



Resultados 1T20

Teleconferência

14 de maio de 2020

10:30 Horário de Brasília

Em Português

+55 (11) 3127-4971 ou

+55 (11) 3728-5971 (Brasil)

Código: RNI

09:30 Horário de Nova York

Em Inglês (tradução simultânea do Português)

+1 929 378-3440 (EUA)

+1 516 300-1066 (Outros países)

Código: RNI

Webcast: <http://ri.rni.com.br/>

Ações

RDNI3 – B3

Total ações em circulação¹:

43.769.808

(1) incluindo 1.566.757 ações em tesouraria.

*Data base 31/03/2020.

Contatos de RI

Carlos Bianconi

Felipe Rodrigues



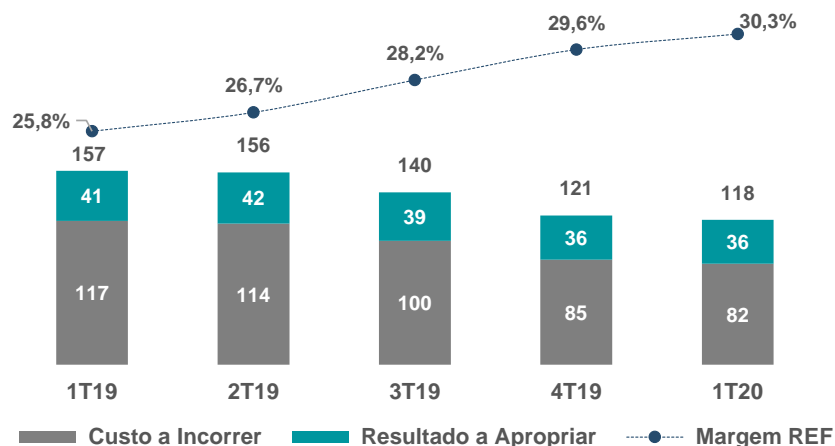
RNI Divulga Resultados do 1T20

São José do Rio Preto, 13 de maio de 2020: a RNI (B3: RDNI3) incorporadora imobiliária e construtora anuncia hoje seus resultados auditados referentes ao primeiro trimestre de 2020. 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:

- **Lançamentos** totalizaram R\$64,9 milhões no 1T20, através do lançamento do High Redentora que já se encontra ~30% vendido;
- **Vendas Líquidas** do MCMV cresceram 52% e 71% nas comparações com 4T19 e 1T19, respectivamente;
- **Landbank** atinge R\$5,0 bilhões, sendo que mais de 70% dos terrenos são destinados ao MCMV;
- **Margem bruta ajustada** de 24,8% no 1T20, apresentando expansão de 6,1 p.p. em relação ao 1T19, demonstrando que o produto do Modelo Atual começa a ser incorporado no resultado;
- **Resultado financeiro** de R\$6,8 milhões impulsionado pelas correções de carteira própria (IGP-M) e redução das despesas financeiras após renegociações e portabilidades realizadas pela companhia;
- Redução de **2,0 p.p. na taxa média da dívida de produção**, através de portabilidade e renegociações de dívida realizadas em 2019;
- A **margem bruta do Resultado do Exercício Futuro (REF)** rompe a barreira dos 30,3%, representando expansão de 4,5 p.p. vs. 1T19 e demonstrando que as vendas dos produtos lançados na nova estratégia são efetivadas com a rentabilidade esperada. A margem REF demonstra a tendência de resultado futuro da RNI, tendo em vista que este será realizado tão logo evoluam as obras destes produtos;

Resultado do Exercício Futuro (Backlog)



DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

As demonstrações financeiras consolidadas completas do 1T20, 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					
Destques	1T20	4T19	1T20 vs 4T19	1T19	1T20 vs 1T19
Lançamentos					
VGV Lançado RNI (R\$ mil)	32.427	275.901	-88%	-	N/A
VGV Lançado Total (R\$ mil) ⁽¹⁾	64.853	300.099	-78%	-	N/A
VGV Lançado Total - SBPE	55.849	48.398	15%	-	N/A
VGV Lançado Total - MCMV	-	251.702	N/A	-	N/A
VGV Lançado Total - Loteamento	9.004	-	-60%	-	N/A
Participação da RNI no total dos Lançamentos	50%	92%	-41,9 p.p.	-	-
Número de Projetos/Fases Lançados	2	5	-60%	-	N/A
Número de Unidades Lançadas - SBPE	156	135	16%	-	N/A
Número de Unidades Lançadas - MCMV	-	1.555	N/A	-	N/A
Número de Unidades Lançadas - Loteamento	96	-	N/A	-	N/A
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.) - SBPE	358	359	0%	-	N/A
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.) - MCMV	-	162	-100%	-	N/A
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.) - Loteamento	94	-	N/A	-	N/A
Vendas Contratadas					
Vendas Contratadas Brutas RNI (R\$ mil)	72.394	59.789	21%	96.571	-25%
Vendas Contratadas Brutas Total (R\$ mil)	92.153	72.066	28%	106.015	-13%
Vendas Contratadas Líquidas RNI (R\$ mil)	59.087	44.917	32%	73.631	-20%
Vendas Contratadas Líquidas Total (R\$ mil) ⁽²⁾	75.500	55.310	37%	79.895	-6%
Participação da RNI no total de Vendas Líquidas	78%	81%	-2,9 p.p.	92%	-13,9 p.p.
Indicadores Financeiros (R\$ mil)					
Receita Líquida	55.833	95.574	-42%	78.901	-29%
Lucro Bruto	10.821	34.328	-68%	10.620	2%
% Margem Bruta	19,4%	35,9%	-16,5 p.p.	13,5%	5,9 p.p.
EBITDA Ajustado ⁽³⁾	(8.471)	12.773	N/A	(2.035)	316%
% Margem EBITDA Ajustada	-15,2%	13,4%	-28,5 p.p.	-2,6%	4,9 p.p.
Lucro Líquido Controlador	(7.376)	5.265	N/A	(9.817)	-25%
% Margem Líquida	-13,2%	5,5%	-18,7 p.p.	-12,4%	-0,8 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	(0,17)	0,12	N/A	(0,23)	-25%
Número de Ações ⁽⁴⁾	42.189	42.189	0%	42.189	0%
Resultado a Apropriar					
Receita a Apropriar (R\$ mil)	117.534	121.102	-3%	157.204	-25%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	35.644	35.854	-1%	40.605	-12%
Margem dos Resultados a Apropriar	30,3%	29,6%	0,7 p.p.	25,8%	4,5 p.p.
Itens de Balanço Patrimonial					
Dívida Líquida (R\$ mil)	344.844	295.127	17%	239.508	44%
Dívida Líquida ex Dívida de Produção (R\$ mil)	(6.631)	(62.726)	-89%	(92.237)	-93%
Caixa (R\$ mil)	50.240	109.886	-54%	137.237	-63%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	615.952	623.589	-1%	615.709	0%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	56,0%	47,3%	8,7 p.p.	38,9%	17,1 p.p.
Dívida Líquida ex Dívida de Produção /Patrimônio Líquido	-1,1%	-10,1%	9,0 p.p.	-15,0%	13,9 p.p.

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

(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.

ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO - COVID-19	4
Vendas e distratos.....	4
Lançamentos.....	4
Obras	4
DRE – Demonstrativo de Resultado do Exercício.....	4
Recebimento de clientes	4
LANÇAMENTOS.....	5
VENDAS CONTRATADAS	6
ESTOQUE*	7
CONCLUSÃO DE OBRAS.....	8
REPASSE/DESLIGAMENTO DE PESSOA FÍSICA.....	8
BANCO DE TERRENOS	9
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	10
Modelo Atual e Legado	10
Demonstração do Resultado.....	11
Receita Líquida	11
Margem Bruta Ajustada.....	11
Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas	12
Outras Receitas/Despesas Operacionais.....	12
EBITDA Ajustado	12
Resultado Financeiro	12
Resultado Líquido	13
Receita a Reconhecer (REF)	13
BALANÇO PATRIMONIAL: Principais itens	14
Créditos perante Clientes (Recebíveis)	14
Caixa e Dívida	15
Balanço Patrimonial Consolidado.....	17
Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado	18
Fluxo de Caixa Consolidado.....	19

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO - COVID-19

A RNI segue monitorando a pandemia do Covid-19 e todos os seus possíveis impactos socioeconômicos. A Companhia atua em todas as frentes a fim de mitigar os efeitos neste momento, através da convocação do Comitê de Crise, além de adotar todas as medidas preventivas em nossos canteiros de obras e a indução do *home-office* para as áreas administrativas que localizam-se na sede, com todas as reuniões sendo realizadas em ambientes virtuais. Reiteramos que a mensuração quantitativa de impactos em nossos negócios ainda é volátil e incerta. Diante desta incerteza, por conservadorismo, a Companhia captou em abril CCB de R\$50 milhões junto ao Banco ABC.

Vendas e distratos

As definições de restrição à circulação de pessoas implicaram no fechamentos dos estandes de venda e, portanto, impossibilitaram as visitas de clientes. Desta maneira, todos os esforços de venda foram direcionados para a plataforma de venda digital, a qual já vinha sendo aprimorada pela RNI e se tornou primordial para o enfrentamento da pandemia em nossos negócios. Através do canal digital, os clientes conseguem acesso ao decorado utilizando a ferramenta de tour virtual, além de realizarem todo o processo de venda sem a necessidade de presença física. Embora em maior volume, os distratos não apresentaram crescimento expressivo até o momento. As solicitações recebidas pela Companhia são avaliadas individualmente, sendo que a RNI fornece sempre diversas alternativas de renegociação, *waivers*, tendo o distrato como última opção.

Lançamentos

Com o arrefecimento da demanda proveniente do Covid-19, a Companhia optou por suspender os lançamentos previstos para março, os quais serão lançados tão breve melhorarem as condições mercadológicas. As equipes comerciais e de novos negócios mantêm o monitoramento e pesquisas de mercado nas praças e assim que a estabilização de demanda tornar-se realidade, lançaremos estes e outros produtos. Embora estejamos acompanhando de perto e sempre voltando a atenção para mitigar os impactos desta crise, os efeitos são de difícil mensuração devido à falta de precedentes, intensidade e prazo incerto de duração das restrições.

Obras

As obras nas cidades de São Paulo/SP, Rondonópolis/MT e Pacatuba/CE sofreram paralisações em meados de março e início de abril, no entanto, todas estão em operação atualmente. Indispensável reiterar que hoje, mais do que nunca, todos os canteiros seguem as medidas preventivas conforme orientação da OMS, zelando pela segurança dos empregados, higiene e qualidade do trabalho prestado pela RNI. Também é válido ressaltar que as obras da RNI possuem conforto em seus prazos, o que nos dá flexibilidade de poder suspender as obras caso seja necessário.

DRE – Demonstrativo de Resultado do Exercício

O reconhecimento de receita líquida no setor de construção civil se dá pelo sistema PoC (verificar pág. 12), o qual cruza o VGV vendido com o percentual (%) de obra evoluído. Desta maneira, a queda expressiva de vendas decorrente da suspensão de lançamentos, fechamento de estandes e arrefecimento da demanda refletir-se-á diretamente na receita líquida, que acompanhará a queda. Por outro lado, despesas gerais, administrativas e comerciais (ex-comissão) transitam integralmente no resultado. Portanto, com menor volume de geração de negócios o resultados da Companhia tendem a perder rentabilidade enquanto perdurar a demanda reprimida e restrições de circulação.

Recebimento de clientes

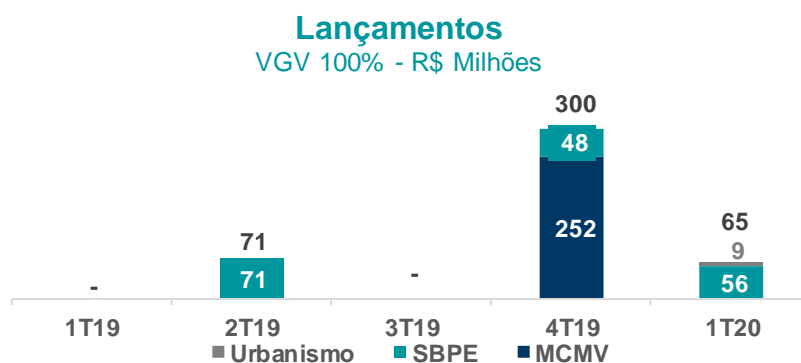
Conforme adiantando no tema sobre distratos, a Companhia está aberta às solicitações de clientes neste momento. As avaliações de renegociações e *waivers* são feitas caso a caso e seus tratamentos são individuais, seguindo as premissas de proteção financeira e de balanço da Companhia. O recebimento proveniente dos agentes financeiros (repassé) são sempre acompanhados de perto e embora tenhamos notado no 1T20 certo gargalo na liberação de recursos, acreditamos que com o FGTS arcando com 100% do subsídio (Portaria 761/2020 do MDR) esses valores tendem a ser normalizados. Neste aspecto ressaltamos também o grande apoio que o setor tem recebido da CEF e da ABRAINC na continuidade de suas operações.

A Administração.

LANÇAMENTOS

No 1T20 o VGV lançado totalizou R\$64,9 milhões, correspondendo aos empreendimentos **i)** High Redentora, SBPE vertical lançado em janeiro, na cidade de São José do Rio Preto/SP e **ii)** a quinta e última fase do loteamento Recanto das Emas, em Goiânia/GO.

A RNI optou por suspender outros lançamentos previstos para março devido ao avanço do coronavírus e seus impactos econômicos. Os novos empreendimentos serão lançados tão logo melhorem as condições mercadológicas.

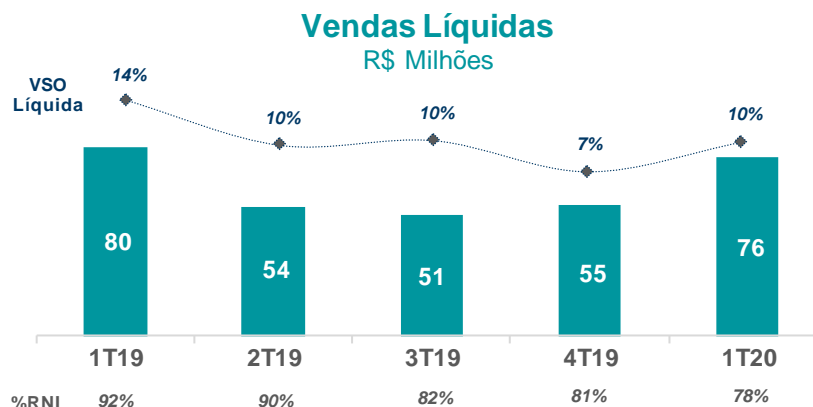


Lançamentos	1T20	4T19	T/T (%)	1T19	A/A (%)
VGV 100% - R\$ Milhões	64,9	300,1	-78%	-	<i>n.a.</i>
MCMV	-	251,7	n.a.	-	n.a.
SBPE	55,8	48,4	15%	-	n.a.
Loteamento	9,0	-	n.a.	-	n.a.
VGV %RNI - R\$ Milhões	32,4	275,9	-88%	-	<i>n.a.</i>
MCMV	-	251,7	n.a.	-	n.a.
SBPE	27,9	24,2	15%	-	n.a.
Loteamento	4,5	-	n.a.	-	n.a.
Unidades (un.)	252	1.690	-85%	-	<i>n.a.</i>
MCMV	-	1.555	n.a.	-	n.a.
SBPE	156	135	16%	-	n.a.
Loteamento	96	-	n.a.	-	n.a.
Preço Médio (R\$ Mil)					
MCMV	-	161,9	n.a.	-	n.a.
SBPE	358,0	358,5	0%	-	n.a.
Loteamento	93,8	-	n.a.	-	n.a.

VENDAS CONTRATADAS

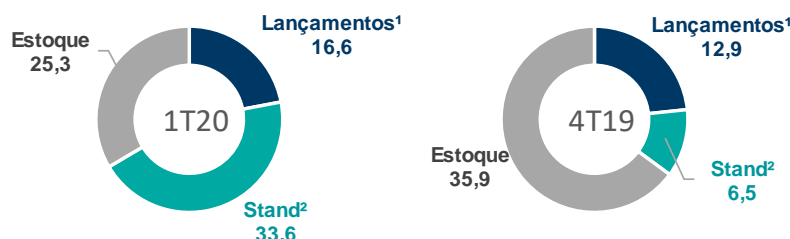
No 1T20, as vendas líquidas atingiram R\$75,5 milhões, 37% acima do 4T19. O MCMV – produto core da Companhia – vem reportando crescimento consistente de vendas líquidas a cada período, sendo que apenas no 1T20 já havia vendido o equivalente a 46% de todo o ano de 2019 neste segmento.

Apesar do crescimento de vendas, o número foi impactado pela pandemia que atualmente nos afeta, não só pela postergação nos lançamentos que ocorreriam em março como também pelo fechamento dos stands de venda e visitação de decorados. A RNI já vinha investindo em seus canais de venda digital e hoje consegue realizar a venda 100% em ambiente virtual, o que tem se mostrado imprescindível no atual cenário econômico.



Vendas R\$ Milhões	1T20	4T19	T/T (%)	1T19	A/A (%)
Vendas Brutas - 100%	92,2	72,1	28%	106,0	-13%
MCMV	32,9	21,3	55%	19,3	70%
SBPE	56,5	42,8	32%	74,0	-24%
Loteamento	2,8	8,0	-65%	12,7	-78%
Distratos - 100%	16,7	16,8	-1%	26,1	-36%
MCMV	2,2	1,0	113%	1,4	61%
SBPE	8,4	9,8	-14%	12,7	-34%
Loteamento	6,0	5,9	2%	12,0	-50%
Vendas Líquidas - 100%	75,5	55,3	37%	79,9	-6%
MCMV	30,7	20,2	52%	17,9	71%
SBPE	48,1	33,0	46%	61,3	-22%
Loteamento	(3,2)	2,1	n.a.	0,7	n.a.
VSO Líquida %	10%	7%	3 p.p.	14%	(4 p.p.)

Vendas líquidas por status



¹Lançamentos: empreendimentos lançados dentro do trimestre.

²Stand: empreendimentos lançados em trimestres anteriores, porém sem obra iniciada.

ESTOQUE*

Em 31 de março de 2020, o VGV total dos estoques a valor de mercado era R\$672,8 milhões correspondendo a 3.333 unidades.

Estoque	Unidades	%	100% R\$MM	%	%RNI R\$MM	%
Data de Lançamento	3.333	100%	672,8	100%	582,1	100%
Até 2018	1.507	45%	332,1	49%	280,3	48%
2019 Adiante	1.826	55%	340,7	51%	301,8	52%
Status de Obra	3.333	100%	672,8	100%	582,1	100%
Concluído	209	6%	93,5	14%	82,1	14%
Em andamento	3.124	94%	579,3	86%	500,0	86%

Estoque VGV 100%	4T19			1T20		
	Unidades	R\$MM	%	Unidades	R\$MM	%
Produto	3.388	683,2	100%	3.333	672,8	100%
MCMV	2.161	334,4	49%	1.961	305,5	45%
SBPE	778	295,3	43%	803	302,2	45%
Loteamento	449	53,5	8%	569	65,1	10%

Estoque	Unidades	%	100% R\$MM	%	%RNI R\$MM	%
Data de Lançamento	3.333	100%	672,8	100%	582,1	100%
BA	237	7%	36,2	5%	36,2	6%
CE	253	8%	37,9	6%	20,9	4%
GO	519	16%	55,0	8%	27,5	5%
MG	7	0%	0,8	0%	0,8	0%
MT	1.063	32%	219,1	33%	218,8	38%
RJ	1	0%	0,4	0%	0,2	0%
RS	8	0%	2,2	0%	2,2	0%
SP	979	29%	278,5	41%	232,8	40%

*estoque líquido de comissão

CONCLUSÃO DE OBRAS

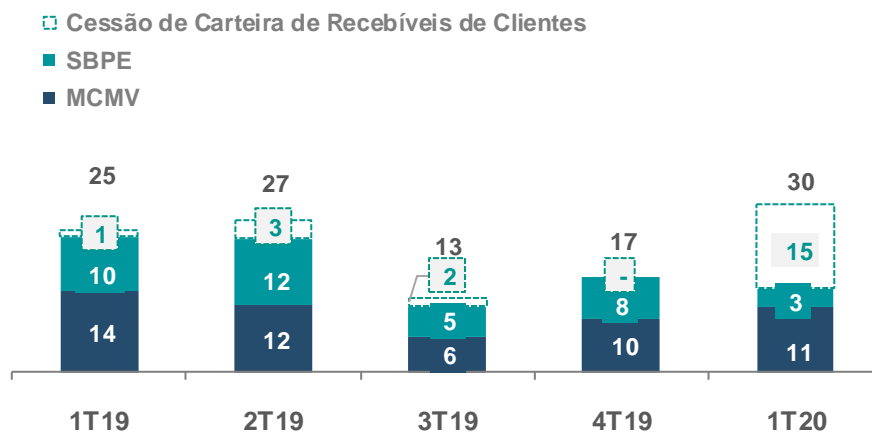
Neste trimestre entregamos o empreendimento Arvo Lacerda Franco, em São Paulo/SP com estoque de apenas 10 unidades restantes. Para 2020 estão previstas as entregas de mais três SBPE e um loteamento.

Conclusão de Obras	1T20	4T19	T/T (%)	1T19	A/A (%)
VGV 100% (R\$ Milhões)	38,0	-	n.a.	-	n.a.
MCMV	-	-	n.a.	-	n.a.
SBPE	38,0	-	n.a.	-	n.a.
Loteamento	-	-	n.a.	-	n.a.
Unidades (un.)	56	-	n.a.	-	n.a.
MCMV	-	-	n.a.	-	n.a.
SBPE	56	-	n.a.	-	n.a.
Loteamento	-	-	n.a.	-	n.a.

REPASSE/DESLIGAMENTO DE PESSOA FÍSICA

O repasse/desligamento totalizou R\$29,8 milhões no 1T20. Neste aspecto, destacamos o volume de R\$14,9 milhões de cessão de carteira que realizamos no período. O repasse proveniente dos produtos MCMV começa a ganhar mais volume no portfolio da companhia.

Repasse e Desligamento VGV 100% - R\$ Milhões



Repasse & Desligamento	1T20	4T19	T/T (%)	1T19	A/A (%)
R\$ Milhões	29,8	17,1	74%	25,4	17%
Cessão de Recebíveis	14,9	-	n.a.	1,3	1087%
MCMV	11,5	9,6	20%	14,4	-20%
SBPE	3,4	7,6	-55%	9,8	-65%

BANCO DE TERRENOS

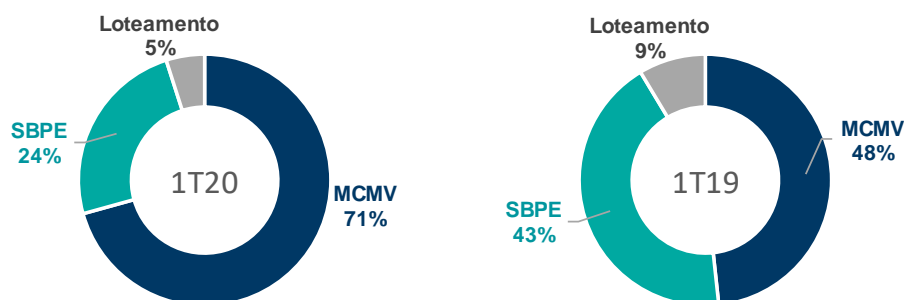
Em 31 de março de 2020, o banco de terrenos da RNI totalizava R\$5,0 bilhões, 2% acima do trimestre anterior.

No 1T20, a RNI adquiriu 2 terrenos direcionados ao MCMV nas cidades de Blumenau/SC e Bauru/SP totalizando VGV potencial de R\$271 milhões ao custo de 10,5% do VGV.

Ao final do 1T20, o MCMV representava 71% do banco de terrenos da companhia.

Banco de Terrenos	1T20	4T19	T/T (%)	1T19	A/A (%)
VGV 100% (R\$ Milhões)	5.033,6	4.915,5	2%	4.336,6	16%
MCMV	3.558,5	3.276,0	9%	2.094,4	70%
SBPE	1.227,1	1.267,0	-3%	1.869,7	-34%
Loteamento	248,0	372,5	-33%	372,5	-33%
Unidades (un.)	26.514	25.415	4%	20.454	30%
MCMV	22.335	20.547	9%	14.137	58%
SBPE	2.243	2.393	-6%	3.842	-42%
Loteamento	1.936	2.475	-22%	2.475	-22%
Preço Médio (R\$ Mil)					
MCMV	159,3	159,4	0%	148,1	8%
SBPE	547,1	529,5	3%	486,7	12%
Loteamento	128,1	150,5	-15%	150,5	-15%

Composição do landbank



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Modelo Atual e Legado

Margem Bruta Vendas* - 1T20	Total	Legado	Modelo Atual
Vendas Brutas	92.153	22.607	69.546
Distratos	(16.653)	(13.048)	(3.605)
Vendas Líquidas	75.500	9.559	65.941
Margem Bruta	24,6%	19,5%	24,6%

Buscando transparecer os resultados do modelo atual de negócios da companhia, segregamos o resultado de vendas entre produtos anteriores à nova estratégia, os quais chamamos de “*Legado*”, e produtos aderentes à mesma, o “*Modelo Atual*”. Consideramos como produtos do *Modelo Atual* aqueles lançados a partir do 2S18, isto é, a partir do retorno da companhia ao MCMV.

Os números já evidenciam a melhor rentabilidade dos produtos do *Modelo Atual* e, portanto, do direcionamento da companhia. Não obstante, ainda esperamos crescimento gradual desta margem bruta a partir dos novos lançamentos. É importante salientar ainda que 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.

Vale destacar que os produtos do *Modelo Atual* não só apresentam melhor rentabilidade bruta como também características operacionais favoráveis como, por exemplo, o baixo volume de distratos.

Demonstração do Resultado

Consolidado, em R\$ mil	1T20	4T19	1T20		1T20	
			vs	4T19	1T19	vs
Receita Líquida	55.833	95.574	-42%		78.900	-29%
Lucro Bruto	10.821	34.328	-68%		10.619	2%
Margem Bruta	19,4%	35,9%	-16,5 p.p.		13,5%	5,9 p.p.
Lucro Bruto Ajustado*	13.869	37.207	-63%		14.799	-6%
Margem Bruta Ajustada*	24,8%	38,9%	-14,1 p.p.		18,8%	6,1 p.p.
Despesas Comerciais	(7.030)	(8.748)	-20%		(6.642)	6%
Despesas Gerais & Administrativas	(9.333)	(10.249)	-9%		(9.477)	-2%
Equivalência Patrimonial	(2.581)	592	N/A		71	N/A
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(3.715)	(6.522)	-43%		(1.332)	179%
EBITDA Ajustado	(8.471)	12.773	N/A		(2.035)	316%
Margem EBITDA Ajustada	-15,2%	13,4%	-28,5 p.p.		-2,6%	-12,6 p.p.
Resultado Financeiro	6.795	(46)	N/A		(2.101)	N/A
Imposto de Renda e CSLL	(1.757)	(3.149)	-44%		(1.826)	-4%
Lucro Líquido Controlador	(7.376)	5.265	N/A		(9.817)	-25%
Margem Líquida	-13,2%	5,5%	-18,7 p.p.		-12,4%	-0,8 p.p.

*Excluindo as despesas financeiras registradas no custo.

Receita Líquida

Contextualização: A receita referente às vendas contratadas dos empreendimentos cuja obra encontra-se em andamento é apropriada ao resultado ao longo do período de construção, através do método do percentual de evolução financeira de cada obra (%PoC – **Percentage of Completion**). Esse percentual é mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas por empreendimento. Portanto, quanto maior for a evolução de obra do empreendimento, maior será o trânsito de receita no resultado. Para as unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

A receita líquida no 1T20 foi de R\$55,8 milhões. Foram preponderantes para a queda na receita **i)** a crise do coronavírus, tendo em vista que boa parte das vendas previstas caíram ao final de março, além da não contabilização de dois lançamentos – e suas respectivas vendas – previstos para o 1T20; **ii)** o andamento de obras no 1T20 é sazonalmente mais lento e, especificamente em março houve suspensão temporária de algumas obras devido ao coronavírus ambos afetando a evolução das obras e seu reconhecimento de receita; **iii)** ausência de eventos não recorrentes, haja vista que no 4T19 houve ganho contábil na venda de uma área em Ribeirão Preto e **iv)** mix de vendas, já que 66% do volume vendido correspondeu a produtos recém lançados ou sem obra iniciada, portanto com baixo %PoC e transito na receita.

Desta maneira, a receita proveniente deste produtos com baixo índice %PoC será registrada como “Resultado de Exercício Futuro” (REF) e será apropriada conforme estas obras evoluírem. Portanto, o REF é um direcionamento (ou tendência) do resultado da RNI.

Margem Bruta Ajustada

A margem bruta ajustada de 24,8% apresenta evolução de 6,1 p.p. em relação ao 1T19, e vai avançando conforme os produtos da nova estratégia passam a incorporar o resultado, portanto, conforme estes produtos avancem em

suas obras e os estoques do legado sejam liquidados, a rentabilidade bruta tenderá a entrar no escopo definido de 28 a 33%.

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas

(Despesas) Receitas Operacionais, em R\$ mil	1T20	4T19	1T20 vs 4T19	1T19	1T20 vs 1T19
(Despesas) Receitas Operacionais	(22.659)	(24.927)	-9%	(17.380)	30%
Despesas Comerciais	(7.030)	(8.748)	-20%	(6.642)	6%
Comissões	(2.254)	(4.184)	-46%	(3.530)	-36%
Outras Despesas Comerciais	(4.776)	(4.564)	5%	(3.112)	53%
Despesas Gerais & Administrativas	(9.333)	(10.249)	-9%	(9.477)	-2%
Equivalência Patrimonial	(2.581)	592	N/A	71	N/A
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(3.715)	(6.522)	-43%	(1.332)	179%

Outras Receitas/Despesas Operacionais

A equivalência patrimonial reflete o resultado negativo em vendas líquidas de empreendimentos com sócios, principalmente no loteamento Recanto das Emas, em Goiânia. Por outro lado, os empreendimentos Alamedas Jardim Botânico, em Ribeirão Preto/SP, e High Redentora, em São José do Rio Preto, ambos SBPE, foram lançados no 4T19 e 1T20, respectivamente. Estes empreendimentos já apresentam bom volume de vendas e o reconhecimento de resultado transitará como equivalência.

EBITDA Ajustado

EBITDA Ajustado Consolidado, em R\$ mil	1T20	4T19	1T20 vs 4T19	1T19	1T20 vs 1T19
Lucro Líquido Consolidado (RNI + Participações de Minoritários)	(6.800)	6.206	N/A	(10.687)	-36%
(+) Imposto de Renda e CS	1.757	3.149	-44%	1.826	-4%
(+) Resultado Financeiro	(6.795)	46	N/A	2.101	N/A
(+) Depreciação & Amortização	319	493	-35%	545	-41%
EBITDA	(11.519)	9.894	N/A	(6.215)	85%
Margem EBITDA	-20,6%	10,4%	-31,0 p.p.	-7,9%	-12,8 p.p.
(+) Despesas Financeiras Reg. no Custo	3.048	2.879	6%	4.181	-27%
EBITDA Ajustado*	(8.471)	12.773	N/A	(2.035)	316%
Margem EBITDA Ajustada	-15,2%	13,4%	-28,5 p.p.	-2,6%	-12,6 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.

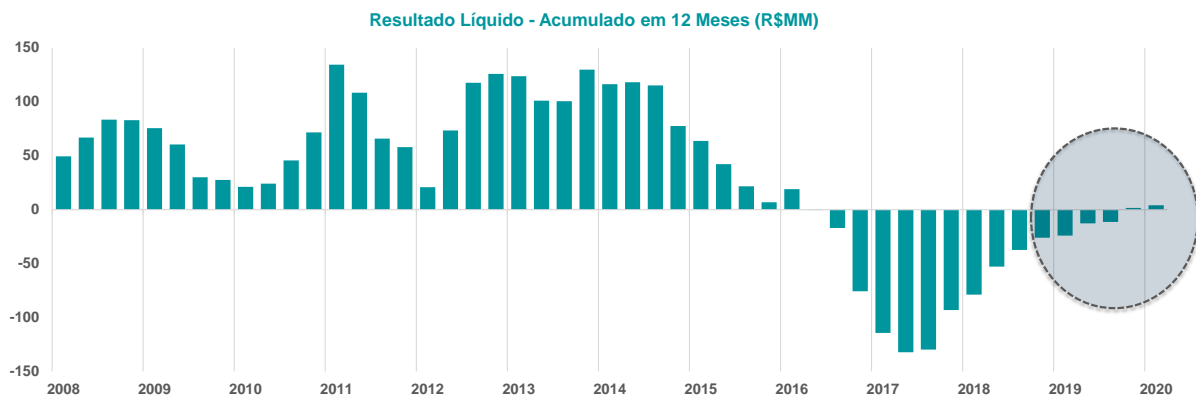
Resultado Financeiro

Resultado Financeiro, em R\$ mil	1T20	4T19	1T20 vs 4T19	1T19	1T20 vs 1T19
Variações Monetárias, Líquidas	7.895	1.789	341%	1.394	466%
Receitas Financeiras	5.229	5.452	-4%	4.465	17%
Despesas Financeiras	(6.329)	(7.287)	-13%	(7.960)	-20%
Total	6.795	(46)	N/A	(2.101)	N/A

O resultado financeiro proveniente das carteiras próprias da RNI foi impulsionado pelo forte IGPM de correção no período. Somado a isso a redução de despesas devido ao saneamento financeiro realizado pela Companhia, o qual reduziu seus custos e encargos de dívida.

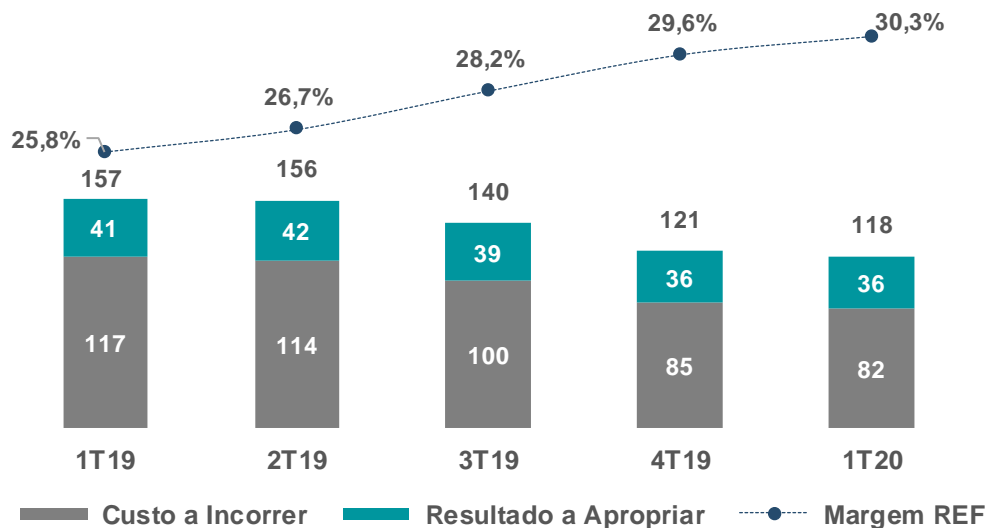
Resultado Líquido

No 1T20, o resultado líquido reportado foi um prejuízo de R\$7,4 milhões, redução de 25% do prejuízo reportado no 1T19.



Receita a Reconhecer (REF)

Resultados REF (R\$ MM) e Margem REF (%)



A margem REF ao final do 4T19 foi de 30,3%. A expansão de 4,5 p.p. de margem em relação ao 1T19 explicita a melhor qualidade dos produtos lançados a partir de 2018, sob a nova diretriz estratégica (Modelo Atual). Conforme mencionado anteriormente, as vendas dos produtos da nova estratégia serão computadas em sua maioria no 1T20, levando a receita REF a apresentar queda neste trimestre.

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

BALANÇO PATRIMONIAL: Principais itens

Créditos perante Clientes (Recebíveis)

O saldo de Créditos Perante Clientes em 31 de março de 2020 totalizou R\$643 milhões, sendo que R\$530 milhões estão registrados no balanço patrimonial e já tiveram suas receitas apropriadas. Desse total, R\$241 milhões estão alocados no ativo circulante e R\$289 milhões no ativo não circulante, conforme a tabela abaixo.

Crédito Perante Clientes (em R\$ mil)	1T20	%	4T19	%	1T20 vs 4T19	1T19	%	1T20 vs 1T19
Ativo Circulante								
Montantes Realizados	241.095	38%	230.490	37%	5%	149.686	27%	61%
Montantes Não Realizados	37.772	6%	40.154	6%	-6%	29.789	5%	27%
Total Circulante	278.867	43%	270.644	43%	3%	179.475	32%	55%
Não Circulante								
Montantes Realizados	288.901	45%	282.165	45%	2%	265.575	48%	9%
Montantes Não Realizados	74.820	12%	75.207	12%	-1%	112.141	20%	-33%
Total Não Circulante	363.721	57%	357.372	57%	2%	377.716	68%	-4%
TOTAL	642.588	100%	628.016	100%	2%	557.190	100%	15%

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\$113 milhões em 31 de março de 2020. A diferença entre os R\$118 milhões apresentados na REF e os R\$113 milhões refere-se a adiantamento de clientes, que no final do 1T20 somavam R\$5 milhões.

A carteira de recebíveis performados totalizava R\$349 milhões ao final do 1T20.

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

Detalhamento da Carteira PERFORMADA (em R\$ mil)	1T20	4T19	% Total
Clientes repassados (em registro no Cartório) aguardando crédito	6.269	3.621	1,8%
Clientes em Repasse/Análise nos Bancos	33.773	41.449	9,7%
Clientes de obra recém concluída, aguardando regularização CND, instituição	290	497	0,1%
Clientes em discussão jurídica com garantia Alienação Fiduciária	7.717	6.360	2,2%
Clientes em renegociação (futura conversão em estoque)	13.203	20.775	3,8%
Outros	10.684	10.768	3,1%
Total da Carteira Performada (Não Financiada pela Companhia)	71.936	83.471	20,6%
Carteira Própria (Companhia Financiando o Cliente)	254.055	259.489	72,8%
Carteira Própria (Pró-Soluto)	23.062	22.533	6,6%
Total carteira de recebíveis performados	349.055	365.495	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

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

Movimentação dos Recebíveis Performados (em R\$ mil)	1T20
Início do período	365.495
(+) Performados no período	12.281
(-) Recebimento	15.932
(-) Repasse / Desligamento de Performados no período	10.513
(+) Variação monetária - correção índice no período	7.961
(+) Vendas de estoque no período	12.012
(-) Vendas distratadas no período	7.903
(-) Outros	(14.337)
Saldo	349.063

Caixa e Dívida

Encerramos o 1T20 com posição de caixa de R\$50 milhões. A queda no saldo de caixa ocorreu pois em março recomparamos CRI de produção atrelado a uma venda de terreno, o qual seria sucedido de nova captação de R\$40 milhões, entretanto o advento do coronavírus suspendeu este último, ou seja, apenas a liquidação ocorreu dentro do trimestre. Estamos em fase de conclusão de emissão deste CRI na ordem de R\$40 milhões, o qual dele normalizar o saldo de caixa no 2T20. No trimestre, a RNI consumiu caixa na ordem de R\$51 milhões, totalmente direcionado aos gastos decorrentes da produção, geração de negócios e construção de unidades. Em 2020 temos a previsão de entregar mais 2 SBPE, além do Arvo Lacerda Franco que foi entregue no 1T20. Desta maneira, esperamos expressiva entrada de caixa proveniente do repasse destes empreendimentos. Adicionalmente, face a pandemia, em abril tomamos CCB de R\$50 milhões buscando folga de caixa para passar por este momento turbulento na economia do país.

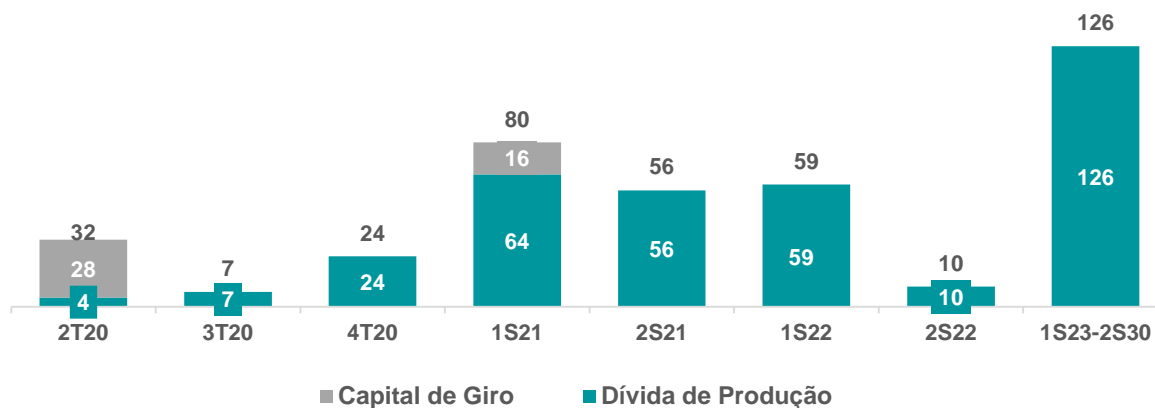
	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20
Saldo Caixa (1)	137	177	137	110	50
Saldo Endividamento (2)	377	384	384	405	395
Financiamento à Construção	332	337	338	358	351
Plano Empresário	69	82	102	110	127
CCBI/CRI	263	255	236	248	224
Dívida bancária	45	47	46	47	44
Capital de Giro	45	47	46	47	44
Dívida Líquida (2-1)	240	207	247	295	344
Patrimônio Líquido (PL)	616	617	619	624	616
Dívida Líquida / PL	38,9%	33,6%	39,9%	47,3%	55,9%
Dívida Líquida (Ex-Dívida de produção) / PL	-15,0%	-21,0%	-14,7%	-10,1%	-1,1%

A composição da dívida ao final do trimestre manteve-se estável em relação ao períodos anteriores, sendo majoritariamente (88%) de dívida de produção.

Em 31 de março de 2020, o índice de Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido era de 55,9%. Já o índice de Dívida Líquida (Ex-Dívida de Produção) / PL atingiu negativos 1,1%.

A seguir o cronograma de vencimento de dívidas:

Cronograma de Vencimento da Dívida R\$ Milhões



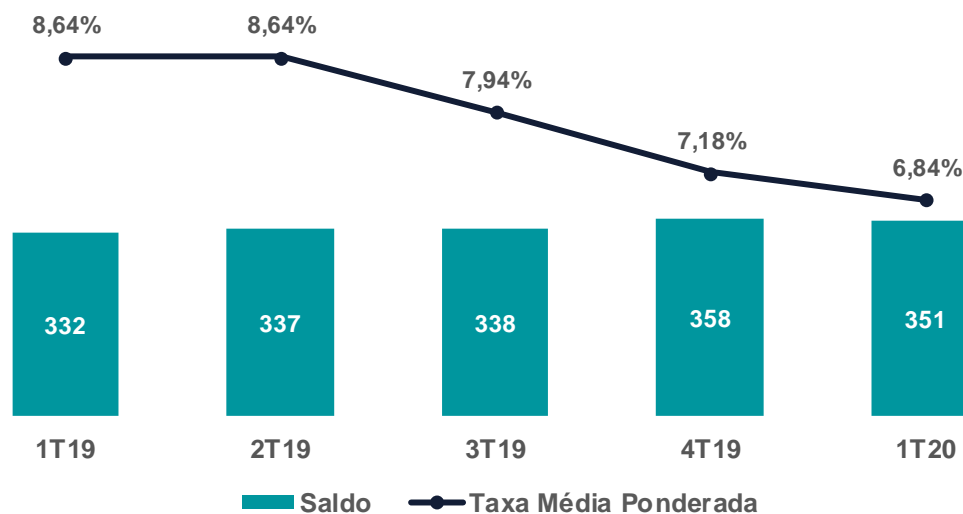
A nossa dívida constitui-se das seguintes modalidades de linhas de crédito, conforme a tabela abaixo:

	Taxas	1T20
Plano Empresário	TR + 8,3% a 9,2% a.a.	127.122
CCB/CRI	10,0% a.a. ; CDI + 1,4% a 2,0% a.a e 114,7% a 115,0% do CDI.	223.955
Dívida de Produção		351.077
Capital de Giro	CDI + 1,33% a.a.	43.609
Dívida Corporativa		43.609
Total		394.685

*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.

Dívida de Produção (R\$ MM) e Taxa Ponderada



Balço Patrimonial Consolidado

BALANÇO PATRIMONIAL (em R\$ mil)	1T20	4T19	1T20 vs. 4T19	1T19	1T20 vs. 1T19
ATIVO					
CIRCULANTE	571.713	598.401	-4%	494.321	16%
Caixa e bancos	47.981	105.927	-55%	135.297	-65%
Créditos perante clientes	241.095	230.490	5%	149.686	61%
Contas a receber por venda de terrenos	10.788	3.888	177%	2.134	406%
Imóveis a comercializar	244.395	227.669	7%	172.208	42%
Créditos com terceiros	11.750	14.187	-17%	16.868	-30%
Despesas a repassar a SPES	3.094	4.663	-34%	2.476	25%
Despesas comerciais a apropriar	3.938	4.065	-3%	5.242	-25%
Despesas antecipadas	3.488	3.076	13%	1.429	144%
Dividendos a Receber	-	27	N/A	77	N/A
Outros créditos	5.184	4.409	18%	8.904	-42%
Total do ativo circulante	571.713	598.401	-4%	494.321	16%
NÃO CIRCULANTE	904.584	848.137	7%	760.135	19%
Realizável a longo prazo	-	-	N/A	-	N/A
Aplicações financeiras	2.259	3.959	-43%	1.940	16%
Créditos perante clientes	288.901	282.165	2%	265.575	9%
Outros Créditos	-	-	N/A	8.822	N/A
Créditos com pessoas ligadas	6.256	2.773	126%	754	730%
Depósitos judiciais	6.207	6.850	-9%	5.837	6%
Créditos com terceiros	10.755	7.521	43%	7.122	51%
Imóveis a comercializar	330.837	314.548	5%	211.541	56%
Terrenos a Receber	110.146	94.168	17%	123.991	-11%
Investimentos em Controladas e Controladas em Conjunto	108.268	111.056	-3%	113.276	-4%
Instrumentos financeiros derivativos	18.934	3.626	422%	-	N/A
Imobilizado	16.806	16.963	-1%	17.546	-4%
Intangível	5.215	4.508	16%	3.731	40%
Total do ativo não circulante	904.584	848.137	7%	760.135	19%
TOTAL DO ATIVO	1.476.297	1.446.538	2%	1.254.456	18%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE	235.665	190.612	24%	218.356	8%
Fornecedores	23.003	17.665	30%	18.238	26%
Financiamentos para construção	78.433	64.922	21%	103.249	-24%
Empréstimos e financiamentos	40.043	28.286	42%	-	N/A
Obrigações sociais e trabalhistas	8.066	7.557	7%	5.826	38%
Obrigações tributárias	3.519	2.716	30%	2.242	57%
Recursos de parceiros	120	152	-21%	136	-12%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	39.968	29.156	37%	39.475	1%
Impostos diferidos	8.984	9.317	-4%	6.844	31%
Provisão para garantia	5.790	6.480	-11%	7.856	-26%
Adiantamento de clientes	4.942	5.741	-14%	15.275	-68%
Partes relacionadas	8.621	5.214	65%	1.261	584%
Provisão para perdas em controladas	1.924	1.910	1%	1.659	16%
Outras contas a pagar	11.870	11.114	7%	16.295	-27%
Total do passivo circulante	235.665	190.612	24%	218.356	8%
NÃO CIRCULANTE	624.680	632.337	-1%	420.391	49%
Impostos diferidos	22.592	21.857	3%	21.092	7%
Financiamentos para construção	273.042	292.931	-7%	228.496	19%
Empréstimos e financiamentos	22.500	22.500	0%	45.000	-50%
Provisão para contingências	8.864	10.385	-15%	11.845	-25%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	297.682	284.664	5%	113.958	161%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	615.952	623.589	-1%	615.709	0%
Capital social	512.438	512.438	0%	512.438	0%
Reserva legal	27.220	27.220	0%	27.140	0%
Retenção de lucros	92.815	92.815	0%	91.741	1%
Ações em tesouraria	(15.876)	(15.876)	0%	(16.020)	-1%
Lucros acumulados	(7.376)	-	N/A	(9.817)	-25%
Participações minoritárias	6.731	6.992	-4%	10.227	-34%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.476.297	1.446.538	2%	1.254.456	18%

Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	1T20	4T19	1T20 vs. 4T19	1T19	1T20 vs. 1T19
(Em R\$ mil)					
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	55.833	95.574	-42%	78.901	-29%
CUSTO DOS EMPREENDIMENTOS VENDIDOS	(45.012)	(61.246)	-27%	(68.281)	-34%
LUCRO BRUTO	10.821	34.328	-68%	10.620	2%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS	(22.659)	(24.927)	-9%	(17.380)	30%
Comerciais e vendas	(7.030)	(8.748)	-20%	(6.642)	6%
Gerais e administrativas	(9.333)	(10.249)	-9%	(9.477)	-2%
Outras receitas operacionais	(3.715)	(6.522)	-43%	(1.332)	179%
Resultado de equivalência Patrimonial	(2.581)	592	n.a.	71	n.a.
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(11.838)	9.401	n.a.	(6.760)	75%
RESULTADO FINANCEIRO	6.795	(46)	n.a.	(2.101)	n.a.
Variações monetárias, líquidas	7.895	1.789	341%	1.394	466%
Receitas financeiras	5.229	5.452	-4%	4.465	17%
Despesas financeiras	(6.329)	(7.287)	-13%	(7.960)	-20%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(5.043)	9.355	n.a.	(8.861)	-43%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(1.757)	(3.149)	-44%	(1.826)	-4%
Corrente	(1.314)	(1.699)	-23%	(1.308)	0%
Diferido	(443)	(1.450)	-69%	(518)	-14%
LUCRO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES MINORITÁRIAS	(6.800)	6.206	n.a.	(10.687)	-36%
Participações minoritárias	(576)	(941)	-39%	870	n.a.
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(7.376)	5.265	n.a.	(9.817)	-25%
Lucro por ação (em R\$)	(0,17)	0,12	n.a.	(0,23)	-25%

Fluxo de Caixa Consolidado

FLUXO DE CAIXA Consolidado (Em R\$ mil)	1T20	1T19
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
LUCRO LÍQUIDO	(6.800)	(10.687)
Ajustes para reconcliar o lucro líquido ao caixa líquido decorrente das (ou aplicado nas) atividades operacionais:		
Impostos com recolhimentos diferidos	(41)	2.060
Impostos diferidos imposto de renda e contribuição social	443	518
Depreciação/amortização	1.149	968
Despesa com plano de opções de ações	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	2.566	(85)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	23	(215)
Resultado de alienação de investimento	364	513
Provisões para perdas em controladas	1.929	-
Baixas do imobilizado	-	-
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	(1.521)	115
Variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	5.829	6.544
Provisões para garantias	(333)	403
Provisões para passivo a descoberto em investidas	15	14
Aumento (Redução) nos ativos operacionais		
Créditos perante clientes	(17.364)	(36.447)
Terrenos a Receber	(22.878)	742
Imóveis a comercializar	(33.015)	18.671
Créditos com terceiros	(797)	(58)
Despesas a repassar a SPE's	1.569	(300)
Despesas comerciais a apropriar	127	(57)
Despesas antecipadas	(412)	(28)
Outros créditos	(775)	(349)
Partes relacionadas	(3.483)	472
Depósitos judiciais	643	(287)
Aumento (Redução) nos passivos operacionais		
Fornecedores	5.338	2.596
Obrigações tributárias e sociais	1.002	1.414
Contas a pagar por aquisição de imóvel	23.830	10.551
Provisão para Garantia	(357)	(1.257)
Adiantamento de clientes	(799)	(2.606)
Recursos de parceiros	(32)	(172)
Débitos com partes relacionadas	3.407	241
Contas a pagar por aquisição de participações	-	-
Outras contas a pagar	756	1.623
Cientes coobrigação	-	-
CAIXA GERADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(39.617)	(5.103)
Pagamento Juros s/ financiamentos	(9.308)	(8.644)
Pagamento de Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.619)	(1.196)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(50.544)	(14.943)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de imobilizado	(1.699)	(424)
Acréscimo de investimentos	(116)	(1.176)
Aplicações financeiras	1.700	(143)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(115)	(1.743)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO		
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(30.148)	(67.198)
Captação de empréstimos e financiamentos	23.698	128.484
NÃO CONTROLADORES		
Pagamento de dividendos para não controladores	-	(220)
Aumento de capital social de não controladores	113	485
Redução de capital social de não controladores	(950)	(172)
CAIXA LÍQUIDO ORIUNDO DAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES FINANCEIRAS	(7.287)	61.379
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(57.946)	44.693
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	105.927	90.604
No fim do exercício	47.981	135.297
	(57.946)	44.693