	68.557	n.a.	77.446	n.a.
Urbanismo	-	-	n.a.	-	n.a.
Unidades Lançadas	-	1.066	n.a.	182	n.a.
MCMV	-	844	n.a.	-	n.a.
SBPE	-	222	n.a.	182	n.a.
Urbanismo	-	-	n.a.	-	n.a.

Resultados 1T19

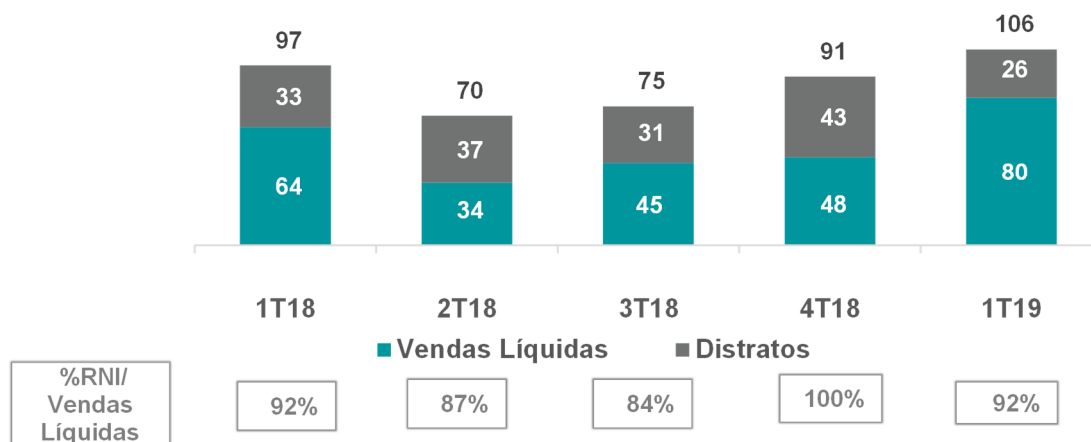
VENDAS CONTRATADAS

As vendas brutas totais atingiram R\$106 milhões no 1T19, volume maior que todos os trimestres reportados em 2018, levando ao crescimento de 16% em relação ao 4T18 e de 9% vs. 1T18. Além disso, é importante ressaltar que esta impulsão é observada em um trimestre sem lançamentos, isto é, no qual toda a força de vendas está direcionada ao estoque remanescente.

Os distratos somaram R\$26 milhões no 1T19, representando quedas de 40% e 21% em relação ao 4T18 e 1T18, respectivamente. Ao fim de março, a média mensal de distratos em 2019 era de R\$8,7 milhões e, portanto, inferior aos R\$12,0 milhões reportados em 2018 e R\$14,2 milhões em 2017.

As vendas líquidas encerraram o trimestre em R\$80 milhões, crescimento de 67% em relação ao 4T18 e 25% vs. 1T18. O volume de vendas líquidas foi o melhor para um trimestre sem lançamentos desde o 2T15.

Vendas Brutas - VGV Total (R\$MM)



Vendas Contratadas - R\$ Mil	1T19	4T18	T/T (%)	1T18	A/A (%)
Vendas Brutas - 100%	106.015	91.288	16%	97.303	9%
MCMV	19.291	13.689	41%	2.944	555%
SBPE	74.002	68.281	8%	73.831	0%
Urbanismo	12.722	9.318	37%	20.528	-38%
Distratos - 100%	26.121	43.387	-40%	33.131	-21%
MCMV	1.362	463	194%	962	42%
SBPE	12.714	31.124	-59%	18.831	-32%
Urbanismo	12.045	11.799	2%	13.338	-10%
Vendas Líquidas - 100%	79.895	47.902	67%	64.172	25%
MCMV	17.929	13.226	36%	1.982	805%
SBPE	61.288	37.157	65%	55.000	11%
Urbanismo	678	(2.481)	n.a.	7.190	-91%
Vendas Líquidas - %RNI	73.631	47.999	53%	59.097	25%

Resultados 1T19

VSO (Venda sobre Oferta)

A VSO no 1T19 foi de 14%, sendo a melhor VSO reportada em primeiros trimestres desde o 1T15.

DADOS TRIMESTRAIS DE VENDAS SELECIONADOS					
(R\$ MM)	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19
Estoque Inicial a Valor de Mercado	452	463	435	465	573
VGV Lançado	77	-	63	183	-
Vendas Contratadas	64	34	45	48	80
Vendas de Lançamentos	15	-	14	36	-
Vendas de estoque	50	34	30	12	80
Vendas Sobre Oferta (VSO) ⁽¹⁾	12%	7%	9%	7%	14%
Vendas de Lançamentos/Vendas totais	23%	0%	32%	74%	0%
Vendas de Estoque/Vendas totais	77%	100%	68%	26%	100%
Vendas de Lançamentos/ VGV Lançado	19%	N/A	23%	19%	N/A

⁽¹⁾ VSO-Vendas sobre Oferta, calculada como: (Vendas Contratadas Líquidas no período)/(Estoque a valor de mercado no início do período) + (VGV dos lançamentos no período).

ESTOQUE*

Em 31 de março de 2019, o VGV total dos estoques a valor de mercado era R\$481 milhões correspondendo a 2.109 unidades.

O estoque concluído %RNI passou a representar 23% do total, redução de 3 p.p. em relação ao trimestre anterior. A manutenção do estoque concluído em patamares baixos também faz parte do objetivos da Companhia para a retomada do ciclo operacional sustentável.

Não havendo lançamentos de novos projetos e com a redução do volume de distratos, o estoque apresentou queda de 16%, principalmente impulsionado pelas quedas nos produtos SBPE e MCMV, 20% e 12%, respectivamente.

Status Lançamento	Unid. em Estoque	%	VGV em Estoque (em R\$ mil)	%	VGV RNI em Estoque (em R\$ mil)	%
Até 2017	1.067	51%	297.064	62%	245.900	61%
2018 Adiante	1.042	49%	183.849	38%	157.976	39%
Total	2.109	100%	480.914	100%	403.876	100%

Status	Unid. em Estoque	%	VGV em Estoque (em R\$ mil)	%	VGV RNI em Estoque (em R\$ mil)	%
Concluído	240	11%	118.001	25%	92.144	23%
Em andamento	1.869	89%	362.913	75%	311.732	77%
Total	2.109	100%	480.914	100%	403.876	100%

Produto	4T18		1T19	
	Unid. em Estoque	VGV em Estoque (em R\$ mil)	Unid. em Estoque	VGV em Estoque (em R\$ mil)
MCMV	1.031	149.583	916	131.897
SBPE	823	362.145	674	288.648
Loteamento	520	61.182	519	60.369
Total	2.374	572.909	2.109	480.914

Resultados 1T19

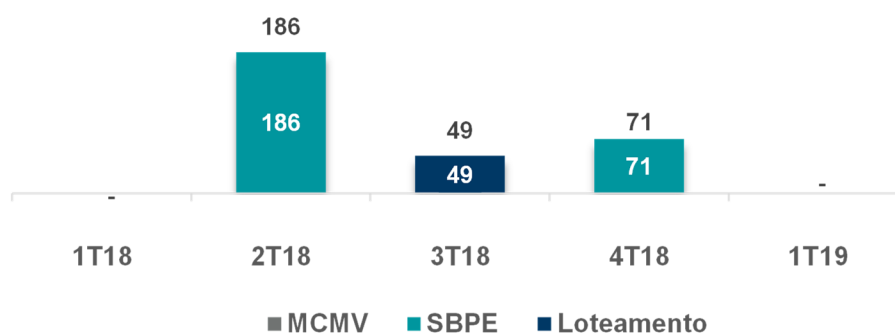
Região	Unid. em Estoque	%	VGv em Estoque* (em R\$ mil)	%	VGv RNI em Estoque (em R\$ mil)	%
BA	312	15%	44.442	9%	44.398	11%
CE	436	21%	58.248	12%	32.425	8%
GO	463	22%	50.358	10%	25.179	6%
MG	4	0%	611	0%	611	0%
MS	0	0%	0	0%	0	0%
MT	232	11%	74.217	15%	74.143	18%
PR	2	0%	433	0%	432	0%
RJ	2	0%	1.403	0%	842	0%
RS	15	1%	3.488	1%	3.485	1%
SP	643	30%	247.714	52%	222.363	55%
Total	2.109	100%	480.914	100%	403.876	100%

*estoque líquido de comissão

CONCLUSÃO DE OBRAS

Nenhum projeto foi entregue no 1T19. Para 2019, estão previstas as entregas de 3 projetos, dos quais i) um SBPE em Sinop/MT, ii) um loteamento em Uberaba/MG e iii) outro em Goiânia/GO.

Conclusão de Obras - VGv Total (R\$MM)



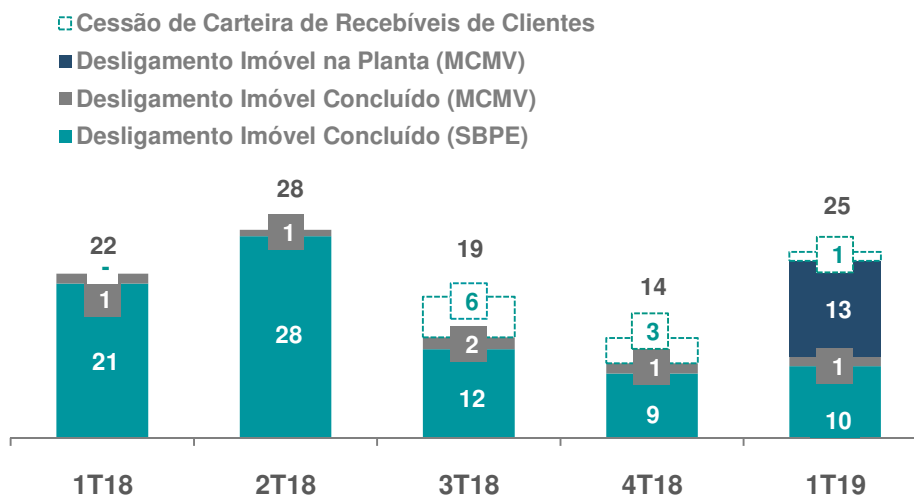
Conclusão de Obras - R\$ Mil	1T19	4T18	T/T (%)	1T18	A/A (%)
VGv Total - 100%	-	70.755	n.a.	-	n.a.
MCMV	-	-	n.a.	-	n.a.
SBPE	-	70.755	n.a.	-	n.a.
Urbanismo	-	-	n.a.	-	n.a.
Unidades	-	108	n.a.	-	n.a.
MCMV	-	-	n.a.	-	n.a.
SBPE	-	108	n.a.	-	n.a.
Urbanismo	-	-	n.a.	-	n.a.

Resultados 1T19

REPASSE/DESLIGAMENTO DE PESSOA FÍSICA

O repasse/desligamento totalizou R\$25 milhões no 1T19. Importante destacar que neste trimestre reportamos o primeiro grande volume de desligamentos dentro do segmento MCMV, dinâmica que deve se manter ao longo dos próximos trimestres de acordo com o novo ciclo de negócios da RNI.

Repass e Desligamento (R\$MM)



BANCO DE TERRENOS – INCORPORAÇÃO

O *landbank* para incorporação residencial – adquiridos ou sob opção de compra – atingiu VGV total potencial de R\$3,9 bilhões, dentre os quais R\$3,5 bilhões (90% do total) são áreas adquiridas e R\$0,4 bilhão são áreas com opção de compra (10% do total), distribuídos em 19 municípios em 9 estados.

Incorporação		VGV Total (R\$ MM)			
UF	Cidades	Adquirido	Opcionado	Total	%Total
SP	8	1.619	296	1.916	48%
MG	1	196	-	196	5%
MS	1	96	105	201	5%
MT	2	457	-	457	12%
GO	2	372	-	372	9%
BA	1	39	-	39	1%
CE	1	149	-	149	4%
PE	1	130	-	130	3%
SC	2	504	-	504	13%
Total	19	3.563	401	3.964	100%

A variação do *landbank* de incorporação no trimestre deve-se a: i) retorno de área em Palhoça/SC por consequência de distrato e ii) venda de área *non-core* em Santo André/SP.

Resultados 1T19

Alterações no Landbank Adquirido	Reconciliação de Landbank VGV Total (R\$ MM)
Posição de Adquiridos 4T18	3.543
(+) Áreas adquiridas	75
(+/-) Outros/Alterações de Projetos	10
(-) Áreas Vendidas	(64)
Posição de Adquiridos 1T19	3.564

Alterações no Landbank Opcionado	Reconciliação de Landbank VGV Total (R\$MM)
Posição de Opcionados 4T18	401
Posição de Opcionados 1T19	401
Total Landbank 1T19	3.964

Em 31 de março de 2019, 54% do VGV potencial é quitado através de permuta e 46% pago com caixa.

BANCO DE TERRENOS – LOTEAMENTO

A tabela abaixo mostra a composição do *landbank* de loteamento. Ao final do trimestre, o VGV potencial do *landbank* de loteamento era de R\$373 milhões, 100% composto por áreas adquiridas.

Loteamento			VGV Total (R\$ milhões)			
UF	Cidades		Adquirido	Opcionado	Total	%Total
SP	2		365	-	365	98%
GO	1		8	-	8	2%
Total	3		373	-	373	100%

A variação do *landbank* de loteamento deve-se à saída de participação de uma área em Batatais/SP, a qual deixou de fazer parte dos objetivos da companhia.

Alterações no Landbank Adquirido	Reconciliação de Landbank VGV Total (R\$MM)
Posição de Adquiridos 4t18	411
(-) Áreas descontinuadas	(39)
Posição de Adquiridos 1T19	372

Em 31 de março de 2019, 98% do VGV potencial é quitado através de permuta e 2% pago com caixa.

Resultados 1T19

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Modelo Atual e Legado

Consolidado, em R\$ mil - 1T19	Total	Legado	Modelo Atual
Receita Líquida	78.901	72.299	6.602
Custo Total	(68.281)	(63.161)	(5.121)
Lucro Bruto Ajustado*	14.800	13.146	1.655
Margem Bruta Ajustada*	18,8%	18,2%	25,1%

Buscando transparecer os resultados do modelo atual de negócios da companhia, segregamos o resultado entre produtos anteriores à nova estratégia, os quais chamamos de “Legado”, e produtos aderentes à mesma, o “Modelo Atual”. Através dessa análise, o modelo atual evidencia sua melhor rentabilidade, não só pela margem bruta de venda do empreendimento, mas também por conta do baixo volume e impacto dos distratos. Embora este resultado seja o que de fato esteja refletido no resultado, boa parte da receita das vendas será computada na Receita a Apropriar (REF), com estas margens elevadas e com reconhecimento ao longo do andamento de obra, sustentando o resultado futuro da companhia.

Demonstração do Resultado

Consolidado, em R\$ mil	1T19	4T18	1T19	1T18	1T19
			vs		vs
			4T18		1T18
Receita Líquida	78.901	34.109	131%	50.100	57%
Lucro Bruto	10.620	6.948	53%	5.666	87%
Margem Bruta	13,5%	20,4%	-6,9 p.p.	11,3%	2,2 p.p.
Lucro Bruto Ajustado*	14.800	8.729	70%	10.284	44%
Margem Bruta Ajustada*	18,8%	25,6%	-6,8 p.p.	20,5%	-1,8 p.p.
(Despesas) Receitas Operacionais	(17.380)	(16.860)	3%	(18.908)	-8%
Despesas Comerciais	(6.642)	(8.189)	-19%	(6.713)	-1%
Despesas Gerais & Administrativas	(9.477)	(10.518)	-10%	(9.499)	0%
Programa de Participação nos Resultados	-	(1.948)	N/A	-	N/A
Equivalência Patrimonial	71	8.620	-99%	(153)	N/A
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.332)	(4.825)	-72%	(2.543)	-48%
EBITDA Ajustado	(2.035)	(7.584)	-73%	(8.065)	-75%
Margem EBITDA Ajustada	-2,6%	-22,2%	19,7 p.p.	-16,1%	13,5 p.p.
Resultado Financeiro	(2.101)	2.994	N/A	3.198	N/A
Imposto de Renda e CSLL	(1.826)	(1.647)	11%	(1.677)	9%
Lucro Líquido Controlador	(9.817)	(7.747)	27%	(11.750)	-16%
Margem Líquida	-12,4%	-22,7%	10,3 p.p.	-23,5%	11,0 p.p.

*Excluindo as despesas financeiras registradas no custo.

Resultados 1T19

Receita Líquida

A receita líquida totalizou R\$78,9 milhões no período, crescimento de 131% em relação ao 4T18 explicado principalmente i) pelo maior volume de vendas, da ii) redução de distratos. Em relação ao 1T18, além do acréscimo em vendas, houve contribuição proveniente de andamento de obras.

Margem Bruta Ajustada

A margem bruta ajustada da Companhia foi de 18,8% no 1T19, 6,8 p.p. abaixo do 4T18, reflexo de maior flexibilidade de preços nos estoques prontos e sua representatividade no volume total de vendas (43%). Os produtos em andamento, com margens maiores, não transitam integralmente no resultado e seus ganhos serão refletidos a frente, na sessão de Margem REF.

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

(Despesas) Receitas Operacionais, em R\$ mil	1T19	4T18	1T19 vs 4T18	1T18	1T19 vs 1T18
(Despesas) Receitas Operacionais	(17.380)	(16.860)	3%	(18.908)	-8%
Despesas Comerciais	(6.642)	(8.189)	-19%	(6.713)	-1%
Comissões	(3.530)	(2.464)	43%	(2.801)	26%
Outras Despesas Comerciais	(3.112)	(5.725)	-46%	(3.912)	-20%
Despesas Gerais & Administrativas	(9.477)	(10.518)	-10%	(9.499)	0%
Programa de Participação nos Resultados	-	(1.948)	N/A	-	N/A
Equivalência Patrimonial	71	8.620	-99%	(153)	N/A
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.332)	(4.825)	-72%	(2.543)	-48%

As despesas comerciais totalizaram R\$6,6 milhões no 1T19, redução de 19% em relação ao 4T18. As economias com publicidade e propaganda decorrentes da ausência de lançamento no trimestre mais do que compensaram o crescimento de 43% reportado na linha de comissões. Em relação ao 1T18, as despesas comerciais ficaram em linha.

A linha de despesas gerais e administrativas totalizou R\$9,5 milhões, mantendo-se em patamares estáveis. A economia que levou à redução de 10% na comparação trimestral reflete os esforços de otimização na esfera jurídica, além de efeitos sazonais. Em relação ao 1T18 o G&A está em linha.

Outras Receitas/Despesas Operacionais

A equivalência patrimonial totalizou R\$0,1 milhão no trimestre, principalmente com queda de vendas líquidas dos empreendimentos de Goiânia e Ribeirão Preto, o que impactou negativamente seu resultado.

A linha de outras receita/despesas operacionais encerrou o 1T19 com uma despesa de R\$1,3 milhão, redução relevante em relação ao 4T18 e 1T18, períodos nos quais reportamos contabilizações não recorrentes.

Resultados 1T19

EBITDA Ajustado

EBITDA Ajustado Consolidado, em R\$ mil	1T19	4T18	1T19 vs 4T18	1T18	1T19 vs 1T18
Lucro Líquido Consolidado (RNI + Participações de Minoritários)	(10.687)	(8.565)	25%	(11.720)	-9%
(+) Imposto de Renda e CS	1.826	1.647	11%	1.677	9%
(+) Resultado Financeiro	2.101	(2.994)	N/A	(3.198)	N/A
(+) Depreciação & Amortização	545	547	0%	558	-2%
EBITDA	(6.215)	(9.365)	-34%	(12.683)	-51%
Margem EBITDA	-7,9%	-27,5%	19,6 p.p.	-25,3%	17,4 p.p.
(+) Despesas Financeiras Reg. no Custo	4.181	1.781	135%	4.618	-9%
EBITDA Ajustado*	(2.035)	(7.584)	-73%	(8.065)	-75%
Margem EBITDA Ajustada	-2,6%	-22,2%	19,7 p.p.	-16,1%	13,5 p.p.

*EBITDA - resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões. EBITDA ajustado se refere ao ajuste de despesas com juros capitalizados, por se tratar de despesa de natureza operacional.

O EBITDA Ajustado atingiu R\$2,0 milhões negativos no 1T19 versus R\$7,6 milhões no 4T18 e R\$8,1 milhões no 1T18.

Resultado Financeiro

Resultado Financeiro, em R\$ mil	1T19	4T18	1T19 vs 4T18	1T18	1T19 vs 1T18
Variações Monetárias, Líquidas	1.394	5.682	-75%	4.411	-68%
Receitas Financeiras	4.465	5.038	-11%	5.999	-26%
Despesas Financeiras	(7.960)	(7.726)	3%	(7.212)	10%
Total	(2.101)	2.994	N/A	3.198	N/A

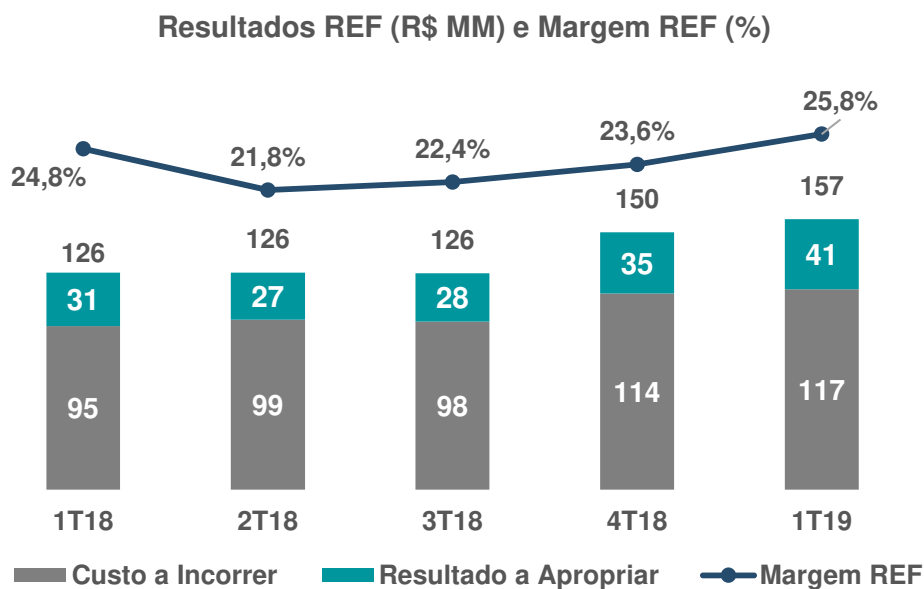
No 1T19, o resultado financeiro totalizou negativos R\$2,1 milhões versus R\$3,0 milhões positivos no 4T18. A redução é reflexo principalmente de i) enfraquecimento dos índices de correção (inclusive negativos) ao longo do 1T19, o que impactou negativamente a correção de nossa carteira própria e encargos referentes ii) à captação do CRI 31, realizada em fevereiro, e iii) da apropriação antecipada da liquidação do CRI 27.

Resultado Líquido

Apesar da melhora operacional, i) a contribuição negativa não recorrente do resultado financeiro e ii) o baixo desempenho de equivalência patrimonial afetaram o resultado, levando o prejuízo líquido do 1T19 a R\$9,8 milhões. No entanto, a redução anual é de 16%.

Resultados 1T19

Receita a Reconhecer (REF)



A margem REF ao final do 1T19 foi de 26%. A expansão de 2,2 p.p. em relação ao 4T18 reflete a entrada dos empreendimentos da nova safra, principalmente os lançados ao final de 2018 os quais possuem margens maiores e alguns ainda sem obras iniciadas

Os valores apresentados na Margem REF ainda não sofreram tributação de PIS/COFINS e não incluem custo financeiro do CPV.

Resultados 1T19

BALANÇO PATRIMONIAL: Principais itens

Créditos perante Clientes (Recebíveis)

O saldo de Créditos Perante Clientes em 31 de março de 2019 totalizou R\$557 milhões, sendo que R\$415 milhões estão registrados no balanço patrimonial e já tiveram suas receitas apropriadas. Desse total, R\$150 milhões estão alocados no ativo circulante e R\$266 milhões no ativo não circulante, conforme a tabela abaixo.

Crédito Perante Clientes (em R\$ mil)	1T19	%	4T18	%	1T19 vs 4T18	1T18	%	1T19 vs 1T18
Ativo Circulante								
Montantes Realizados	149.686	27%	129.574	25%	16%	249.729	46%	-40%
Montantes Não Realizados	29.789	5%	36.337	7%	-18%	29.487	5%	1%
Total Circulante	179.475	32%	165.911	33%	8%	279.216	52%	-36%
Não Circulante								
Montantes Realizados	265.575	48%	249.025	49%	7%	192.054	35%	38%
Montantes Não Realizados	112.141	20%	95.334	19%	18%	69.816	13%	61%
Total Não Circulante	377.716	68%	344.359	67%	10%	261.870	48%	44%
TOTAL	557.190	100%	510.270	100%	9%	541.086	100%	3%

Os créditos ainda não registrados no balanço, cuja receita ainda não foi reconhecida na demonstração de resultado pelo método de percentual de conclusão (PoC), somaram R\$142 milhões em 31 de março de 2019. A diferença entre os R\$157 milhões apresentados na REF e os R\$142 milhões refere-se a adiantamento de clientes, que no final do 1T19 somavam R\$15 milhões.

A carteira de recebíveis performados totalizou R\$305 milhões ao final do 1T19.

A seguir, detalhamos a composição e status dos recebíveis performados classificados por fase e ordem de monetização:

Detalhamento da Carteira PERFORMADA (em R\$ mil)	1T19	4T18	% Total
Clientes repassados (em registro no Cartório) aguardando crédito	17.348	13.195	5,7%
Clientes em Repasse/Análise nos Bancos	20.359	18.930	6,7%
Clientes de obra recém concluída, aguardando regularização CND, instituição	1.564	1.581	0,5%
Clientes em discussão jurídica com garantia Alienação Fiduciária	12.014	13.893	3,9%
Clientes com potencial distrato (futura conversão em estoque)	11.613	12.342	3,8%
Outros	11.570	13.583	3,8%
Total da Carteira Performada (Não Financiada pela Companhia)	74.468	73.524	24,4%
Carteira Própria (Companhia Financiando o Cliente)	219.860	218.409	72,1%
Carteira Própria (Pró-Soluto)	10.796	12.296	3,5%
Total carteira de recebíveis performados	305.125	304.231	100,0%

* O grau de liquidez da carteira está indicado por cor. A cor mais forte significa maior liquidez, enquanto a cor mais clara sugere menor liquidez

Resultados 1T19

A movimentação da carteira de recebíveis performados é demonstrada na tabela abaixo:

Movimentação dos Recebíveis Performados (em R\$ mil)	1T19
Início do período	304.231
(+) Performados no período	0
(-) Recebimento	8.194
(-) Repasse / Desligamento de Performados no período	7.468
(+) Variação monetária - correção índice no período	4.400
(+) Vendas de estoque no período	33.826
(-) Vendas distratadas no período	19.489
(-) Outros	2.177
Saldo	305.129

Caixa e Dívida

Abaixo uma análise do endividamento da Companhia em relação ao saldo de Caixa e Patrimônio Líquido.

A RNI encerrou o 1T19 com uma posição de caixa de R\$137 milhões. O consumo de caixa no período foi de R\$14 milhões.

	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19
Saldo Caixa (1)	101	119	96	92	137
Saldo Endividamento (2)	309	325	300	318	377
Financiamento à Construção	203	226	218	237	332
Plano Empresário	109	59	54	63	69
CCBI/CRI	94	166	164	174	263
Dívida bancária	106	99	83	81	45
CCBI/CRI	54	53	37	36	0
Debentures	52	0	0	0	0
Capital de Giro	0	46	46	45	45
Dívida Líquida (2-1)	208	206	204	225	240
Patrimônio Líquido (PL)	639	631	635	626	616
Dívida Líquida / PL	32,5%	32,7%	32,2%	36,0%	38,9%
Dívida Líquida (Ex-Dívida de produção) / PL	0,7%	-3,1%	-2,1%	-1,8%	-15,0%

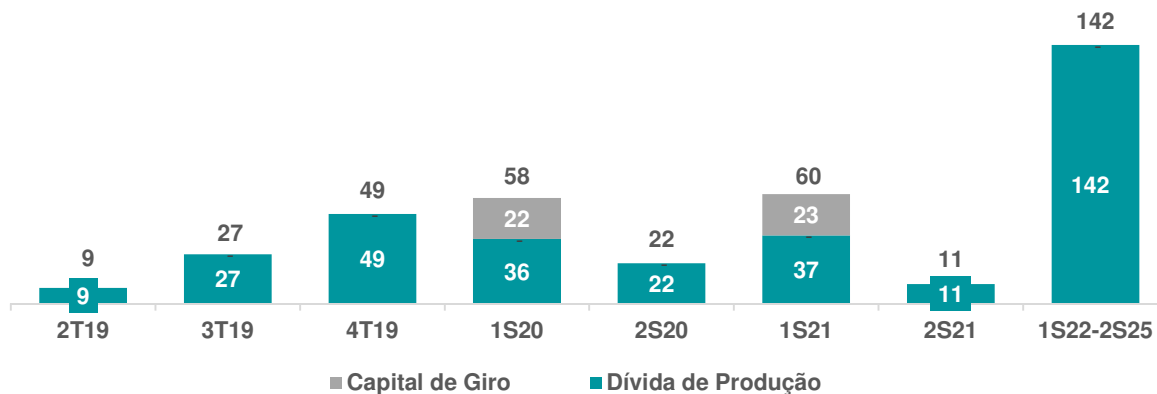
Em 15 de fevereiro de 2019 concluímos a captação de uma CCBI no montante de R\$110 milhões, com vencimento final em 15 de fevereiro de 2029, sendo que o valor de remuneração é de CDI+ até 2,0%. Imediatamente após a entrada do recurso, antecipamos a liquidação do CRI 27 cujo vencimento estava previsto para 2021.

Através destes movimentos e de todos os trabalhos de reestruturação, a dívida da RNI passou a ser composta 88% de dívida de produção, com posição saudável de caixa e perfil alongado de dívida.

Em 31 de março de 2019, o índice de Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido foi de 38,9% já o índice de Dívida Líquida (Ex-Dívida de Produção) / PL atingiu negativos 15,0% um dos menores do setor.

Resultados 1T19

A seguir o cronograma de vencimento de dívidas:

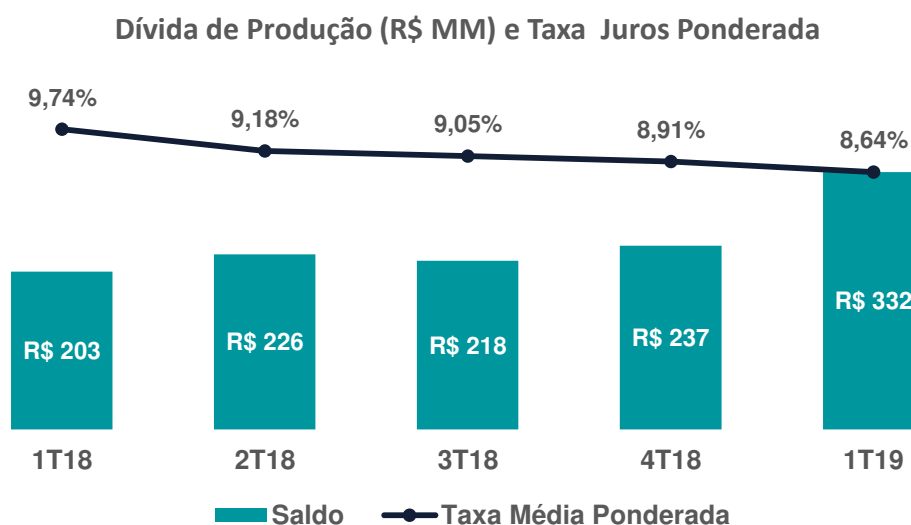


A nossa dívida constitui-se das seguintes modalidades de linhas de crédito, conforme a tabela abaixo:

	Taxas	1T19
Plano Empresário	TR + 8,8% a 9,5% a.a.	69.019
CCB/CRI	TR + 11,5% a.a. ; TR + 14,9% a.a ; CDI + 1,5% a 2,0% a.a e 115,0% do CDI.	262.726
Dívida de Produção		331.745
Capital de Giro	CDI + 1,33% a.a.	45.000
Dívida Corporativa		45.000
Total		376.744

*Os recursos captados via CCB/CRI são utilizados para financiamento de projetos imobiliários.

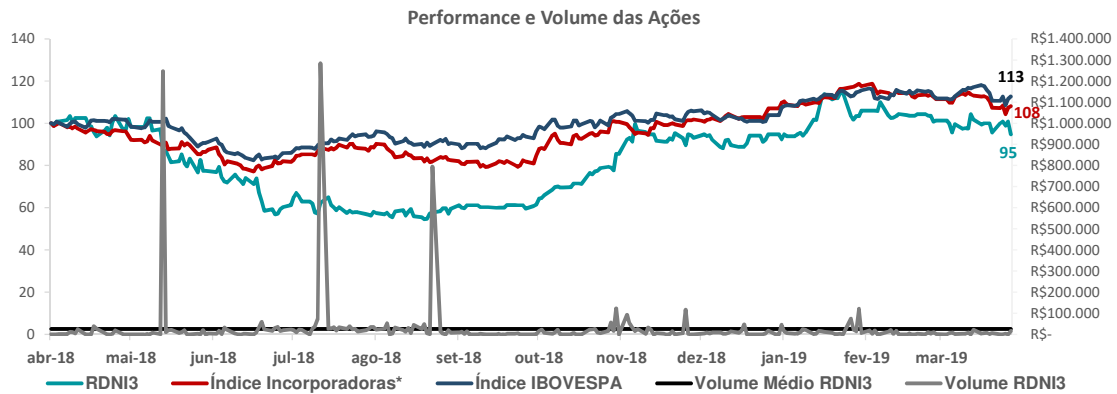
O gráfico abaixo apresenta a evolução da dívida de produção e a sua taxa de juros média ponderada pela participação do saldo devedor de cada empreendimento na composição do total.



Resultados 1T19

Desempenho da RDNI3

Apresentamos abaixo o gráfico de evolução de preços e volume de ações negociadas da RDNI3 nos últimos doze meses. O preço de fechamento das ações foi de R\$5,50 em 31 de março de 2019.



*Índice composto pelas empresas CYRE3, DIRR3, EVEN3, EZTC3, GFSA3, HBOR3, JHSF3, MRVE3, PDGR3, RDNI3, RSID3, TCSA3, TRIS3, VIVR3, ponderadas pelo valor de mercado.

Base 100 - 28/12/2018

Fonte: Reuters

AVISO

As declarações contidas neste Release referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento que afetam as atividades da RNI, bem como quaisquer outras declarações relativas ao futuro dos negócios da Companhia, constituem estimativas e declarações futuras que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não são garantias de resultados futuros. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.

Resultados 1T19

Balanço Patrimonial Consolidado

BALANÇO PATRIMONIAL (em R\$ mil)	1T19	4T18	1T19 vs. 4T18	1T18	1T19 vs. 1T18
ATIVO					
CIRCULANTE	494.321	477.055	4%	569.017	-13%
Caixa e bancos	135.297	90.604	49%	98.932	37%
Créditos perante clientes	149.686	129.574	16%	249.729	-40%
Contas a receber por venda de terrenos	2.134	2.149	-1%	2.524	-15%
Imóveis a comercializar	172.208	220.759	-22%	170.971	1%
Créditos com terceiros	16.868	16.779	1%	18.428	-8%
Despesas a repassar a SPEs	2.476	2.176	14%	2.083	19%
Despesas comerciais a apropriar	5.242	5.185	1%	4.702	11%
Despesas antecipadas	1.429	1.401	2%	2.366	-40%
Clientes co-obrigação	-	-	N/A	377	N/A
Dividendos a Receber	77	77	0%	142	-46%
Outros créditos	8.904	8.351	7%	18.763	-53%
NÃO CIRCULANTE	760.135	714.582	6%	586.393	30%
Aplicações financeiras	1.940	1.797	8%	2.504	-23%
Créditos perante clientes	265.575	249.025	7%	192.054	38%
Créditos com pessoas ligadas	754	1.226	-38%	375	101%
Depósitos judiciais	5.837	5.550	5%	7.163	-19%
Créditos com terceiros	7.122	7.153	0%	8.250	-14%
Imóveis a comercializar	211.541	181.661	16%	145.756	45%
Terrenos a Receber	123.991	124.718	-1%	96.750	28%
Investimentos em Controladas e Controladas em Conjunto	113.276	112.605	1%	109.919	3%
Imobilizado	17.546	18.114	-3%	19.729	-11%
Intangível	3.731	3.707	1%	3.893	-4%
TOTAL DO ATIVO	1.254.456	1.191.637	5%	1.155.410	9%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE	218.356	225.921	-3%	378.583	-42%
Fornecedores	18.238	15.642	17%	16.463	11%
Financiamentos para construção	103.249	98.366	5%	157.149	-34%
Empréstimos e financiamentos	-	-	N/A	-	N/A
CCB Imobiliária	-	109	N/A	14.715	N/A
Debenture	-	-	N/A	51.678	N/A
Obrigações sociais e trabalhistas	3.878	5.693	-32%	4.014	-3%
Obrigações tributárias	2.242	2.157	4%	2.804	-20%
Recursos de parceiros	136	308	-56%	516	-74%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	39.475	51.171	-23%	67.722	-42%
Impostos diferidos	6.844	8.470	-19%	7.496	-9%
Provisão para garantia	7.856	8.710	-10%	11.516	-32%
Adiantamento de clientes	15.275	17.881	-15%	26.921	-43%
Partes relacionadas	1.261	1.020	24%	982	28%
Provisão para perdas em controladas	1.659	1.722	-4%	1.578	5%
Contas a pagar por aquisição de participações	-	-	N/A	-	N/A
Outras contas a pagar	18.243	14.672	24%	14.652	25%
Clientes co-obrigação	-	-	N/A	377	N/A
NÃO CIRCULANTE	420.391	339.413	24%	138.036	205%
Impostos diferidos	21.092	16.888	25%	17.278	22%
Financiamentos para construção	228.496	138.342	65%	46.235	394%
Empréstimos e financiamentos	45.000	45.016	0%	-	N/A
CCB Imobiliária	-	35.726	N/A	39.280	N/A
Provisão para contingências	11.845	11.730	1%	16.005	-26%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	113.958	91.711	24%	19.238	492%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	615.709	626.303	-2%	638.791	-4%
Capital social	512.438	512.438	0%	512.438	0%
Reserva legal	27.140	27.140	0%	27.140	0%
Retenção de lucros	91.741	91.741	0%	117.831	-22%
Ações em tesouraria	(16.020)	(16.020)	0%	(16.020)	0%
Lucros acumulados	(9.817)	-	N/A	(11.750)	-16%
Participações minoritárias	10.227	11.004	-7%	9.152	12%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.254.456	1.191.637	5%	1.155.410	9%

Resultados 1T19

Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	1T19	4T18	1T19 vs. 4T18	1T18	1T19 vs. 1T18
(Em R\$ mil)					
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	78.901	34.109	131%	50.101	57%
CUSTO DOS EMPREENDIMENTOS VENDIDOS	(68.281)	(27.161)	151%	(44.434)	54%
LUCRO BRUTO	10.620	6.948	53%	5.667	87%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS	(17.380)	(16.860)	3%	(18.908)	-8%
Comerciais e vendas	(6.642)	(8.189)	-19%	(6.713)	-1%
Gerais e administrativas	(9.477)	(10.518)	-10%	(9.499)	0%
Participação nos resultados	-	(1.948)	-100%	-	n.a.
Outras receitas operacionais	(1.332)	(4.825)	-72%	(2.543)	-48%
Resultado de equivalência Patrimonial	71	8.620	-99%	(153)	n.a.
LUCRO (PREJÚZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(6.760)	(9.912)	-32%	(13.241)	-49%
RESULTADO FINANCEIRO	(2.101)	2.994	n.a.	3.198	n.a.
Variações monetárias, líquidas	1.394	5.681	-75%	4.411	-68%
Receitas financeiras	4.465	5.038	-11%	5.999	-26%
Despesas financeiras	(7.960)	(7.725)	3%	(7.212)	10%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(8.861)	(6.918)	28%	(10.043)	-12%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(1.826)	(1.647)	11%	(1.677)	9%
Corrente	(1.308)	(1.471)	-11%	(2.116)	-38%
Diferido	(518)	(176)	194%	439	n.a.
LUCRO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES MINORITÁRIAS	(10.687)	(8.565)	25%	(11.720)	-9%
Participações minoritárias	870	818	6%	(30)	n.a.
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(9.817)	(7.747)	27%	(11.750)	-16%
Lucro por ação (em R\$)	(0,23)	(0,18)	27%	(0,28)	-16%

Resultados 1T19

Fluxo de Caixa Consolidado

FLUXO DE CAIXA Consolidado (Em R\$ mil)	1T19	1T18
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
LUCRO LÍQUIDO	(10.687)	(11.720)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao caixa líquido oriundo das (aplicado nas) atividades operacionais:		
Impostos com recolhimentos diferidos	2.060	(1.095)
Impostos diferidos imposto de renda e contribuição social	518	-
Depreciação/amortização	968	1.035
Despesa com plano de opções de ações	-	14
Resultado de equivalência patrimonial	(85)	(195)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(215)	2.195
Resultado de alienação de investimento	513	151
Provisões para perdas em controladas	14	348
Baixas do imobilizado	-	82
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	115	113
Variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	6.544	7.230
Provisões para garantias	403	768
Aumento (Redução) nos ativos operacionais		
Créditos perante clientes	(36.447)	20.222
Terrenos a Receber	742	(9.017)
Imóveis a comercializar	18.671	(22.732)
Créditos com terceiros	(58)	5.371
Despesas a repassar a SPE's	(300)	442
Despesas comerciais a apropriar	(57)	(143)
Despesas antecipadas	(28)	(72)
Outros créditos	(349)	(1.151)
Partes relacionadas	472	(139)
Depósitos judiciais	(287)	(386)
Aumento (Redução) nos passivos operacionais		
Fornecedores	2.596	3.643
Obrigações tributárias e sociais	(534)	1.613
Contas a pagar por aquisição de imóvel	10.551	23.548
Provisão para Garantia	(1.257)	(1.046)
Adiantamento de clientes	(2.606)	1.845
Recursos de parceiros	(172)	(14)
Débitos com partes relacionadas	241	11
Contas a pagar por aquisição de participações	-	-
Outras contas a pagar	3.571	(157)
Clientes coobrigação	-	-
CAIXA GERADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(5.103)	20.764
Pagamento Juros s/ financiamentos	(8.644)	(6.988)
Pagamento de Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.196)	(3.228)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(14.943)	10.548
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de imobilizado	(424)	(5.200)
Acréscimo de investimentos	(1.176)	9.546
Aplicações financeiras	(143)	4.369
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(1.743)	8.715
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO		
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(67.198)	(54.951)
Captação de empréstimos e financiamentos	128.484	36.084
NÃO CONTROLADORES		
Pagamento de dividendos para não controladores	(220)	-
Aumento de capital social de não controladores	485	903
Redução de capital social de não controladores	(172)	(437)
CAIXA LÍQUIDO ORIUNDO DAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES FINANCEIRAS	61.379	(18.401)
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	44.693	862
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	90.604	98.072
No fim do exercício	135.297	98.932
	44.693	860

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

1 Contexto operacional

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

Com capital aberto desde janeiro de 2007, registrada sob o código CVM 20451 com ações no novo mercado com código de negociação RDN13, a Companhia faz parte das Empresas Rodobens e seus empreendimentos imobiliários são constituídos na forma de SPEs - Sociedades de Propósito Específico e podem contar com a parceria de sócios locais mediante participações diretas nas SPEs.

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

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

A emissão dessas informações contábeis foi autorizada pelo Conselho de Administração, em 8 de maio de 2019.

2 Base de preparação das informações contábeis

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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – “Demonstração Intermediária” e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). As informações contábeis individuais e consolidadas evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações contábeis, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração em sua gestão.

Estas informações contábeis intermediárias foram elaboradas seguindo a base de preparação e políticas contábeis consistentes com aquelas adotadas na elaboração das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018 e devem ser lidas em conjunto com tais demonstrações. As informações de notas explicativas que não tiveram alterações significativas ou aquelas que apresentavam divulgações irrelevantes em comparação a 31 de dezembro de 2018 não foram repetidas integralmente nestas informações trimestrais. Entretanto, informações foram incluídas para explicar os principais eventos e transações ocorridas, possibilitando o entendimento das mudanças na posição financeira e desempenho das operações da Companhia desde a publicação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018.

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

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

2.2 Estimativas e premissas críticas

Na preparação destas informações contábeis intermediárias, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua e não tiveram alterações relevantes na preparação destas informações intermediárias em relação as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018.

2.3 Novas normas e interpretações vigentes a partir de 1º de janeiro de 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 informações contábeis dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. O IFRS 16/CPC 06 (R2) entraram em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019 e substituíram o IAS 17/CPC 06 – “Operações de Arrendamento Mercantil” e correspondentes interpretações.

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

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

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

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

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

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

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

3 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Caixa e bancos (a)	746	788	12.614	2.646
Aplicações financeiras (b)	92.669	36.590	122.683	87.958
Total caixa e equivalentes de caixa	93.415	37.378	135.297	90.604
Aplicações financeiras compromissadas como garantias de ações judiciais	207	74	260	141
Títulos negociados no mercado	1.680	1.656	1.680	1.656
Total aplicações financeiras	1.887	1.730	1.940	1.797
Representadas por:				
Ativo circulante	93.415	37.378	135.297	90.604
Ativo não circulante	1.887	1.730	1.940	1.797

- (a) O saldo mantido em bancos é remunerado pelos índices da poupança.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

- (b) Essas aplicações financeiras são equivalentes de caixa por serem prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estarem sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Essas aplicações financeiras são representadas por títulos de renda fixa, com uma rentabilidade média de 100,3% (2017 – 100,5%) do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e de suas controladas.

4 Créditos perante clientes

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (a)	15.591	2.096	106.185	80.181
Créditos diretos com clientes	9.867	9.604	296.882	287.102
Outros créditos pro-soluto	2.007	1.744	30.810	30.147
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(1.618)	(1.628)	(18.616)	(18.831)
Total	25.847	11.816	415.261	378.599
Ativo circulante	17.988	2.545	149.686	129.574
Ativo não circulante	7.859	9.271	265.575	249.025
Total	25.847	11.816	415.261	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 período	(201)	(6.314)
Reversão no período	264	4.081
Saldo em 31 de dezembro 2018	(1.628)	(18.831)
Provisão no período	(1)	(678)
Reversão no período	11	893
Saldo em 31 de março 2019	(1.618)	(18.616)

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.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

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

	Controladora							
	31.03.2019				31.12.2018			
	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró-soluto	Total	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró-soluto	Total
Vencidos:	3.977	616	47	4.640	395	291	41	727
Até 30 dias	2.907	84	2	2.993	-	4	1	5
31 a 60 dias	-	29	2	31	-	4	1	5
61 a 90 dias	-	11	2	13	-	6	-	6
91 a 120 dias	-	7	1	8	-	2	-	2
121 a 180 dias	920	13	1	934	-	5	1	6
Acima de 180 dias	150	472	39	661	395	270	38	703
A vencer:	11.145	2.019	184	13.348	-	1.775	43	1.818
Até 30 dias	374	511	7	892	-	1.334	4	1.338
31 a 60 dias	6.434	687	15	7.136	-	30	3	33
61 a 90 dias	270	76	11	357	-	30	3	33
91 a 120 dias	291	80	15	386	-	30	3	33
121 a 360 dias	3.776	665	136	4.577	-	351	30	381
Total	15.122	2.635	231	17.988	395	2.066	84	2.545

	Consolidado							
	31.03.2019				31.12.2018			
	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró-soluto	Total	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró-soluto	Total
Vencidos:	22.779	21.669	5.085	49.533	20.867	23.714	5.010	49.591
Até 30 dias	11.617	1.927	198	13.742	3.917	3.321	329	7.567
31 a 60 dias	1.804	1.924	225	3.953	524	1.667	174	2.365
61 a 90 dias	565	3.042	107	3.714	1.253	2.965	163	4.381
91 a 120 dias	416	1.124	135	1.675	517	624	150	1.291
121 a 180 dias	1.628	3.632	387	5.647	3.028	1.753	255	5.036
Acima de 180 dias	6.749	10.020	4.033	20.802	11.628	13.384	3.939	28.951
A vencer:	46.237	50.071	3.845	100.153	31.106	45.061	3.816	79.983
Até 30 dias	10.746	7.261	537	18.544	5.667	6.097	665	12.429
31 a 60 dias	30.370	6.270	512	37.152	1.309	3.682	461	5.452
61 a 90 dias	270	3.878	326	4.474	351	3.516	422	4.289
91 a 120 dias	995	3.447	284	4.726	831	3.833	390	5.054
121 a 360 dias	3.856	29.215	2.186	35.257	22.948	27.933	1.878	52.759
Total	69.016	71.740	8.930	149.686	51.973	68.775	8.826	129.574

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

Ano de vencimento	Controladora							
	31.03.2019				31.12.2018			
	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró-soluto	Total	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró-soluto	Total
Vencidos (a)	469	5.063	-	5.532	1.701	5.697	-	7.398
2019	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	-	718	67	785	-	465	22	487
2021	-	521	47	568	-	417	10	427
2022	-	365	33	398	-	354	-	354
2023	-	228	11	239	-	212	-	212
Após 2023	-	337	-	337	-	393	-	393
Total	469	7.232	158	7.859	1.701	7.538	32	9.271

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.**

Ano de vencimento	Consolidado							
	31.03.2019				31.12.2018			
	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró-soluto	Total	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró-soluto	Total
Vencidos (a)	10.178	27.754	-	37.932	11.136	27.727	-	38.863
2019	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	22.869	23.982	1.443	48.294	14.188	24.731	1.254	40.173
2021	4.122	22.392	1.035	27.549	2.882	20.565	625	24.072
2022	-	18.213	430	18.643	-	17.867	306	18.173
2023	-	16.899	216	17.115	-	16.656	164	16.820
Após 2023	-	115.902	140	116.042	-	110.783	141	110.924
Total	37.169	225.142	3.264	265.575	28.206	218.329	2.490	249.025

- (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:

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

5 Contas a receber por venda de terrenos

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

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Controladora				
Terreno Palhoça (*)	4.531	2.374	4.531	2.374
Terreno - Rio Preto VIII	20	38	-	-
Terreno Cascavel II	956	963	956	963
Terreno Ponta Grossa	19.725	19.845	19.725	19.845
Terreno C&S	-	2.113	-	2.113
Terreno São Paulo - SPE 403	636	631	636	631
Terreno São Paulo - SPE 404	8.721	8.721	8.721	8.721
Terreno Itajaí	20.500	20.500	20.500	20.500
Controladas				
Rodobens Urbanismo Ltda. (*)	-	-	21.881	22.014
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	-	-	-	467
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Santa Cruz do Sul I SPE Ltda.	-	-	1.086	1.120
Rodobens Administradora 414 Ltda. (*)	-	-	46.730	46.458
Rodobens Malls Administração de Shoppings Centers Ltda.	-	-	1.359	1.661
Total	55.089	55.185	126.125	126.867
Total Ativo Circulante	1.195	1.140	2.134	2.149
Total Ativo Não Circulante	53.894	54.045	123.991	124.718
Recebimentos por moeda corrente	636	2.744	1.995	4.873
Recebimentos por dação de unidades	-	-	11.960	11.960
Recebimentos por VGV	54.453	52.441	112.170	110.034

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

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

6 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Imóveis concluídos	20.769	32.970	56.377	92.147
Imóveis em construção	-	-	80.972	82.037
Terrenos para futuras incorporações	-	-	34.859	46.575
Total ativo circulante	20.769	32.970	172.208	220.759
Terrenos para futuras incorporações (*)	33.739	33.725	211.541	181.661
Total ativo não circulante	33.739	33.725	211.541	181.661

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

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

Juros capitalizados

No período findo em 31 de março de 2019, o valor de juros capitalizados é de R\$ 2.483 (R\$ 3.739 em 31 de março de 2018) no consolidado.

7 Investimentos

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

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

	% RNI 03.2019	% RNI 12.2018	Ativo total 03.2019	Patrimônio líquido 03.2019	Receita líquida 03.2019	Resultado do período 03.2019
Investimentos positivos						
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda.	100,00%	100,00%	50.759	45.671	376	493
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100,00%	100,00%	8.370	7.606	-	(8)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 362 - SPE Ltda.	60,00%	60,00%	16.481	13.006	8.463	(1.754)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 388 - Nova Nação América - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	38.557	36.277	5.525	(357)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	9.349	9.333	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	13.045	13.008	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 397 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	23.289	10.895	-	(36)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	15.613	8.738	2.259	(130)
Rodobens Urbanismo Ltda.	100,00%	100,00%	300.221	241.427	8.206	7.960
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Cuiabá III - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	5.850	5.394	-	(23)
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Tamboré Houses II - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	10.340	10.214	-	(39)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	100,00%	100,00%	11.120	7.783	405	(125)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	9.019	6.632	-	(78)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	21.338	21.337	(450)	2.926
Outras (*)			454.129	166.811	37.862	(4.447)
Total			987.480	604.132	62.646	4.382
Investimentos negativos						
Outras (*)			61.047	(9.469)	2.282	(1.643)
Total			61.047	(9.469)	2.282	(1.643)

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Investimentos positivos	% RNI	% RNI	Investimentos		Equivalência Patrimonial	
	03.2019	12.2018	03.2019	12.2018	03.2019	03.2018
RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda.	100,00%	100,00%	45.671	44.902	493	(49)
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100,00%	100,00%	7.606	7.614	(8)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 362 - SPE Ltda.	60,00%	60,00%	7.787	8.579	(1.052)	27
Rodobens Incorporadora Imobiliária 388 - Nova Nação América - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	36.277	37.722	(357)	1.045
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	9.333	9.303	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	13.008	12.915	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 397 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	10.895	10.931	(36)	(2)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	8.738	8.868	(130)	(252)
Rodobens Urbanismo Ltda.	100,00%	100,00%	241.525	236.181	7.960	7.108
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Cuiabá III - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	5.394	5.750	(23)	101
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Tamboré Houses II - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	10.214	10.340	(39)	(46)
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira De Santana VI SPE Ltda.	100,00%	100,00%	7.783	7.907	(125)	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Ourinhos I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.632	6.711	(78)	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	21.337	18.398	2.926	-
Outras (*)			118.891	132.667	(3.558)	(4.706)
Total			551.091	558.788	5.973	3.226
Mais valia e ágio na aquisição de investimentos						
Panamby	49,99%	49,99%	7.894	8.114	-	-
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100,00%	100,00%	89	122	-	-
Sistema Fácil Tamboré 8 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.550	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%	75,00%	649	694	(46)	(521)
Total Controladas e controladas em conjunto			16.753	17.311	(46)	(521)
Total dos investimentos			567.844	576.099	5.927	2.705
Movimentação dos investimentos consolidados:						
Eliminação do consolidado			(454.568)	(463.494)	(5.842)	(2.510)
Saldo dos investimentos consolidados			113.276	112.605	85	195
Investimentos negativos						
Outras (*)			(8.409)	(7.250)	(1.607)	(3.956)
Total			(8.409)	(7.250)	(1.607)	(3.956)
Total dos investimentos			(8.409)	(7.250)	(1.607)	(3.956)
Movimentação dos investimentos consolidados:						
Eliminação do consolidado			6.750	5.528	1.593	3.608
Saldo dos investimentos consolidados			(1.659)	(1.722)	(14)	(348)

O ágio reconhecido é atribuído à expectativa de rentabilidade futura calculada sobre a participação adicional adquirida sobre essas SPEs. Nas informações contábeis 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., para Eduardo Carlos Rodrigues Nogueira, pelo valor de R\$ 315, gerando um prejuízo na alienação de investimento no valor de R\$ 2.290.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

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

7.1 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 o final do exercício de 2019, sendo o saldo remanescente de R\$ 544.

8 Imobilizado

Descrição	Controladora						
	31.12.2017	Adições	Baixas	Depreciação	31.12.2018	Depreciação	31.03.2019
Máquinas e ferramentas	5.809	3.883	(129)	(311)	9.252	(92)	9.160
Computadores e periféricos	382	6	-	(198)	190	(49)	141
Móveis e utensílios	1.110	12	(5)	(202)	915	(49)	866
Prédios	2.617	-	-	(150)	2.467	(37)	2.430
Instalações	152	-	-	(49)	103	(12)	91
Outros	60	-	-	(27)	33	(5)	28
	10.130	3.901	(134)	(937)	12.960	(244)	12.716

Descrição	Consolidado							
	31.12.2017	Adições	Baixas	Depreciação	31.12.2018	Adições	Depreciação	31.03.2019
Stand de Vendas	5.286	3.187	(132)	(3.474)	4.867	107	(403)	4.571
Máquinas e ferramentas	5.813	3.883	(130)	(311)	9.255	-	(92)	9.163
Computadores e periféricos	383	6	-	(198)	191	-	(50)	141
Móveis e utensílios	1.548	12	(5)	(404)	1.151	-	(72)	1.079
Prédios	2.617	-	-	(150)	2.467	-	(37)	2.430
Instalações	218	-	-	(68)	150	-	(16)	134
Outros	59	-	-	(26)	33	-	(5)	28
	15.924	7.088	(267)	(4.631)	18.114	107	(675)	17.546

9 Intangível

Descrição	Controladora e Consolidado						
	31.12.2017	Adições	Amortização	31.12.2018	Adições	Amortização	31.03.2019
Direitos de uso de software	3.524	749	(1.195)	3.078	317	(287)	3.108
Marcas e patentes	91	560	(22)	629	-	(6)	623
Total	3.615	1.309	(1.217)	3.707	317	(293)	3.731

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.****10 Empréstimos e financiamentos****10.1 Composição dos empréstimos**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Passivo circulante:				
Crédito Imobiliário (a)	9.702	1.619	103.251	98.366
CCB Imobiliária (b)	-	109	-	109
	9.702	1.728	103.251	98.475
Passivo não circulante:				
Crédito Imobiliário (a)	166.168	70.206	228.496	138.342
CCB Imobiliária (b)	-	35.726	-	35.726
Capital de Giro (c)	44.998	45.016	44.998	45.016
	211.166	150.948	273.494	219.084
Total	220.868	152.676	376.745	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:

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

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

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
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018	
Controladas					
Rodobens Incorporadora Imobiliária 388 - SPE Ltda.	94.688	94.688	-	1.703	9,50% + TR
Rodobens Incorporadora Imobiliária 394 SPE Ltda.	51.125	51.125	17.384	15.353	9,2%+TR
Rodobens Incorporadora Imobiliária 409 - SPE Ltda.	49.162	49.162	41.212	35.833	8,84% + TR
Rodobens Incorporadora Imobiliária 410 SPE Ltda	48.690	48.690	11.168	10.570	9,20% + TR
Rodobens Incorporadora Imobiliária 363 - SPE Ltda.	22.000	22.000	8.137	9.575	11,50%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob Feira de Santana V SPE Ltda.	11.000	11.000	4.320	5.042	11,50%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob Pres Prudente II SPE Ltda.	18.085	18.085	7.849	9.465	14,85%
RNI Negócios Imobiliários S.A.	80.000	80.000	69.597	72.128	CDI + 2,00%
RNI Negócios Imobiliários S.A.	110.000	-	107.016	-	CDI + 1,7%
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Uberaba II - SPE Ltda	10.000	10.000	6.334	6.945	115 % CDI
Rodobens Incorporadora Imobiliária 325 SPE Ltda	11.000	11.000	11.065	11.068	CDI + 2,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 348 SPE Ltda	10.000	10.000	10.123	10.080	CDI + 2,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 394 SPE Ltda	5.800	5.800	-	5.846	CDI + 1,70%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 397 SPE Ltda	3.500	3.500	3.518	3.520	CDI + 1,50%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 SPE Ltda	3.900	3.900	3.923	3.924	CDI + 1,50%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 407 SPE Ltda	4.500	4.500	4.525	4.526	CDI + 1,50%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 SPE Ltda	4.300	4.300	4.325	4.327	CDI + 1,70%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 409 SPE Ltda	14.000	14.000	14.109	14.114	CDI + 1,85%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 410 SPE Ltda	5.500	5.500	-	5.544	CDI + 1,70%
RNI SM Incorporadora Imobiliária 434 - SPE Ltda,	4.100	4.100	4.124	4.126	CDI + 1,50%
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Feira de Santana VI - SPE Ltda	3.000	3.000	3.018	3.019	CDI + 1,50%
Total Controladas	564.350	454.350	331.747	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 possui uma captação de empréstimos denominado “Convênio nº 3220”, esse empréstimo é originalmente em dólares norte-americanos no montante de US\$ 11.913mil, que convertido em reais resulta em R\$45.000 acrescidos de taxa de juros fixa; porém, concomitantemente, é firmado um “swap” com o mesmo banco que forneceu o empréstimo, no mesmo valor e obedecendo ao mesmo prazo. O objetivo deste “swap” é trocar a variação cambial, para um empréstimo denominado em reais, com taxa de juros de CDI +1,33% ao ano com a mesma exposição e datas de vencimento. Essa operação é garantida pela GV Holding conforme divulgado na Nota 15.

Cronograma de vencimento da dívida:

Período findo em:	Controladora				
	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais 5 anos	Total
31 de março de 2019	9.702	81.341	37.018	92.807	220.868
31 de dezembro de 2018	1.728	96.307	15.565	39.076	152.676
Período findo em:	Consolidado				
	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais 5 anos	Total
31 de março de 2019	103.251	143.669	37.018	92.807	376.745
31 de dezembro de 2018	98.475	163.386	55.698	-	317.559

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

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Créditos com terceiros				
Adiantamento a terceiros	(a) 3.296	2.746	10.380	8.880
Devedores diversos	(b) 7.576	7.469	7.121	7.502
Impostos a recuperar	2.874	3.766	6.247	7.175
Adiantamento a funcionários	86	193	242	375
	13.832	14.174	23.990	23.932
Ativo circulante	6.256	6.471	16.868	16.779
Ativo não circulante	7.576	7.703	7.122	7.153
	13.832	14.174	23.990	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	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Recursos de parceiros				
Credores diversos	(a) 4	144	136	308
	4	144	136	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. 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.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

12 Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Controladora				
Terreno - Pacatuba/CE	7.313	7.313	7.313	7.313
Consolidado				
CCDI JAW Holding Participações Ltda.		-	24	24
Camargo Corrêa Rodobens Emp Imob SPE Ltda.		-	255	255
Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Cascavel SPE Ltda.		-	113	113
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. Feira de Santana I - SPE Ltda.		-	51	52
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. Feira de Santana II - SPE Ltda.		-	47	51
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. Feira de Santana III - SPE Ltda.		-	225	234
Rodobens Moradas Incorp. Imob. Pacatuba II - SPE Ltda.		-	106	118
Rodobens Moradas Incorp. Imob. Pacatuba I - SPE Ltda.		-	5	5
Rodobens Incorporadora Imobiliária 323 - SPE Ltda.		-	116	122
Rodobens Incorporadora Imobiliária 324 - SPE Ltda.		-	187	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.		-	1.137	1.407
Rodobens Urbanismo Ltda.		-	13.729	14.263
Rodobens Incorporadora Imobiliária 395 - SPE Ltda.		-	8.104	8.104
Rodobens Incorporadora Imobiliária 396 - SPE Ltda.		-	16.302	16.302
Rodobens Incorporadora Imobiliária 397 - SPE Ltda.		-	12	12
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 - SPE Ltda.		-	12.718	12.896
Rodobens Incorporadora Imobiliária 406 - SPE Ltda.		-	9.500	9.500
Rodobens Incorporadora Imobiliária 407 - SPE Ltda.		-	239	288
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.		-	4.932	4.932
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE Ltda.		-	21.499	21.499
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE Ltda.		-	14.700	14.700
Rodobens Administradora 432 Ltda.		-	78	86
RNI-SM Incorporadora Imobiliária 434 SPE Ltda		-	3.397	3.401
Rodobens Incorporadora Imobiliária 435 - SPE Ltda.		-	5.500	5.500
RNI Incorporadora Imobiliária 437 Ltda.		-	3.163	3.163
RNI Incorporadora Imobiliária 438 Ltda.		-	3.163	3.163
RNI Incorporadora Imobiliária 439 Ltda.		-	3.173	3.175
Rodobens Incorporadora Imobiliária 436 - SPE Ltda.		-	5.500	5.500
Total	7.313	7.313	153.433	142.882
Passivo Circulante	-	-	39.475	51.171
Passivo Não Circulante	7.313	7.313	113.958	91.711
Total	7.313	7.313	153.433	142.882
Pagamentos por moeda corrente	-	-	13.447	13.447
Pagamentos por dação de unidades	-	-	33.140	21.499
Pagamentos por VGV	7.313	7.313	106.846	107.936
	7.313	7.313	153.433	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.

13 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.

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.**

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

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Controladas e operações em conjunto:				
SPEs	19.961	7.632	754	1.226
	<u>19.961</u>	<u>7.632</u>	<u>754</u>	<u>1.226</u>
Passivo	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Controladas e operações em conjunto:				
SPEs	1.036	1.020	1.261	1.020
	<u>1.036</u>	<u>1.020</u>	<u>1.261</u>	<u>1.020</u>

Os saldos registrados no ativo e as receitas financeiras com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de contratos de mútuo da Controladora com as suas controladas e controladas em conjunto, que são remunerados a 100% CDI - Certificado de Depósito Interbancário.

Em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018, os ativos mais representativos são conforme segue:

	31.03.2019	31.12.2018
Rodobens Incorporadora Imobiliária 397 - SPE Ltda	1.744	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	1.339	861
Rodobens Incorporadora Imobiliária 407 - SPE Ltda.	9.835	1.130
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda.	1.963	1.811
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Ourinhos I - SPE Ltda.	2.325	1.967
	<u>17.206</u>	<u>5.769</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Receitas com Prestação de Serviços				
Controladas e Controladas em Conjunto:				
SPEs	264	52	77	22
	<u>264</u>	<u>52</u>	<u>77</u>	<u>22</u>
Despesas com Prestação de Serviços				
Empresas do Grupo Rodobens	165	204	165	204
	<u>165</u>	<u>204</u>	<u>165</u>	<u>204</u>

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

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

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

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 convertido em reais de R\$45.000.

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

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

Remuneração dos Administradores

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

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

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

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

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

A Companhia registrou como despesa com remuneração de seus administradores o montante:

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.**

Remuneração	Número de participantes	
	31.03.2019	31.03.2018
Diretores Estatutários	3	3
Conselho Administração	7	7
Conselho Fiscal	3	3
Comitê Auditoria	3	3
Total	16	16
Remuneração	767	614
Fixo	616	614
Encargos	151	-

14 Impostos com recolhimento diferido**14.1 Impostos com recolhimento diferido**

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

	Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018
Passivo		
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	522.883	495.032
Imposto de Renda com recolhimento diferido	8.248	7.901
Contribuição social com recolhimento diferido	4.413	4.238
COFINS com recolhimento diferido	12.561	10.872
PIS com recolhimento diferido	2.714	2.347
	27.936	25.358
Passivo circulante	6.844	8.470
Passivo não circulante	21.092	16.888
	27.936	25.358
Resultado		
Imposto de renda com recolhimento diferido	(346)	295
Contribuição social com recolhimento diferido	(172)	133
	(518)	428

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

14.2 Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Resultado antes do imposto de Renda e contribuição social	(9.817)	(11.750)	(8.861)	(10.043)
Exclusão da equivalência patrimonial e provisão para passivo a descoberto em investidas	(4.320)	1.251	(71)	153
Outras adições e exclusões	(9.317)	(1.344)	(9.317)	(1.344)
Resultado antes do imposto de Renda e contribuição social	(23.454)	(11.843)	(18.249)	(11.234)
Imposto de renda calculado a alíquota nominal - 34%	7.974	4.027	6.205	3.820
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido e RET			(57)	1.884
Efeito da não constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais	(7.974)	(4.027)	(7.974)	(4.027)
Imposto de renda e contribuição social no período	-	-	(1.826)	1.677
Parcela corrente	-	-	(1.308)	(2.116)
Parcela diferida	-	-	(518)	439
	-	-	(1.826)	(1.677)

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 março de 2019 na Controladora é de R\$ 182.588 e R\$ 182.953 respectivamente (R\$ 147.272 e R\$ 147.636 em 31 de dezembro de 2018).

14.3 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 março de 2019, a Companhia está constituída pela Controladora e a consolidação de 177 SPEs.

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

	Empresas consolidadas	Empresas RET	% do RET s/ Total
Resultado operacional bruto			
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	78.901	53.628	68%
Custos dos imóveis vendidos	(68.281)	(50.068)	73%
Lucro bruto	10.620	3.560	34%

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.****15 Provisão para garantia**

A movimentação da provisão para garantia está demonstrada a seguir:

	Consolidado
	31.03.2019
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	403
Consumido no período	(1.257)
Saldo em 31 de março de 2019	7.856

16 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	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Cível	79	62	8.788	8.568
Trabalhista	807	807	3.057	3.162
	886	869	11.845	11.730

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).

	31.03.2019					
	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	20	-	20	1.071	74	1.145
Revertido no exercício	(3)	-	(3)	(851)	(179)	(1.030)
Saldo em 31 de março de 2019	79	807	886	8.788	3.057	11.845

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Cível	335	195	24.800	24.243
Trabalhista	119	129	3.000	3.226
	454	324	27.800	27.469

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

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

17 Patrimônio líquido

17.1 Capital social

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

17.2 Ações em tesouraria

A Companhia possui em tesouraria 1.580.963 ações ordinárias de sua própria emissão, adquiridas no mercado até 31 de março de 2019, pelo montante de R\$ 16.020 para futura alienação ou cancelamento. O valor de mercado nesta data corresponde a R\$ 8.695 (R\$ 5,50 por unidade de ação).

18 Prejuízo por ação

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

	Controladora	
	31.03.2019	31.03.2018
Prejuízo do período - operações continuadas	(9.817)	(11.750)
Número de ações durante o ano (mil)	42.189	42.189
Prejuízo por ação - básico e diluído	(0,233)	(0,279)

Para os períodos findos em 31 de março de 2019 e de 2018, a Companhia não tinha potencial para a diluição de ações ordinárias, conforme demonstrado anteriormente. Assim o prejuízo por ação básico e diluído são equivalentes.

19 Instrumentos financeiros

Gestão de capital

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

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

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

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Índice de endividamento

	Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018
Endividamento bancário	376.745	317.559
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(137.237)	(92.401)
(=) Dívida líquida (A)	239.508	225.158
Patrimônio líquido (B)	615.709	626.303
Índice de endividamento líquido (A) / (B)	0,389	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	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Ativos financeiros ao				
Custo Amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	93.415	37.378	135.297	90.604
Créditos perante clientes	25.847	11.816	415.261	378.599
Contas a receber por venda de terrenos	55.089	55.185	126.125	126.867
Créditos com terceiros	13.832	14.174	23.990	23.932
Outros créditos	2.925	2.122	17.726	17.377
Depósitos judiciais	1.722	1.739	5.837	5.550
Créditos com partes relacionadas	19.961	7.632	754	1.226
Passivos financeiros				
ao Custo Amortizado				
Fornecedores	1.824	2.486	18.238	15.642
Empréstimos e financiamentos	220.868	152.676	376.745	317.559
Recursos de parceiros	4	144	136	308
Contas a pagar por aquisição de imóveis	7.313	7.313	113.958	142.882
Débitos com partes relacionadas	1.036	1.020	1.261	1.020
Outras contas a pagar	3.098	2.127	16.295	14.672
Total	446.934	295.812	1.251.623	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:

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

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								
Presidente Pudrente	20/01/2016	05/01/2021	18.085	9.140	CDI+1,60%a.a	8.398	14,85% a.a.	742
SWAP 4131	28/06/2018	28/06/2021	45.000	48.949	CDI + 1,33%	46.849	PTAX + 5,64% a.a	2.100
								2.842

Risco de liquidez

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

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

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

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

Período findo em 31 de março de 2019	Consolidado				
	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	137.499	183.381	52.166	103.823	476.869
Débitos com partes relacionadas	1.261	-	-	-	1.261
Contas a pagar por aquisição de imóveis	39.475	68.375	45.583	-	153.433
Outras contas a pagar	16.431	-	-	-	16.431
Fornecedores	18.238	-	-	-	18.238
	212.904	251.756	97.749	103.823	666.232

Período 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 março de 2019, a Companhia possui contrato swap contratada em 28 de junho 2018, a Companhia possui uma captação de empréstimos originalmente em dólares norte-americanos no montante de US\$ 11.913 mil que convertido em reais totaliza R\$45.000, acrescidos de taxa de juros fixa; porém, concomitantemente, é firmado um “swap”, no mesmo valor e obedecendo ao mesmo prazo. O objetivo deste “swap” é trocar a variação cambial, para um empréstimo denominado em reais, com taxa de juros de CDI +1,33% com a mesma exposição e datas de vencimento. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira. Desta forma, a Companhia não possuía nenhuma exposição cambial significativa naquela data.

Riscos de crédito

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de grande porte. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2018, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

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

Riscos operacionais

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

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

Sistema de controle de risco

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

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

Controle do risco de perdas

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

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

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

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

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Controle da exposição máxima de caixa

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

Atuação em mercado com liquidez

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

Risco de taxas de juros

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

- Variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras.
- Carteira de clientes e custos a incorrer, atualizados pelo INCC.
- Carteira de clientes atualizada pelo IGPM ou pela TR, após a entrega das chaves.
- A remuneração sobre os mútuos a receber contratados à taxa de 100% a 120% CDI.
- Juros sobre CCB captação em agosto 2015, à taxa fixa de 10% a.a. + TR.
- Juros sobre CCB captação em janeiro 2016, à taxa fixa de CDI + 1,6%.
- Juros sobre CCBs captação em julho 2016, à taxa fixa de CDI + 1,5% e CDI + 1,7%.
- Juros sobre CCB captação em outubro 2016, à taxa fixa 115% CDI
- Juros sobre CCBs captação em fevereiro 2018, à taxa fixa de CDI + 1,5% e CDI + 1,85%.
- Juros sobre CCB com captação em abril de 2018 - CDI + 2,00% ao ano.
- Juros sobre 4131/SWAP com captação em junho de 2018 - CDI + 1,33% ao ano.
- Juros sobre CCBs captação em setembro a novembro de 2018 - CDI + 1,5% ao ano.
- Juros sobre CCB's captação em fevereiro de 2019 - CDI + 1,7% ao ano.
- Juros sobre empréstimos contratados com o SFH entre TR + 9,0% ao ano a 10% ao ano.

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

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa (a)	93.415	37.378	135.297	90.604
Aplicações financeiras	1.887	1.730	1.940	1.797
Créditos perante clientes	25.847	11.816	415.261	378.599
Contas a receber por venda de terrenos	55.089	55.185	126.125	126.867
Créditos com partes relacionadas	19.961	7.632	754	1.226
Total	196.199	113.741	679.377	599.093
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	220.868	152.676	376.745	317.559
Débitos com partes relacionadas	1.036	1.020	1.261	1.020
Total	221.904	153.696	378.006	318.579

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

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.

Gerenciamento dos riscos financeiros

Estrutura de gerenciamento de risco

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

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

Exposição a riscos de crédito

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

Notas Explicativas**RNI Negócios Imobiliários S.A.**

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Caixa e equivalentes de caixa	93.415	37.378	135.297	90.604
Aplicações financeiras	1.887	1.730	1.940	1.797
Créditos perante clientes	25.847	11.816	415.261	378.599
Contas a receber por venda de terrenos	55.089	55.185	126.125	126.867
Créditos com terceiros	13.832	14.174	23.990	23.932
Outros créditos	2.925	2.122	17.726	17.377
Créditos com partes relacionadas	19.961	7.632	754	1.226
	212.956	130.037	721.093	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	2,09%		3,13%	4,17%
INCC	2,02%	3,03%	4,04%	5,05%	6,06%

	Cenário de Ganho		Cenário Provável	Cenário de Perda	
	3,25%	4,88%		8,13%	9,75%
CDI	3,25%	4,88%	6,50%	8,13%	9,75%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Resultado Esperado com índice		Efeito		Saldo líquido 31.03.2019
	Provável	Aumento 25%	Aumento 25%	Aumento 50%	
INCC	429	536	643		10.620
IGPM	6.700	8.375	10.050		160.675
TR	-	-	-		(90.812)

20 Receita líquida dos empreendimentos vendidos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Receita da incorporação imobiliária	19.395	4.295	108.319	76.891
Devoluções da receita bruta	(2.113)	(1)	(26.325)	(25.191)
Impostos Incidentes sobre vendas	(1.608)	(397)	(3.093)	(1.599)
Receita operacional líquida	15.674	3.897	78.901	50.101

20.1 Informações sobre obras em andamento

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

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

percentual de conclusão, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como "Adiantamento de clientes".

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

	Unidades em construção	
	31.03.2019	31.03.2018
Receita contratada de vendas (acumulado data base)	339.291	857.683
Receita de vendas apropriada	(182.087)	(731.458)
Receita bruta de vendas a apropriar:	157.204	126.225
Ativo circulante	29.789	29.488
Ativo não circulante	112.141	69.816
Adiantamento de clientes	15.275	26.921
Custo orçado das unidades vendidas	(253.224)	(632.152)
Custo incorrido das unidades vendidas (acumulado data base)	136.625	537.192
Custos orçados a realizar/compromissos de construção (a)	(116.599)	(94.960)
Resultado na venda de imóveis a apropriar (b)	40.605	31.265
Margem bruta estimada das vendas a apropriar	25,8%	24,8%

- (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
- (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.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

21 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	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Custo dos empreendimentos vendidos				
Mão-de-obra	(7.440)	(1.693)	(27.313)	(17.774)
Insumos	(11.161)	(2.540)	(36.787)	(22.042)
Custo financeiro	-	-	(4.181)	(4.618)
Total	(18.601)	(4.233)	(68.281)	(44.434)
Despesas por natureza:				
Comissões	(873)	(154)	(3.530)	(2.801)
Marketing e propaganda	(614)	(572)	(2.710)	(3.438)
Depreciação stand de vendas	-	-	(402)	(474)
Despesas com pessoal	(2.889)	(3.036)	(2.965)	(3.137)
Outros impostos e taxas	(103)	(70)	(199)	(185)
Serviços profissionais contratados	(231)	(226)	(354)	(405)
Viagens	(79)	(64)	(90)	(66)
Uso e consumo	(2.417)	(2.482)	(5.324)	(5.148)
Depreciação/amortização	(523)	(498)	(545)	(558)
Total	(7.729)	(7.102)	(16.119)	(16.212)
Classificadas como:				
Comerciais e vendas	(1.487)	(726)	(6.642)	(6.713)
Gerais e administrativas	(6.242)	(6.376)	(9.477)	(9.499)
Total	(7.729)	(7.102)	(16.119)	(16.212)

22 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Juros recebidos de clientes	53	57	3.045	4.663
Receita financeira sobre contrato de mutuo	264	290	77	4
Rendimentos de aplicações financeiras	861	1.026	1.420	1.427
Impostos	(64)	(98)	(89)	(149)
Outras receitas financeiras	-	52	12	54
Receitas financeiras	1.114	1.327	4.465	5.999
Juros/encargos sobre captações	(4.991)	(2.618)	(6.247)	(4.126)
Descontos concedidos	(135)	(150)	(990)	(2.048)
Outras despesas financeiras	(275)	(225)	(723)	(1.038)
Despesas financeiras	(5.401)	(2.993)	(7.960)	(7.212)
Variações monetárias ativas	211	466	2.091	5.997
Variação operações swap	1.574	233	1.574	233
Variação cambial	(283)	-	(283)	-
Variações monetárias passiva	(165)	(353)	(1.988)	(1.819)
Variações monetárias, líquidas	1.337	346	1.394	4.411

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

23 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						(45.273)	(45.273)
Captação de empréstimos	128.484	-	-	-	128.484	-	128.484
Pagamento de empréstimos	(30.632)	(36.566)	-	-	(67.198)	-	(67.198)
Pagamento de juros	(8.043)	(601)	-	-	(8.644)	-	(8.644)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa							
Variações monetárias/cambiais	5.230	1.332	(18)	-	6.544	(1.420)	5.124
Dívida líquida em 31 de março de 2019	331.747	-	44.998	-	376.745	(137.297)	239.448

24 Informações por segmento

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

	31.03.2019			31.03.2018		
	Urbanismo	RNI	Total	Urbanismo	RNI	Total
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	8.206	70.695	78.901	8.081	42.020	50.101
Custo dos empreendimentos vendidos	(1.544)	(66.737)	(68.281)	(6.158)	(38.276)	(44.434)
Lucro bruto	6.662	3.958	10.620	1.923	3.744	5.667
(Despesas) Receitas operacionais	143	(17.523)	(17.380)	(110)	(18.798)	(18.908)
Lucro/(Prejuízo) bruto antes do resultado financeiro	6.805	(13.565)	(6.760)	1.813	(15.054)	(13.241)
Receita (despesas) financeiras líquidas	1.529	(3.630)	(2.101)	5.810	(2.612)	3.198
Resultado antes dos impostos	8.334	(17.195)	(8.861)	7.623	(17.666)	(10.043)
Imposto de renda e contribuição social	(374)	(1.452)	(1.826)	(514)	(1.163)	(1.677)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	7.960	(18.647)	(10.687)	7.109	(18.829)	(11.720)
Ativo total	300.221	954.235	1.254.456	287.713	867.697	1.155.410
Passivo total	58.794	579.953	638.747	76.852	439.767	516.619
Patrimônio líquido	241.427	374.282	615.709	210.861	427.930	638.791

Informações sobre os principais clientes

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

25 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 3.

26 Cobertura de seguros

Em 31 de março 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.

Notas Explicativas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

* * *

Conselho de Administração

Waldemar Verdi Júnior
Anthony 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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas

RNI Negócios Imobiliários S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da RNI Negócios Imobiliários S.A. (a “Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – “Demonstração Intermediária” e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – “Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade” e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – “Demonstração Intermediária” e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o CPC 21 – “Demonstração Intermediária” e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As Informações Trimestrais - ITR acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Ribeirão Preto 8 de maio de 2019

PricewaterhouseCoopers

Auditores Independentes

CRC 2SP000160/O-5

Maurício Cardoso de Moraes

Contador CRC 1PR035795/O-1 "T" SP

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO: PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO nº 480/09.

Declaramos, na qualidade de diretores da RNI Negócios Imobiliários S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São José do Rio Preto, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, CEP 15085-485, inscrita no CNPJ/MF nº 67.010.660/0001-24 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que juntamente com os demais diretores da Companhia:

(i) revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES da Companhia; e

(ii) revimos, discutimos e concordamos com as DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de março de 2019.

CARLOS BIANCONI

DIRETOR CO-PRESIDENTE ADMINISTRATIVO,

DIRETOR FINANCEIRO E DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

ALEXANDRE FIRMO MANGABEIRA ALBERNAZ

DIRETOR CO-PRESIDENTE DE INCORPORAÇÃO

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO: PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO nº 480/09.

Declaramos, na qualidade de diretores da RNI Negócios Imobiliários S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São José do Rio Preto, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, CEP 15085-485, inscrita no CNPJ/MF nº 67.010.660/0001-24 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que juntamente com os demais diretores da Companhia:

(i) revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES da Companhia;

e

(ii) revimos, discutimos e concordamos com as DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de março de 2019.

CARLOS BIANCONI

DIRETOR CO-PRESIDENTE ADMINISTRATIVO,

DIRETOR FINANCEIRO E DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

ALEXANDRE FIRMO MANGABEIRA ALBERNAZ

DIRETOR CO-PRESIDENTE DE INCORPORAÇÃO