Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Laudo de Avaliação

RNI Negócios Imobiliários S.A.

15 de outubro de 2025

BR PARTNERS

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

BR PARTNERS

Índice

1. Sumário Executivo 03
2. Informações Sobre o Avaliador 08
3. Avaliação da RNI Negócios Imobiliários S.A. 17
   - a. Informações Sobre a Companhia Avaliada 18
   - b. Destaques do Setor 27
   - c. Considerações sobre os Critérios de Análise Utilizados 30
   - d. Avaliação por Fluxo de Caixa Descontado 32
   - e. Avaliação por Preço de Mercado 39
   - f. Avaliação por Patrimônio Líquido 41
4. Glossário 43
5. Disposições Gerais 45
6. Apêndice 51
   - Apêndice I. Custo de Capital 52
   - Apêndice II. Fontes 55

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

1. Sumário Executivo

BR PARTNERS

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Sumário Executivo

Visão Geral do Trabalho

Contexto da Companhia

- A RNI Negócios Imobiliários S.A. ("RNI" ou "Companhia") é uma construtora e incorporadora com mais de 30 anos de atuação no mercado imobiliário. Ao longo de sua trajetória, já lançou 205 empreendimentos em 61 cidades de 12 estados brasileiros, totalizando mais de 79 mil unidades e 7,6 milhões de m² construídos.
- A empresa possui ampla experiência na construção de empreendimentos no interior do estado de São Paulo, além de cidades das regiões Centro-Oeste e Sul, com população superior a 100 mil habitantes. A companhia integra as Empresas Rodobens, um dos 100 maiores e mais relevantes grupos empresariais do Brasil. Com mais de 70 anos de atuação, o grupo é composto por empresas que operam nos segmentos de varejo automotivo, consórcio, serviços financeiros e imobiliários.
- A RNI tem por objeto social: (i) a compra e venda de imóveis; (ii) o desmembramento ou loteamento de terrenos; (iii) a incorporação imobiliária ou a construção de imóveis destinados à venda; (iv) a prestação de serviços a terceiros; e (v) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros.
- A companhia desenvolve um portfólio consistente de empreendimentos voltados para os públicos de baixa, média e média-alta renda. Atua com imóveis enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), tanto em formatos horizontais quanto verticais, além de unidades financiadas pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo). O portfólio de produtos inclui imóveis com valor de venda unitário superior a R$ 200 mil e áreas entre 60 m² e 200 m². Os empreendimentos também atendem famílias com renda média superior a dez salários-mínimos, geralmente em busca de imóveis novos com melhor padrão construtivo e localização.

Escopo do Trabalho e da Operação

- Em 13 de agosto de 2025, a Companhia informa através de Fato Relevante, que recebeu, após o fechamento do mercado, correspondência de sua acionista controladora, a Rodobens Participações S.A. informando a sua decisão de proceder por meio do lançamento de oferta pública de aquisição de ações ordinárias de emissão da Companhia, com a conversão de registro de companhia aberta perante a CVM de emissora de valores mobiliários categoria "A" para "B", nos termos do artigo 9º e seguintes da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022
- O presente trabalho tem por objeto a elaboração de laudo de avaliação referente à totalidade das ações de emissão da RNI, com a finalidade de apoiar o Cliente no âmbito do processo de Oferta Pública de Aquisição (OPA), nos termos da Resolução CVM nº 85, em especial conforme previsto em seu Anexo C ("Serviços").
- No escopo das atividades desenvolvidas, foram conduzidas as seguintes etapas:
  - Reuniões e interações com membros da Administração, com o propósito de compreender o desempenho histórico e as expectativas futuras da RNI;
  - Levantamento e análise de informações financeiras e operacionais dos períodos anteriores;
  - Avaliação do setor de atuação da RNI, com o intuito de identificar tendências de crescimento e potenciais de rentabilidade futura;
  - Realização de avaliação econômico-financeira das operações da RNI, utilizando distintas metodologias de avaliação;
  - Consolidação dos resultados obtidos e determinação de um intervalo estimado de valor para as ações da Companhia.
- Cabe destacar, conforme previsto no artigo 3º do Anexo C da Resolução CVM nº 85, que a opinião de valor apresentada neste laudo não deve ser interpretada como uma recomendação de preço para a oferta, cuja definição compete exclusivamente ao ofertante.

Fonte: Companhia e Fato Relevante publicado no dia 13 de agosto de 2025.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Sumário Executivo (cont.)

Premissas Utilizadas na Construção das Projeções Financeiras

A presente avaliação foi elaborada considerando a RNI em base isolada ("stand-alone"), partindo do pressuposto de continuidade operacional sob as mesmas condições observadas na Data-base. Não foram considerados eventuais ganhos de sinergia nem mudanças estratégicas além daquelas já divulgadas por meio de fato relevante

- **Data base da avaliação:** 31/03/2025
- **Horizonte de projeção:** De 01/04/2025 até o recebimento de todos os repasses até 31/12/2051. O horizonte de projeção até 31/12/2051 decorre da estimativa da Companhia que projeta um fluxo de recebível relativo aos terrenos indicados na página 34, sob a rubrica "Terrenos a Comercializar", até essa data.
- **Moeda:** Reais (R$) em Termos Nominais.
- **Custo de Capital Próprio**: estimado com base no *Capital Asset Pricing Model – CAPM*, em US$ (Dólar Americano) e convertido para R$ (Real Brasileiro) através do diferencial de inflação de longo prazo
- **Metodologia**: Avaliação pelo método do fluxo de caixa descontado em linha com o padrão brasileiro e histórico de laudos, somatória do valor presente dos fluxos
- Todas as premissas, informações e projeções utilizadas na elaboração deste Laudo de Avaliação foram fornecidas, validadas ou informadas pela Companhia, refletindo a visão de sua Administração sobre o Plano de Negócios — incluindo as informações gerenciais divulgadas no Fato Relevante de 13/08/2025. Esse Fato Relevante indicou a suspensão temporária de novos lançamentos. Ademais, tal suspensão é corroborada por fatores adicionais, tais como o cenário macroeconômico adverso e a situação de caixa restrita da Companhia, que impactam diretamente a atratividade de novos investimentos que possuam margens de rentabilidade adequadas. Assim, **não foram considerados novos projetos ou novos lançamentos no plano de médio e longo prazo**, refletido no horizonte de projeção do Laudo. O BR Partners utilizou informações de fontes públicas apenas para as "Premissas Macroeconômicas", conforme apresentado na página 33.

Principais Premissas Internas da Companhia

- **Receita da Companhia**: A receita da RNI é originada, primordialmente, a partir do recebimento do valor referente às unidades e *landbank* vendidos. Vale destacar que a maioria das operações são viabilizadas através de repasses de financiamento contratados pelos compradores junto a instituições financeiras
- **Custo Projetado**: Os custos projetados são estimados com base nos dispêndios necessários para a execução e desenvolvimento dos projetos, e construção das obras. Os custos refletem a evolução física de cada empreendimento, conforme cronograma técnico e financeiro da Companhia
- **Despesas Administrativas**: Compreendem os gastos recorrentes necessários à manutenção da estrutura corporativa e à operação da RNI. Incluem, entre outros, despesas com pessoal, serviços jurídicos, tecnologia da informação, consultorias, auditoria e demais áreas de apoio à gestão
- **Endividamento**: O endividamento considerado nesta avaliação reflete as obrigações financeiras atualmente existentes tanto da holding (RNI) quanto das sociedades de propósito específico (SPEs) vinculadas aos projetos. Foram considerados os valores, prazos, custos e cronogramas de amortização informados pela Administração

Destaques Financeiros e Operacionais da Companhia(1)

+R$ 1,0 bi
Carteira Total de Recebíveis Contratada

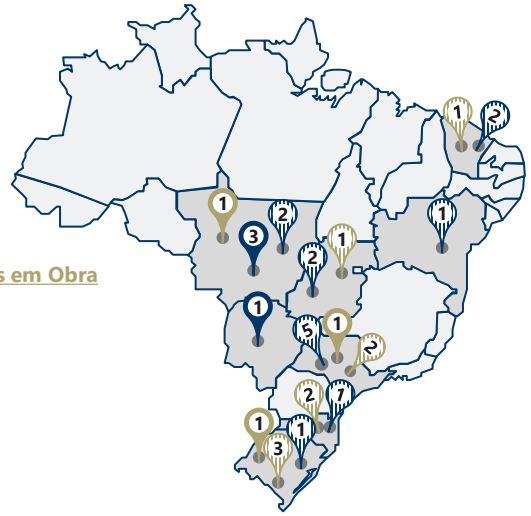
+R$ 265 mi
VGV Total dos Estoques a serem comercializados

#18 Empreendimentos Prontos

- **#4 SBPE**
- **#14 MCMV**

#12 Empreendimentos em Obra

- **#3 SBPE**
- **#9 MCMV**



Memória de Cálculo do Custo de Capital Próprio – Taxa de Desconto

Ke: Memória de Cálculo	Unidade		
Taxa Livre de Risco dos EUA (10 anos)(2)	%	4,3%	
Prêmio de Risco Brasil(3)	%	2,7%	
Taxa Ajustada (Rf)	%	7,1%	
Beta Realavancado (ß)(4)	Fator	1,30	
ERP(5)	%	5,5%	7,3%
Ke (em US$)	%	14,3%	16,6%
Inflação EUA(6)	%	2,3%	
Inflação Brasil(7)	%	4,0%	
Ke (em R$ nominais) – Intervalo de Referência	**%**	**16,2%**	**18,6%**
Ke (em R$ nominais) – Ponto Médio	**%**	**17,4%**	

(1) Dados referentes a 1T25.
(2) Considera a mediana para o período de 12 meses do yield do T-Bond de 10 anos. Fonte: U.S. Department of the Treasury em 07 de agosto de 2025.
(3) Considera a mediana para o período de 12 meses do CDS Brasil 10 anos USD. Fonte: Bloomberg em 07 de agosto de 2025.
(4) Considera a média dos betas das companhias selecionadas em relação ao índice local (últimos 2 anos, diário). Fonte: Bloomberg em 07 de agosto de 2025.
(5) 7,3% - Prêmio de risco de mercado baseado na diferença entre o retorno médio anual do S&P index e o retorno médio anual dos títulos públicos americanos de longo prazo entre 1926 e 2024.; ou 5,5% - Recomendação da Kroll com base em indicadores financeiros e econômicos de mercado – Fonte: Kroll em 07 de agosto de 2025.
(6) Considera projeção do CPI de longo prazo (2027). Fonte: Bloomberg em 07 de agosto de 2025.
(7) Considera projeção do IPCA de longo prazo (2027). Fonte: BACEN em 07 de agosto de 2025.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Sumário Executivo (cont.)

Considerações sobre os Critérios de Análise Utilizados

Metodologia mais adequada

Metodologia de Avaliação	Principais Aspectos	Considerações Para Escolha da Metodologia
Fluxo de Caixa Descontado	▪ Análise baseada em projeções econômico-financeiras de longo prazo da Companhia, à valor presente através de desconto de taxa de referência ▪ Calculado com base no fluxo de caixa livre para o acionista (vide seção 3.d)	▪ Captura questões específicas dos ativos, tais como perspectivas de crescimento, portfólio de negócios, necessidade de investimentos, especificidades da operação, entre outras, através da melhor estimativa da administração da Companhia – exemplos não exaustivos ▪ Todos esses efeitos são refletidos ao fluxo de caixa para o acionista em base mensal a nível de SPEs e Companhia ▪ Para fins de desconto do fluxo de caixa projetado, foram considerados valores consolidados em base anual
Preço Médio Ponderado (*VWAP*) por Volume Negociado	▪ Valor médio da cotação de mercado ponderado (VWAP) pelo volume negociado. Considera intervalo nos últimos 12 meses ocorridos que antecederem a divulgação do Fato Relevante no dia 13 de agosto de 2025 (vide seção 3.e)	▪ Reflete o valor de mercado da Companhia (preço das ações listadas) no período em análise ▪ O valor de mercado das ações pode ser afetado por fatores não necessariamente relacionados ao desempenho da Companhia, como por exemplo: ambiente macroeconômico e conjuntural, liquidez das ações, re-balanceamento de portfólios por investidores, custos de transação, tributação, entre outros, não sendo a metodologia mais precisa para a avaliação proposta
Valor Patrimonial	▪ Posição de patrimônio líquido em 31/03/2025 (vide seção 3.f)	▪ Reflete o valor da Companhia com base no valor contábil de seu patrimônio líquido ▪ Não captura, com a mesma precisão do método de Fluxo de Caixa Descontado, a perspectiva econômica futura, pois desconsidera fatores relevantes, como o impacto temporal dos fluxos (valor presente)

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Sumário Executivo (cont.)

Parâmetros e resultados da avaliação da Companhia

Metodologia mais adequada

Metodologia	*Equity Value* (R$ mi)	Preço por ação (R$)	Considerações
A Fluxo de Caixa Descontado	R$ 48 mi – R$ 53 mi	R$ 1,14 – R$ 1,26	Considera todos os projetos da Companhia, inclusive SPEs e sua respectiva evolução temporal, incluindo recebíveis, estoques à venda, custo de obra e o cumprimento de todas as obrigações relacionadas aos endividamentos hoje detidos pela Companhia e suas SPEs Fluxo descontado pelo Custo de Capital Próprio (Ke) em termos nominais 17,4% - ponto médio da taxa de desconto, considerando um intervalo baseado na banda máxima de variação de 10% prevista na Resolução CVM nº 85
B Preço médio ponderado de cotação da ação (*VWAP*)	R$ 113 mi	R$ 2,68	Valor médio da cotação de mercado ponderado pelo volume negociado. Considera intervalo nos últimos 12 meses ocorridos que antecederem a divulgação do Fato Relevante no dia 13 de agosto de 2025
C Valor do Patrimônio Líquido Contábil	R$ 244 mi	R$ 5,79	Com base nas demonstrações financeiras fornecidas pela Companhia, referente ao 1º trimestre de 2025

Conclusão

Para estimar o intervalo de valor da Companhia, consideramos o método de fluxo de caixa descontado, baseado nas expectativas da Administração sobre os fluxos futuros, como metodologia mais adequada para esta avaliação. Nesse sentido, o intervalo de valor para RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A, em 31 de março de 2025, está estimado entre R$ 47,9 milhões e R$ 53,2 milhões, equivalente a um valor por ação entre R$ 1,14 e R$ 1,26.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

2. Informações Sobre o Avaliador

BR PARTNERS

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Histórico do Avaliador

2009 - 2012

Fundação e Primeiros Passos

- ✓ ***Track Record*** de Ricardo Lacerda e sócios no setor financeiro em bancos globais de 1ª linha
- ✓ Oportunidade de desenvolvimento e crescimento de uma **empresa de serviços financeiros independente e sem conflitos de interesse**
- ✓ **Atração** de investidores
- ✓ Consolidação do modelo de ***Partnership***

2013 - 2018

Consolidação

- ✓ **Novas linhas de negócios:** *Capital Markets*, *Treasury Sales & Structuring* e Investimentos
- ✓ **Sofisticação do *Investment Banking*** através de novos serviços, como Reestruturações Financeiras
- ✓ **Fidelização e Recorrência** de Clientes
- ✓ Alta **sinergia** e grande **oportunidade de *cross-selling*** entre o *Investment Banking* e novas linhas de negócios
- ✓ **Licença bancária** pelo BACEN
- ✓ Mais de **R$ 75 bilhões** em volume de operações de ***M&A***

2019-25...

Ciclo de Crescimento

- ✓ **Novo ciclo de crescimento** a partir de 2019
- ✓ **Líder** em *Investment Banking* e em *Capital Markets* na emissão de CRIs
- ✓ Alto **comprometimento** do *partnership* e *sponsors*
- ✓ **Oferta Pública Inicial (IPO):** Aumento no capital social de R$ 400 milhões. Estreia na B3 sob o *ticker* BRBI11
- ✓ **Follow-on:** oferta secundária de R$ 214 milhões
- ✓ **Nova linha de negócio:** *Wealth Management*

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Posição Consolidada em Fusões e Aquisições

O BR Partners assessorou diversas operações de fusões e aquisições com o valor de + R$ 458 bilhões transacionados em diferentes setores da economia

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023(1)	2024(1)
Bloomberg	**#4**	**#4**	**#4**	#7	**#5**	**#4**	**#5**	**#5**	**#1**	**#1**	**#2**	**#4**	**#2**	#6
dealogic	#5	#6	#8	**#4**	**#5**	**#4**	#6	**#4**	**#1**	**#1**	#13	#12	**#7**	**#5**
THOMSON REUTERS	#5	#6	#5	#7	#6	#5	**#5**	#5	**#1**	**#2**	#5	#7	**#6**	#9

Nota: (1) Para os anos de 2023 e 2024 os ranking foram ordenados pelo número de transações.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Histórico e Descrição do Avaliador

Assessorias em *Fairness Opinion* e Laudos de Fechamento de Capital

- A área de Banco de Investimento ("*Investment Banking*") do BR Partners é especializada na assessoria financeira em transações de M&A, reestruturações financeiras, processos de privatização, avaliação de empresas, elaboração de *fairness opinions*, laudos de avaliação e suporte a conselhos de administração
- O BR Partners possui elevado histórico na avaliação de empresas, através de diversos serviços como, laudos de avaliação, avaliação econômico financeira; *fairness opinions*, e demais serviços relacionados, tendo executado mais de 25 operações nesse contexto
- Atualmente o time é composto por 29 profissionais dedicados exclusivamente aos serviços indicados acima
- O BR Partners é reconhecido pela sua atuação em operações complexas e estratégicas, com profundo conhecimento setorial e de mercado, atendendo clientes dos setores público e privado

Plataforma Completa de Serviços

	2010	2015	2020	2021	2025
M&A	✓	✓	✓	✓	✓
Board Advisory		✓	✓	✓	✓
Shareholder Advisory		✓	✓	✓	✓
***Special Sits* e Reestruturação**		✓	✓	✓	✓
Assessoria IPO			✓	✓	✓
Privatização			✓	✓	✓

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Fairness Opinions, Laudos de Avaliação e Serviços com Escopo Correlato

O BR Partners possui um histórico relevante em transações icônicas envolvendo *fairness opinions* e laudos de avaliação, demonstrando sua *expertise* no setor

	Valor	Visão Geral
btg pactual eneva FIP-IE	**R$ 650 mi**	✓ **Em outubro de 2024**, o BR Partners emitiu um Laudo de Avaliação (*Fairness Opinion*) para o Fundo BTG Pactual Infraestrutura Dividendos no contexto da venda da Linhares Geração para a Eneva
PRISMA REAL ESTATE / CAPITÂNIA	**R$ 353 mi**	✓ **Em julho de 2024,** o BR Partners atuou como assessor financeiro do FIP PSS Principal no contexto da alienação de dois galpões logísticos para a Capitânia, além da elaboração de relatórios de avaliação no contexto da transação
banco BRB	**+R$ 350 mi**	✓ **Entre março de 2023 e julho de 2024,** o BR Partners emitiu **três** Laudos de Avaliação (*Fairness Opinion*) para o Conselho de Administração do BRB na (i) venda de participação de 49,9% na Financeira BRB; (ii) na parceria com a CNP para venda de produtos de capitalização e consórcio por 20 anos; (iii) na formação da JV com a Santa Casa de Misericórdia de Lisboa para exploração de jogos lotéricos
Getnet PagoNxt	**R$ 444 mi**	✓ **Em dezembro de 2022**, o BR Partners emitiu um Laudo de Avaliação (*Fairness Opinion*) para o Conselho de Administração da Getnet, no contexto do fechamento de capital
FERTILIZANTES HERINGER	**R$ 946 mi**	✓ **Em dezembro de 2021**, o BR Partners elaborou o Laudo de Avaliação, no contexto da OPA destinada ao fechamento de capital da companhia
magnesita	**R$ 900 mi**	✓ **Em outubro de 2017**, o BR Partners atuou como assessor financeiro da Companhia na OPA, no contexto de sua aquisição pela RHI
arteris	**R$ 527 mi**	✓ **Em maio de 2016**, o BR Partners realizou uma *Fairness Opinion* para o Conselho de Administração da Arteris no âmbito do fechamento de capital da companhia
REDECARD itaú	**R$ 11,8 bi**	✓ **Em junho de 2012**, o BR Partners assessorou o Conselho de Administração da Redecard quanto à proposta de oferta pública de aquisição do Itaú para fechamento de capital, elaborando um Laudo de Avaliação (*Fairness Opinion*)

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Time dedicado à elaboração do Relatório de Avaliação

Supervisão e Relacionamento Sênior

Currículo

Jairo Loureiro

Sócio Co-Fundador e *Managing Director*

Anteriormente, atuou como co-Head (2009) e como Managing Director (2007-2009) do Banco de Investimento Citi no Brasil. Exerceu, no Banco de Investimento Goldman Sachs cargo de Vice-Presidente (2000-2007) e atuou no Salomon Brothers em Nova York (1996 – 2000). Graduou-se em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (1990) e possuí MBA pela Wharton School of Business da University of Pennsylvania (1996).

citibank

Goldman Sachs

Transações Selecionadas Recentes

- Assessor financeiro exclusivo do Grupo Werthein na união entre BALI e Zaaz (2025)
- Assessoria financeira à Telefônica Brasil | Vivo na estruturação e execução da operação de inplit/split simultâneos e leilão de ações – R$ 1,0 bi (2025)
- Assessor financeiro exclusivo dos acionistas da Ângulo45 na venda de ativos fotovoltaicos para o Grupo Energisa (2024)
- Assessor financeiro exclusivo do FIP Franklin Servtec Energia na alienação da totalidade de ações da PCH Inxú (2024)
- Assessor financeiro exclusivo do FIP PSS Principal no contexto da alienação de dois galpões logísticos para a Capitânia – R$353 mi (2024)
- Assessor financeiro exclusivo da Light S.A. na aprovação do Plano de Recuperação Judicial (2024)
- Assessor financeiro exclusivo da Auren Energia na aquisição de stake de 100% da Esfera Energia (2024)
- Avaliação-econômico financeira da Compagas para comprador privado no contexto da privatização da Copel (2024)
- Assessor financeiro exclusivo da Cemig na venda de sua participação na Aliança Geração para a Vale – R$ 2,7 bi (2024)
- Assessor Financeiro no contexto do investimento na Americanas, por acionistas de referência, como parte do Plano de Reorganização - R$ 12 bi (2023)
- Assessor financeiro exclusivo da eB Capital no contexto da venda de participação para o Claure Group (2023)
- Fairness Opinion para a Hédera no contexto da venda de 50% do Terminal de Exportação de Açúcar do Guarujá (TEAG) para a Louis Dreyfus (2023)
- Assessor financeiro exclusivo da Cemig na venda de sua participação na Santo Antônio Energia para Furnas (2023)
- Assessor financeiro exclusivo da Lone Star no contexto da venda de sua participação na Atvos para o Mubadala (2023)
- Assessor financeiro exclusivo dos acionistas do Grupo Comolatti no contexto da reorganização societária das subsidiárias Pellegrino, DASA e CAR – R$ 655 mi (2023)
- Assessor financeiro exclusivo da GreenYellow no contexto da venda de 6 plantas fotovoltaicas de 31,62 MWp para Albioma (2022)
- Assessor financeiro do BNDES no contexto da privatização da Eletrobras, com avaliação da Eletrobrás e suas subsidiárias (2022)
- Assessor financeiro exclusivo do Giga Atacado no contexto da venda para o Cencosud – R$ 500 mi (2022)
- Assessor da Tupy para aquisição de 100% dos ativos da MWM do Brasil – R$ 865 mi (2022)
- Assessor financeiro da CART e Pátria no contexto da recompra facultativa da 2ª emissão de debêntures da CART (2021)
- Fairness Opinion para o Conselho de Adm. da Petrobras no contexto da venda de suas participações de 20% na Termelétrica Potiguar e 40% na Companhia Energética Manauara – R$ 160 mi (2021)
- Assessor da Biosev na avaliação da alienação de 100% de suas ações para a Raízen R$ 15,3 bi (2021)
- Assessor financeiro do BNDES no processo de privatização da CEB-O – R$ 2,5 bi (2020)
- Assessor da Telefônica S.A. na aquisição dos ativos móveis da Oi S.A – R$ 16,5 bi (2020)
- Assessor ao BNDES no processo de aquisição de ações da VLI da Vale (2020)
- Assessoria à LINX no processo competitivo envolvendo Stone/Totvs - R$ 6,7 bi (2020)
- Assessoria financeira ao BNDES na venda de sua participação na AES Tietê R$ 1,3 bi (2020)
- Fairness Opinion para Eletrobras BoD, incluindo:
  - venda da participação na Manaus Transmissora de Energia para a Evoltz (2020)
  - venda da participação na Eólica Mangue Seco 2 para FIP Pirineus (2020)
  - venda da participação na Eólicas Hermenegildo-I, II, III e Chuí IX (2020)
  - venda da participação na Santa Vitória pela Palmar Holding Geração (2020)
- Venda da Nakata para a Frasle (2019)
- Processo competitivo de aquisição da Liquigás pela Copagaz - R$ 3,7 bi (2019)
- Fairness Opinion para o Conselho de Administração da Petrobrás, incluindo:
  - venda dos polos de Pampo e Enchova para a Trident - R$ 3,2 bi (2019)
  - venda de 90% da TAG para consórcio formado pela Engie e CDPQ - R$ 30,2 bi (2019)
  - venda de 50% da participação Tartaruga Verde, Mestiça e Espadarte III para a Petronas - US$ 1,3 bi (2019)
  - venda do campo Riacho da Forquilha para a PetroRecôncavo - R$ 1,5 bi (2019)
  - venda do Campo de Maromba para a BW Offshore - R$ 348 mi (2019)
  - venda do campo de Pargo para a Perenco - R$ 1,4 bi (2018)
  - venda de sua participação na PO&GBV, empresa com ativos na Nigéria - R$ 5,7 bi (2018)
  - JV para trabalhar em E&P no Golfo do México - R$ 4,1 bi (2018)
  - venda da divisão de distribuição de combustíveis no Paraguai para a Copetrol - R$ 1,2 bi (2018)
  - venda do campo de Roncador para a Statoil - R$ 9,6 bi (2017)
- Assessor financeiro da Cone S.A. no contexto da venda de ativos logísticos para NE Logistic FII (2018)
- Assessoria financeira à Magnesita na Oferta Pública, no contexto da fusão das operações com a RHI (2018)
- Fairness Opinion para o Conselho de Administração da Arteris no âmbito do fechamento de capital da companhia (2016)
- Assessor financeiro da Arteris na renegociação com credores da 2ª emissão de debêntures - R$ 300 mi (2015)
- Venda de Participação relevante da Sequóia para a Warburg Pincus (2014)
- Tender Offer da Brookfield Participações por R$ 390 mi por ações da Brookfield Incorporações (2014)
- Assessor da Brookfield no aumento de capital na Brookfield Incorporações - R$ 400 mi (2012)
- Assessor do Conselho de Administração da Redecard sobre a proposta do Itaú para fechamento de capital – Fairness Opinion - R$ 11,8 bi (2011)
- Fusão da Aços Villares por US$ 1,2 bi com a Gerdau (2010)
- Iguatemi US$ 237 mi follow-on (2009)
- Fusão da BM&F com a Bovespa - US$ 10,3 bi (2008)
- Terna US$ 291 mi IPO (2006)
- Reorganização Societária da Embraer - US$ 5,0 bi (2006)
- Reestruturação de dívida e vendas subsequente da Light pela EDF (2006)
- Fusão da EDP com Bandeirante, Escelsa e Enersul no Brasil; criação da Energia do Brasil – US$ 2,1 bi (2005)
- Venda da Light por US$ 2,1 bi para Investor Group (2005)
- Aquisição da Loma Negra, na Argentina, pela Camargo Corrêa - US$ 1,0 bi (2005)
- Aquisição da Perez Companc (Argentina) pela Petrobras - US$ 3,9 bi (2002)
- Aquisição da Pegasus Telecom pela Telemar - US$ 300 mi (2002)
- Licitação da CVRD pela mina de cobre Exxon no Chile (Disputada) (2002)
- Incorporação de 16 subsidiárias da Telemar - US$ 1,0 bi (2001)
- Aquisição de licenças PCS pela Telemar - US$ 500 mi (2000)
- Aquisição da CPFL pela VBC (1998)

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Time dedicado à elaboração do Relatório de Avaliação (cont.)

Supervisão Sênior

Currículo	Transações Selecionadas Recentes
Gustavo Papa **Sócio e Diretor** Juntou-se ao time em 2020. Anteriormente, atuou como Portfolio Management na Votorantim S.A. (2016-2020), em M&A na Saint Paul Advisors (2014-2016) e no Grupo Ultrapar (2014). Graduou-se em Engenharia Mecatrônica pela Universidade de São Paulo (USP) (2015) e certificou-se na 92ª turma de Conselheiros de Administração do IBGC. Saint Paul Advisors VOTORANTIM	▪ Fairness Opinion para o BTG Pactual Infra Dividendos FIP-IE no contexto da alienação da Linhares Geração para a Eneva – R$ 650 mi (2024) ▪ Assessor financeiro exclusivo da Ângulo45 na alienação de ativos fotovoltaicos para a Energisa (2024) ▪ Assessor financeiro exclusivo do FIP PSS Principal (Prisma) na alienação do Hub Maua e Hub Osasco para a Capitânia – R$ 353 mi (2024) ▪ Assessor financeiro exclusivo do FIP Franklin Servtec Energia na venda da PCH Inxú (2024) ▪ Assessor financeiro exclusivo da Light S.A. na aprovação do Plano de Recuperação Judicial – R$ 10,9 bi (2024) ▪ Assessor financeiro exclusivo da Auren Energia na aquisição da Esfera Energia (2024) ▪ Avaliação-econômico financeira da Compagas para comprador privado no contexto da privatização da Copel (2024) ▪ Assessor financeiro do GPA na sua oferta primária de ações – R$ 704 mi (2024) ▪ Assessor financeiro exclusivo da Cemig na venda de sua participação na Aliança Geração para a Vale – R$ 2,7 bi (2024) ▪ Assessor financeiro do GPA no contexto da venda de sua participação na Cnova para o Grupo Casino – R$ 53 mi (2023) ▪ Assessor financeiro exclusivo da eB Capital no contexto da venda de participação para o Claure Group (2023) ▪ Assessor financeiro do GPA na segregação de 83,6% de sua participação em Éxito (2023) ▪ Assessor financeiro do Grupo Casino no Block Trade de ações do Assaí – R$ 2,1 bi (2023) ▪ Assessor financeiro do Grupo Casino na oferta secundária de ações do Assaí – R$ 4,0 bi (2023) ▪ Assessor financeiro exclusivo da Cemig na venda de sua participação na Santo Antônio Energia para Furnas (2023) ▪ Assessor financeiro do Grupo Casino na oferta secundária de ações do Assaí (2022) – R$ 2,7 bi (2022) ▪ Assessor financeiro exclusivo da GreenYellow no contexto da venda de 6 plantas fotovoltaícas de 31,62 MWp para Albioma (2022) ▪ Assessor financeiro da VIA\W no processo de aquisição da 4MapIT Consulting (2022) ▪ Assessor financeiro exclusivo da VBI Real Estate no contexto da venda em dois estágios de suas ações ao Pátria Investments (2022) ▪ Assessor financeiro do BNDES no contexto da privatização da Eletrobrás, com avaliação da Eletrobrás e suas subsidiárias (2022) ▪ Assessor financeiro do BNDES no contexto da privatização da Eletrobrás, com avaliação da Eletronuclear (2021) ▪ Assessor financeiro da CART e Pátria no contexto da recompra facultativa da 2ª emissão de debêntures da CART (2021) ▪ Fairness Opinion para o Conselho de Administração da Petrobras no contexto da venda de 20% na Termelétrica Potiguar (2021) ▪ Fairness Opinion para o Conselho de Administração da Petrobras no contexto da venda de 40% da Cia Energética Manauara (2021) ▪ Assessor financeiro do GPA na transferência de lojas da bandeira Extra Hiper para o Assaí - R$ 5,2 bi (2021) ▪ Assessor financeiro do Grupo Votorantim na reestruturação de ativos de geração de energia US$ 505 mi (2019) ▪ Assessor financeiro Grupo Votorantim e CPPIB, na compra de controle da CESP por R$ 1,8 bi (2018) ▪ Assessorou financeiro do acionista controlador no contexto do IPO da Nexa Resources US$ 570 mi (2017) ▪ Laudo de avaliação à CTEEP, referente a cobrança indevida pela Eletrobras referente a MP.579 (2016) ▪ Assessor financeiro do Grupo Inbra para criação de JV com Saab Group, no contexto do T.o.T. da aquisição dos caças Gripen NG (2015)

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Processo Interno de Aprovações pelo BR Partners

Processo Interno de Aprovação pelo BR Partners

O processo interno de aprovação do *Laudo da OPA* pelo BR Partners envolve as seguintes etapas:

1. Discussão sobre as metodologias e premissas a serem adotadas no Laudo de Avaliação da OPA, envolvendo a equipe técnica do BR Partners responsável por sua preparação

2. Estudo das informações recebidas, elaboração das metodologias escolhidas, preparação de materiais internos de suporte e revisão do Laudo de Avaliação da OPA pela equipe técnica do BR Partners

3. Submissão do Laudo de Avaliação da OPA para análise de um Comitê Interno, composto por diretores do BR Partners com ampla e reconhecida experiência em fusões e aquisições e avaliações de empresas e ativos

   Para garantir a isenção dos membros do Comitê Interno na análise crítica dos termos e conclusões do Laudo, nenhum de seus membros participou da equipe técnica que o elaborou

4. Avaliação crítica, comentários e sugestões do Comitê Interno endereçados para a equipe técnica do BR Partners responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação da OPA

5. Após nova revisão e aprovação do Comitê Interno, o Laudo de Avaliação da OPA é encaminhado para os órgãos deliberativos da RNI

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Declaração do Avaliador

1. Na data deste Laudo de Avaliação, BR PARTNERS ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. (“BR Partners”), seus controladores e pessoas a eles vinculadas não possuem sob sua administração discricionária e tampouco eram titulares de valores mobiliários de emissão da RODOBENS PARTICIPAÇÕES S.A. (“Grupo Rodobens”) e da RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“RNI”), ou derivativos neles referenciados.
2. O BR Partners e outras entidades do seu grupo econômico mantêm relação comercial no curso normal de seus negócios de assessoria financeira e de investimento com o Grupo Rodobens, com a RNI e outras sociedades do grupo, pela qual recebem e esperam no futuro receber remuneração. Adicionalmente, nesta data, entidades integrantes do grupo econômico da BR Partners são titulares de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) lastreados em direito creditórios originados pela RNI e respectivas controladas. Esse fato não impacta a independência ou as conclusões contidas neste Laudo de Avaliação.
3. O BR Partners declara que não tem conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.
4. Para a emissão do presente Laudo de Avaliação e demais materiais a ele relacionados, o BR Partners receberá remuneração fixa no valor de R$ 1.000.000,00, independentemente da realização ou não da OPA.
5. O Ofertante concordar em reembolsar o BR Partners e suas Afiliadas pelas despesas incorridas em conexão com a elaboração e entrega do Laudo de Avaliação, assim como a indenizá-los por conta de certas responsabilidades e despesas que possam surgir em decorrência de sua contratação.
6. O BR Partners prestará serviços de assessoria financeira ao Grupo Rodobens e à RNI no âmbito da OPA, sendo que um dos serviços inclui a contratação do BR Partners para a emissão do Laudo de Avaliação, e que, para os demais serviços de assessoria financeira, a remuneração será variável, e independente da comissão fixa do laudo de avaliação.
7. Exceto pela comissão mencionada no item 4 acima e observado o disposto nos itens 5 e 6 acima, o BR Partners não recebeu nenhuma comissão do Grupo Rodobens, da RNI, de seus acionistas ou de qualquer empresa de seu grupo econômico por serviços de consultoria, avaliação econômico-financeira e assemelhados nos 12 meses anteriores ao pedido de registro da OPA.
8. Este Laudo de Avaliação foi elaborado no pressuposto de que todas as informações divulgadas e compartilhadas pela RNI são verdadeiras, corretas e não contêm distorções relevantes na data base de 31 de março de 2025.
9. Fatores Macroeconômicos: As análises e conclusões indicadas neste Laudo de Avaliação são passíveis de mudanças e extremamente sensíveis a uma série de fatores, como, por exemplo, mas não limitado a fatores econômicos como variação cambial, variação de taxas de juros, entre outros, aos preços dos insumos necessários às atividades da RNI, de mercado, eventos políticos, regulatórios, comerciais, concorrenciais, ou legais aplicáveis, além de outras condições altamente voláteis. Em caso de revisão ou reemissão deste Laudo de Avaliação, tais eventos e fatores podem ocasionar variações significativas na avaliação da RNI.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

3. Avaliação da RNI Negócios Imobiliários S.A.

BR PARTNERS

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

3. Avaliação da RNI Negócios Imobiliários S.A.

a. Informações Sobre a Companhia Avaliada

BR PARTNERS

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Visão Geral da RNI

Destaques

Fundada há +30 anos, a RNI é uma construtora e incorporadora com ampla experiência na construção de empreendimentos no **interior do estado de São Paulo**, **nas regiões Centro-Oeste e Sul, prioritariamente em cidades com população superior a 100 mil habitantes e localizadas fora dos grandes centros**

Possui portfólio de empreendimentos voltados para os **públicos de baixa, média e média-alta renda**, atuando com imóveis enquadrados no Programa MCMV, tanto horizontais quanto verticais, além de unidades financiadas pelo SBPE. O mix de produtos da RNI inclui normalmente imóveis com **valor de venda unitário acima de R$ 200 mil e áreas entre 60 m² e 200 m²**

Ao longo de sua trajetória, **já lançou 205 empreendimentos** em 61 cidades de 12 estados brasileiros, **totalizando +79 mil unidades e 7,6 mi de m² construídos**

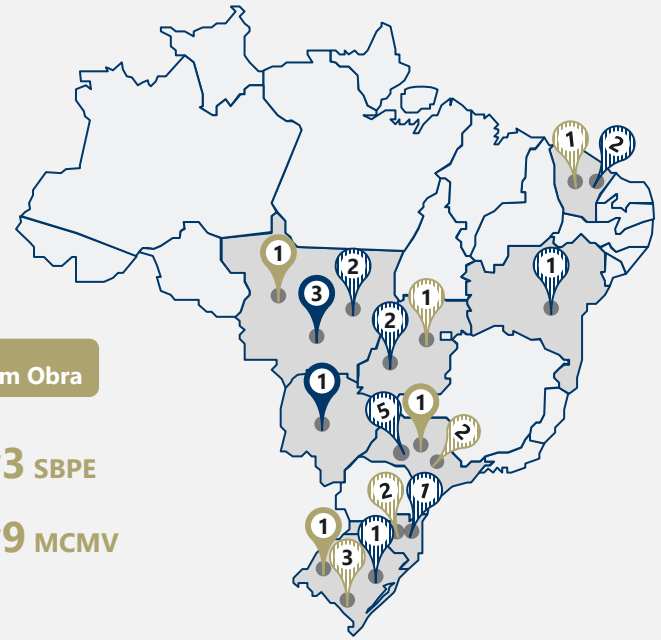
Em 2017, a companhia iniciou **processo interno de reposicionamento**, com foco principalmente no programa MCMV e em empreendimentos SBPE, reduzindo sua participação no segmento de loteamento. Passa, então, a adotar a marca "RNI", sigla para Rodobens Negócios Imobiliários, como já era conhecida no mercado

A partir de 2023, a companhia passou a focar na **intensificação da venda de estoques** e na **revitalização da carteira de empreendimentos prontos para financiamento**

Estoque composto por **53% de unidades SBPE, 46% MCMV e 1% de loteamentos**(1)

Conta com **plataforma de *e-commerce*** onde a jornada de compra do cliente pode ser feita 100% online, desde o tour pelo decorado, acesso às plantas, simulação e consulta de compra e crédito, até a aprovação do financiamento e fechamento do contrato

Empreendimentos(1)



#18 Prontos

#4 SBPE

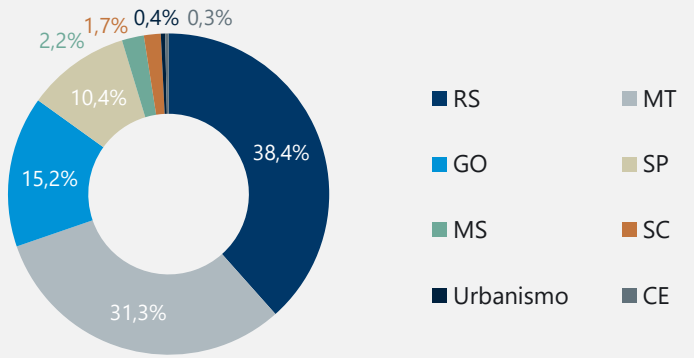
#14 MCMV

#12 Em Obra

#3 SBPE

#9 MCMV

Distribuição do VGV Total dos Estoques a Valor de Mercado por Estado(1)



Fonte: Companhia.
(1) Dados referentes a 1T25.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Visão Geral da RNI l Empreendimentos

Empreendimentos Entregues Selecionados

As imagens ao lado apresentam exemplos de empreendimentos entregues pela RNI ao longo de sua trajetória, contemplando projetos verticais e horizontais nas modalidades MCMV (Minha Casa Minha Vida) e SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo)

	RNI Origem do Sol	High Redentora	Origem VG	Nova Nação América	Integrato Iguatemi	Res. Torres do Sul
Lançamento	Dez/2021	Jan/2020	Nov/2018	Dez/2014	Jun/2014	Jul/2013
Término da Obra	Jul/2024	Out/2023	Abr/2021	Abr/2018	Abr/2017	Mai/2017
Total de Unidades	783	306	442	445	144	272
Metragem	74 m²	69,6 m²	73 m²	66 m²	120,5 m²	114 m²
VGV	R$ 306 milhões	R$ 109 milhões	R$ 166 milhões	R$ 156 milhões	R$ 107 milhões	R$ 129 milhões
Preço Médio por Unidade	R$ 390 mil	R$ 360 mil	R$ 376 mil	R$ 350 mil	R$ 746 mil	R$ 475 mil
R$/m²	R$ 5,3 mil	R$ 5,2 mil	R$ 5,2 mil	R$ 5,3 mil	R$ 6,2 mil	R$ 4,2 mil
Localização	Várzea Grande - MT	São José do Rio Preto - SP	Várzea Grande - MT	Bauru - SP	São José do Rio Preto - SP	Uberlândia - MG

Empreendimentos em Obra Selecionados

As imagens ao lado mostram exemplos de empreendimentos atualmente em fase de construção pela RNI, evidenciando o compromisso da Companhia com a continuidade de suas operações e a entrega dos projetos já lançados ao mercado

	Porto Ravena	Nações III	Morada da Serra	Origem Pelotas	Morada Jardins	Versalhes
Lançamento	Mar/2023	Mar/2023	Dez/2022	Dez/2022	Nov/2022	Ago/2022
Previsão de Término da Obra	Jun/2026	Out/2026	Jun/2025	Abr/2026	Mai/2025	Ago/2025
Total de Unidades / % Unidades Vendidas	480 / 65%	614 / 91%	594 / 99%	354 / 37%	413 / 84%	304 / 92%
Metragem	47 m²	49 m²	43 m²	60 m²	50 m²	70 m²
VGV Estoques	R$ 40 milhões	R$ 15 milhões	R$ 975 mil	R$ 66 milhões	R$ 17 milhões	R$ 9 milhões
Preço Médio por Unidade	R$ 238 mil	R$ 264 mil	R$ 195 mil	R$ 293 mil	R$ 251 mil	R$ 378 mil
R$/m²	R$ 5,1 mil	R$ 5,4 mil	R$ 4,6 mil	R$ 4,9 mil	R$ 5,0 mil	R$ 5,4 mil
Localização	Goiânia - GO	Bauru - SP	Paracatuba - CE	Pelotas - RS	Rondonópolis - MT	Bady Bassitt - SP

Fonte: Companhia

% Obra Concluída

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Histórico Operacional da RNI

Fonte: Companhia.
(1) A Rodobens Urbanismo é focada na comercialização de grandes áreas destinadas a loteamentos fechados ou bairros planejados. Já a Rodobens Malls foi criada para explorar áreas comerciais próximas às áreas urbanizadas pela RNI.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Relação das SPEs Operacionais da Companhia

Razão Social	% RNI	Consolidação	Segmento
Rodobens Negócios Imobiliários S.A.	100%	Sim	Controladora
Imobiliária Rodobens	100%	Sim	Controlada
Rodobens Urbanismo LTDA	100%	Sim	Urbanismo
RNI Incorporadora Imobiliária 456 LTDA.	100%	Sim	*Landbank*
RNI Incorporadora Imobiliária 462 LTDA.	100%	Sim	*Landbank*
RNI Incorporadora Imobiliária 448 LTDA	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI Incorporadora Imobiliária 450 LTDA	55%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI Incorporadora Imobiliária 452 LTDA.	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI Incorporadora Imobiliária 455 LTDA.	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI Incorporadora Imobiliária 457 LTDA.	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI Incorporadora Imobiliária 458 LTDA.	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI Incorporadora Imobiliária 459 LTDA.	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI Incorporadora Imobiliária 460 LTDA.	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI Incorporadora Imobiliária 461 LTDA.	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI Incorporadora Imobiliária 464 LTDA.	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI Incorporadora Imobiliária 469 LTDA.	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI Incorporadora Imobiliária 470 LTDA	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI Incorporadora Imobiliária 471 LTDA	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI Incorporadora Imobiliária 474 LTDA	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI Incorporadora Imobiliária 481 LTDA	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI Incorporadora Imobiliária 482 LTDA	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI Incorporadora Imobiliária 483 LTDA	55%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI Incorporadora Imobiliária 491 LTDA	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
Rodobens Incorporadora Imobiliária 361	60%	Sim	MCMV e SBPE-H
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE LTDA	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE LTDA	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
Rodobens Incorporadora Imobiliária 405 SPE LTDA.	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
Rodobens Incorporadora Imobiliária 407 - SPE LTDA	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
Rodobens Incorporadora Imobiliária 412 - SPE LTDA	60%	Sim	MCMV e SBPE-H
Rodobens Incorporadora Imobiliária 413 - SPE LTDA	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
Rodobens Incorporadora Imobiliária 434 - SPE LTDA	55%	Sim	MCMV e SBPE-H
Rodobens Incorporadora Imobiliária 440 - SPE LTDA	100%	Sim	MCMV e SBPE-H
RNI-Vega Incorporadora Imobiliária 479 - VITTA Veiga Jardim – LTDA	70%	Sim	MCMV e SBPE-H

Fonte: Companhia.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Destaques Operacionais RNI

Sumário das Informações Operacionais Históricas

Lançamentos	2021	2022	2023	2024	1T25 LTM
VGV Lançado RNI (R$ mi)	**650**	**730**	**255**	**–**	**–**
Incorporação	650	730	255	–	–
Urbanismo	–	–	–	–	–
VGV Lançado Total (R$ mi)	**761**	**776**	**255**	**–**	**–**
Incorporação	761	776	255	–	–
Urbanismo	–	–	–	–	–
Número de Unidades Lançadas	**3.024**	**3.336**	**1.094**	**–**	**–**
Incorporação	3.024	3.336	1.094	–	–
Urbanismo	–	–	–	–	–
Preço Médio Incorporação (R$ mil/unidade)	252	233	233	–	–
Preço Médio Urbanismo (R$ mil/unidade)	–	–	–	–	–
Área Útil Lançada (m²)	**166.544**	**173.938**	**52.434**	**–**	**–**
Incorporação	166.544	173.938	52.434	–	–
Urbanismo	–	–	–	–	–
Vendas Contratadas	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**1T25 LTM**
Vendas Contratadas RNI (R$ mi)	**558**	**673**	**478**	**389**	**317**
MCMV	451	434	309	302	254
SBPE	105	237	153	75	48
Urbanismo	3	2	17	12	14
Vendas Contratadas Total (R$ mi)	**642**	**741**	**523**	**447**	**368**
MCMV	476	482	343	330	269
SBPE	165	254	150	79	53
Urbanismo	2	5	30	38	46
Participação RNI nas vendas totais (%)	**87%**	**91%**	**91%**	**87%**	**86%**
Número Unidades Vendidas	**2.837**	**2.981**	**2.061**	**1.835**	**252**
Incorporação	2.877	3.013	1.974	1.611	197
Urbanismo	n.m.	n.m.	87	224	55

Fonte: Companhia.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Destaques Financeiros RNI | Demonstrativo de Resultado do Exercício

Sumário das Informações Financeiras Históricas

(R$ milhões)	2021	2022	2023	2024	1T25 LTM	1T25	4T24	1T24
Receita Operacional Líquida	**473**	**667**	**401**	**541**	**485**	**93**	**93**	**149**
Custo dos Empreendimentos Vendidos	(356)	(501)	(359)	(457)	(409)	(78)	(88)	(126)
Lucro Bruto	**118**	**166**	**42**	**84**	**76**	**14**	**5**	**22**
(Despesas) Receitas Operacionais	(98)	(116)	(155)	(134)	(150)	(47)	(43)	(31)
Comerciais e Vendas	(59)	(75)	(79)	(59)	(54)	(11)	(12)	(15)
Gerais e Administrativas	(43)	(54)	(53)	(70)	(76)	(19)	(29)	(13)
Outras Receitas Operacionais	0	4	(20)	(12)	(29)	(20)	(5)	(2)
Resultado de Equivalência Patrimonial	4	8	(4)	6	9	3	2	(0)
Lucro (Prejuízo) Operacional Antes do Resultado Financeiro	**20**	**49**	**(113)**	**(50)**	**(74)**	**(33)**	**(39)**	**(8)**
Resultado Financeiro	9	1	(66)	(70)	(44)	(12)	(11)	(37)
Variações Monetárias, Líquidas	33	62	20	(13)	1	2	3	(12)
Receitas Financeiras	12	14	16	18	12	3	3	9
Despesas Financeiras	(36)	(75)	(101)	(75)	(57)	(17)	(16)	(35)
Lucro Operacional Antes de IR e CSLL	**29**	**50**	**(179)**	**(120)**	**(119)**	**(44)**	**(49)**	**(46)**
Imposto de Renda e Contribuição Social	(14)	(19)	(16)	(16)	(15)	(3)	(3)	(4)
Corrente	(9)	(15)	(16)	(15)	(16)	(4)	(4)	(3)
Diferido	(4)	(4)	(0)	(1)	0	0	1	(1)
Lucro Antes das Participações Minoritárias	15	32	(195)	(137)	(134)	(48)	(52)	(50)
Participações Minoritárias	(6)	(10)	1	(5)	(4)	(0)	(2)	(1)
Lucro Líquido do Exercício	**8**	**21**	**(194)**	**(142)**	**(138)**	**(48)**	**(54)**	**(51)**

Fonte: Companhia.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Destaques Financeiros RNI | Endividamento

Sumário do Endividamento da Companhia

Endividamento (R$ milhões)		1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
Saldo Caixa (1)		**88**	**68**	**41**	**50**	**34**
Saldo Endividamento (2)		**620**	**576**	**570**	**582**	**563**
Financiamento à Construção		**467**	**496**	**488**	**353**	**365**
Plano Empresário	TR + 2,75% a 10,94% a.a.	236	277	236	178	177
CCBI/CRI	CDI + 1,70% a 3,40% a.a	231	218	252	174	188
Divida Corporativa		**153**	**80**	**81**	**229**	**198**
CRI/Nota Comercial	CDI + 1,6% a 2,0% a.a.	50	50	50	198	197
Capital de Giro	CDI + 2,9% a.a.	102	30	31	32	1
Dívida Líquida (2)-(1)		**531**	**508**	**528**	**532**	**529**
Patrimônio Líquido (PL)		**377**	**353**	**342**	**291**	**244**
Dívida Líquida / PL		**141,00%**	**144,20%**	**154,60%**	**182,60%**	**216,50%**
Dívida Líquida (Ex-Dívida de produção) / PL		**17,10%**	**3,60%**	**11,70%**	**61,60%**	**67,00%**

Fonte: Companhia.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Destaques Financeiros RNI | Balanço Patrimonial

Ativos

(R$ milhões)	2021	2022	2023	2024	1T25
Ativo Circulante	**949**	**726**	**838**	**654**	**653**
Caixa e bancos	57	71	87	42	28
Créditos perante clientes	336	302	351	330	344
Contas a receber	8	7	20	12	13
Imóveis a comercializar	476	274	327	233	231
Créditos com terceiros	36	39	18	13	13
Despesas a repassar a SPEs	10	0	0	0	0
Despesas comerciais a apropriar	14	17	20	16	14
Despesas antecipadas	3	3	2	2	2
Outros créditos	9	13	12	6	8
Ativo Não Circulante	**988**	**1.486**	**1.087**	**960**	**680**
Créditos perante clientes	332	527	434	328	262
Depósitos judiciais	13	13	2	1	1
Contas a receber por venda de quotas sociais	53	72	171	106	104
Imóveis a comercializar	348	532	400	452	243
Terrenos a receber	135	224	13	3	3
Investimentos em Controladas e Controladas em Conjunto	69	76	31	34	36
Imobilizado	18	18	17	13	11
Intangível	6	7	6	4	4
Outros	13	16	13	18	16
Total do Ativo	**1.937**	**2.212**	**1.925**	**1.614**	**1.333**

Passivos

(R$ milhões)	2021	2022	2023	2024	1T25
Passivo Circulante	**468**	**471**	**457**	**403**	**365**
Fornecedores	48	51	52	33	34
Financiamentos para construção	79	123	111	125	139
Empréstimos e financiamentos	6	46	74	32	1
Cessão de recebíveis	0	24	29	27	27
Obrigações sociais e trabalhistas	16	20	9	9	10
Obrigações tributárias	6	6	12	5	5
Contas a pagar por aquisição de imóveis	221	56	66	72	71
Impostos diferidos	11	12	10	10	10
Adiantamento de clientes	48	41	58	45	40
Partes relacionadas	4	2	2	3	2
Provisões	8	11	9	10	10
Outras contas a pagar	21	81	26	34	17
Passivo Não Circulante	**831**	**1.079**	**1.007**	**919**	**724**
Impostos diferidos	26	34	24	20	19
Financiamentos para construção	300	344	380	228	227
Empréstimos e financiamentos	94	87	28	198	197
CCB Imobiliária	50	0	50	0	0
Cessão de Recebíveis	0	64	54	34	30
Provisões	7	7	1	16	16
Contas a pagar por aquisição de imóveis	353	543	470	423	236
Patrimônio Líquido	**638**	**661**	**461**	**291**	**244**
Capital social	512	512	512	512	512
Reservas	128	143	0	0	0
Ajustes de avaliação patrimonial	0	0	-	(35)	(35)
Ações em tesouraria	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)
Lucros acumulados	0	0	(51)	(193)	(241)
Participações minoritárias	14	21	16	23	24
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**1.937**	**2.212**	**1.925**	**1.614**	**1.333**

Fonte: Companhia.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

3. Avaliação da RNI Negócios Imobiliários S.A.

b. Destaques do Setor

BR PARTNERS

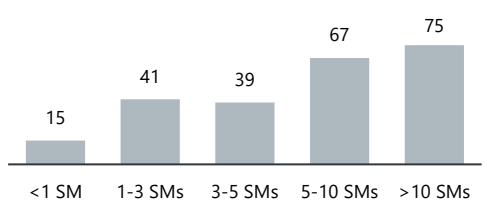
Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Visão Geral do Setor de Incorporação Habitacional no Brasil

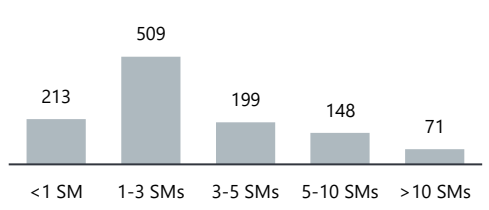
Tamanho de Mercado

- Entre 2020 e 2030, estima-se a formação de ~11 mi de novas famílias no Brasil, o que deve gerar uma demanda habitacional de ~1,1 mi de novas unidades por ano e um potencial de vendas de ~R$ 236 bi. Embora as famílias com renda de até 3 salários mínimos representem ~63% da demanda em número de unidades, aquelas com renda superior a 5 salários mínimos concentram ~60% do valor total estimado em vendas
- As regiões Sudeste e Nordeste concentram ~64% da demanda habitacional no país, com destaque para o estado de São Paulo, que representa ~25% desse total

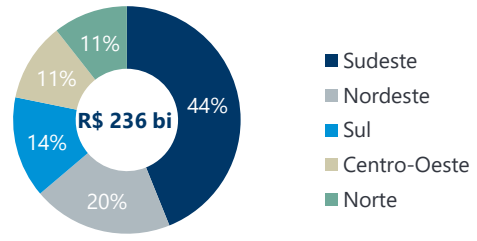
Tamanho de mercado (R$ bi)[1][2]



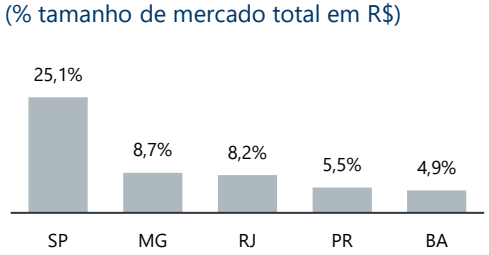
Tamanho de mercado ('000 unidades)[1][2]



Tamanho de mercado por região



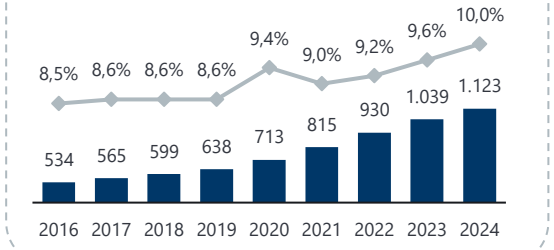
Tamanho de mercado – Top 5 estados (% tamanho de mercado total em R$)



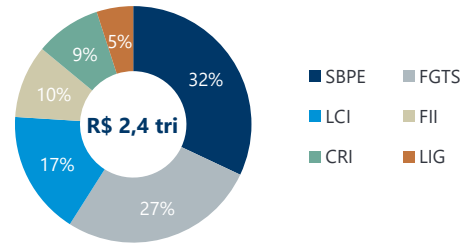
Crédito Imobiliário

- Embora o saldo de crédito imobiliário tenha avançado 1,5 pontos percentuais entre 2016 e 2024, esse indicador ainda se mantém aquém dos níveis registrados em países como México (~11,0%), Chile (~24,0%) e, de maneira significativa, Estados Unidos (~77,0%)
- As principais fontes de financiamento do mercado imobiliário brasileiro são o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ("SBPE") e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"), que juntos, somaram ~59% do *funding* total no país, em dez/24
- Nos últimos anos, as taxas médias de juros para financiamento imobiliário apresentaram trajetória de alta. As taxas de mercado passaram de 12,0% em mar/23 para 14,1% em mar/25, enquanto as taxas reguladas subiram de 10,4% para 10,6% no mesmo intervalo

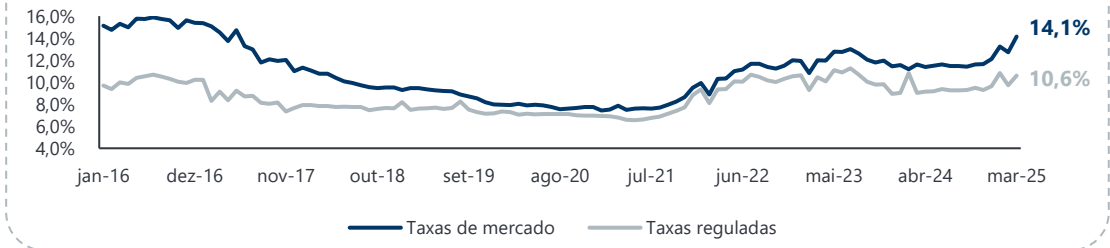
Saldo crédito imobiliário e saldo crédito imobiliário como % do PIB – Brasil (R$ bi; %)



Estrutura de financiamento – Dez/24 (%)



Taxas médias de juros para financiamento imobiliário (% a.a.)



Fonte: Relatórios e Notícias de mercado, e Banco Central do Brasil.
Nota: As projeções macroeconômicas foram obtidas por meio do Relatório Focus emitido pelo Bacen em 01 de agosto de 2025 consultado em 07 de agosto de 2025 conforme página 33.
(1) Considerou-se salário mínimo ("SM") de R$1.320.
(2) As faixas de preços das habitações, com base na renda familiar em salários mínimos ("SM"), são: até R$ 70 mil para renda inferior a 1 SM; de R$ 70 mil a R$ 90 mil para 1 a 3 SMs; de R$ 90 mil a R$ 350 mil para 3 a 5 SMs; de R$ 350 mil a R$ 900 mil para 5 a 10 SMs; e acima de R$ 900 mil para mais de 10 SMs.

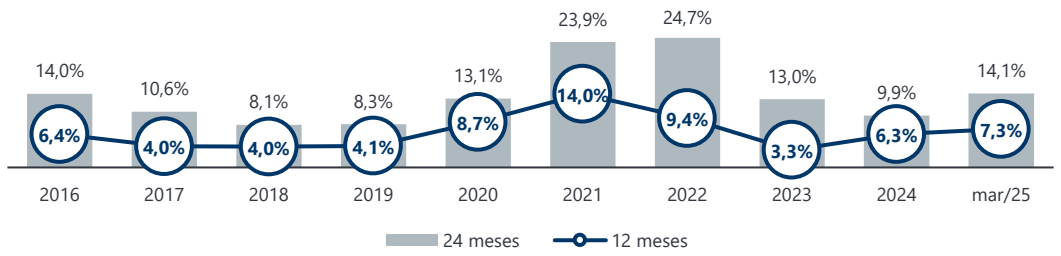
Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Visão Geral do Setor de Incorporação Habitacional no Brasil (cont.)

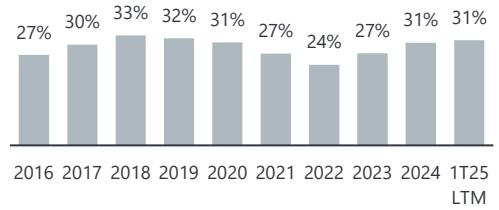
Índice Nacional de Custo da Construção (INCC)

- Após uma desaceleração significativa desde o pico registrado durante a pandemia, em 2021, o INCC voltou a acelerar nos últimos meses, atingindo 7,3% em 1T25 LTM. Esse movimento foi impulsionado, sobretudo, pelo aumento da inflação da mão de obra, decorrente da elevação do salário mínimo e de reajustes decorrentes de acordos coletivos
- Apesar do aumento de custo da construção, a margem bruta das incorporadoras listadas apresentou crescimento significativo nos últimos anos. No período de 2016 ao 1T25 LTM, as empresas do segmento econômico registraram uma expansão de ~4 pontos percentuais, enquanto aquelas voltadas ao segmento de médio e alto padrão apresentaram um aumento de ~5 pontos percentuais

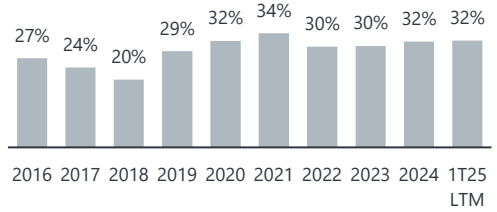
INCC acumulado em 12 e 24 meses (%)



Margem bruta da incorporação – Segmento Econômico (%)(1)



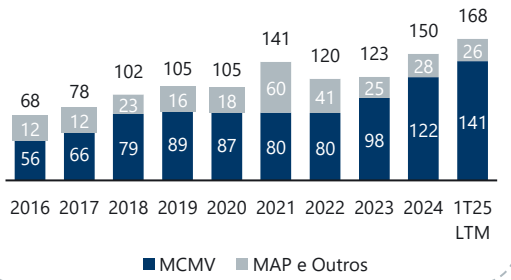
Margem bruta da incorporação – Segmento Médio e Alto Padrão (%)(2)



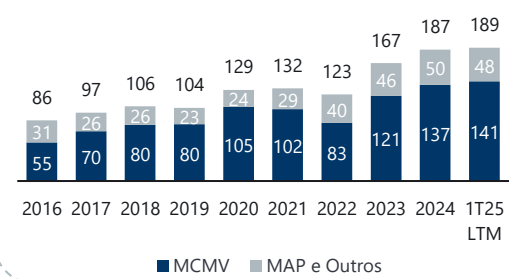
Lançamentos e Vendas

- O mercado imobiliário brasileiro seguiu trajetória de expansão nos últimos anos, com os lançamentos e as vendas de unidades no 1T25 LTM registrando aumentos de ~40% e ~54%, respectivamente, em comparação a 2022. Esse desempenho foi especialmente impulsionado pelo segmento MCMV, que apresentou avanços de ~77% em lançamentos e ~71% em vendas no mesmo período
- No 1T25 LTM, o índice de distratos foi de 12,2% nas unidades Médio e Alto Padrão ("MAP") e de 9,2% no segmento Minha Casa Minha Vida ("MCMV"), patamares significativamente inferiores aos observados em 2016
- Já o preço médio real por unidade comercializada alcançou R$ 330 mil, representando um aumento de ~7% em relação a 2022

Unidades lançadas(3) ('000 unidades)



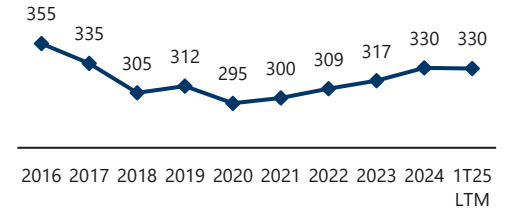
Unidades vendidas(3) ('000 unidades)



Distrato sobre vendas(3) (%)

Ano	MAP	MCMV
2016	57,9%	24,5%
2017	47,8%	17,0%
2018	27,8%	15,8%
2019	19,9%	11,3%
2020	16,6%	11,3%
2021	12,2%	12,3%
2022	11,6%	13,8%
2023	11,4%	13,7%
2024	11,5%	10,0%
1T25 LTM	12,2%	9,2%

Preço médio por unidade vendida(3)(4) (R$ mil)



Fonte: Relatórios e Notícias de mercado, Fundação Getúlio Vargas (FGV), ABRAINC e Capital IQ.
(1) Considerou-se as seguintes companhias: MRV, Tenda, Direcional, Cury, Plano & Plano e RNI.
(2) Considerou-se as seguintes companhias: Mitre, Cyrela, Eztec, Helbor, Even, Moura Dubeux e Lavvi.
(3) Considerou-se dados divulgados das 20 incorporadoras associadas ao ABRAINC. "MAP": Médio e Alto Padrão. "MCMV": Minha Casa Minha Vida.
(4) Preço médio em termos reais.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

3. Avaliação da RNI Negócios Imobiliários S.A.

c. Considerações sobre os Critérios de Análise Utilizados

BR PARTNERS

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Considerações sobre os Critérios de Análise Utilizados

Metodologia mais adequada

Metodologia de Avaliação	Principais Aspectos	Considerações Para Escolha da Metodologia
Fluxo de Caixa Descontado	▪ Análise baseada em projeções econômico-financeiras de longo prazo da Companhia, à valor presente através de desconto de taxa de referência ▪ Calculado com base no fluxo de caixa livre para o acionista (vide seção 3.d)	▪ Captura questões específicas dos ativos, tais como perspectivas de crescimento, portfólio de negócios, necessidade de investimentos, especificidades da operação, entre outras através da melhor estimativa da administração da Companhia – exemplos não exaustivos ▪ Todos esses efeitos são refletidos ao fluxo de caixa para o acionista em base mensal a nível de SPEs e Companhia. ▪ Para fins de desconto do fluxo de caixa projetado, foram considerados valores consolidados em base anual
Preço Médio Ponderado (*VWAP*) por Volume Negociado	▪ Valor médio da cotação de mercado ponderado (VWAP) pelo volume negociado. Considera intervalo nos últimos 12 meses ocorridos que antecederem a divulgação do Fato Relevante no dia 13 de agosto de 2025 (vide seção 3.e)	▪ Reflete o valor de mercado da Companhia (preço das ações listadas) no período em análise ▪ O valor de mercado das ações pode ser afetado por fatores não necessariamente relacionados ao desempenho da Companhia, como por exemplo: ambiente macroeconômico e conjuntural, liquidez das ações, re-balanceamento de portfólios por investidores, custos de transação, tributação, entre outros não sendo a metodologia mais precisa para a avaliação proposta
Valor Patrimonial	▪ Posição de patrimônio líquido em 31/03/2025 (vide seção 3.f)	▪ Reflete o valor da Companhia com base no valor contábil de seu patrimônio líquido ▪ Não captura, com a mesma precisão do método de Fluxo de Caixa Descontado, a perspectiva econômica futura, pois desconsidera fatores relevantes, como o impacto temporal dos fluxos (valor presente)

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

3. Avaliação da RNI Negócios Imobiliários S.A.

d. Avaliação por Fluxo de Caixa Descontado

BR PARTNERS

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Premissas Utilizadas na Construção das Projeções Financeiras

PREMISSAS BASE

A presente avaliação foi elaborada considerando a RNI em base isolada ("stand-alone"), partindo do pressuposto de continuidade operacional sob as mesmas condições observadas na Data-base. Não foram considerados eventuais ganhos de sinergia nem mudanças estratégicas além daquelas já divulgadas por meio de fato relevante

i. **Data base da avaliação:** 31/03/2025
ii. **Horizonte de projeção:** De 01/04/2025 até o recebimento de todos os repasses até 31/12/2051. O horizonte de projeção até 31/12/2051 decorre da estimativa da Companhia que projeta um fluxo de recebível relativo aos terrenos indicados na página 34, sob a rubrica "Terrenos a Comercializar", até essa data.
iii. **Moeda:** Reais (R$) em Termos Nominais
iv. **Custo de Capital Próprio:** estimado com base no *Capital Asset Pricing Model – CAPM*, em US$ (Dólar Americano) e convertido para R$ (Real Brasileiro) através do diferencial de inflação de longo prazo
v. **Metodologia:** Avaliação pelo método do fluxo de caixa descontado em linha com o padrão brasileiro e histórico de laudos, somatória do valor presente dos fluxos
vi. Todas as premissas, informações e projeções utilizadas na elaboração deste Laudo de Avaliação foram fornecidas, validadas ou informadas pela Companhia, refletindo a visão de sua Administração sobre o Plano de Negócios — incluindo as informações gerenciais divulgadas no Fato Relevante de 13/08/2025. Esse Fato Relevante indicou a suspensão temporária de novos lançamentos. Ademais, tal suspensão é corroborada por fatores adicionais, tais como o cenário macroeconômico adverso e a situação de caixa restrita da Companhia, que impactam diretamente a atratividade de novos investimentos que possuam margens de rentabilidade adequadas. Assim, **não foram considerados novos projetos ou novos lançamentos no plano de médio e longo prazo**, refletido no horizonte de projeção do Laudo. O BR Partners utilizou informações de fontes públicas apenas para as "Premissas Macroeconômicas", conforme seção abaixo.

PREMISSAS MACRO-ECONÔMICAS

	Fonte	Data	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E	2032E	2033E	2034E	2035E	2036E	2037E	2038E	2039E	2040E	2041E	2042E	2043E	2044E	(...)	2051E
CDI																								
Final do ano (anualizado)	FOCUS BACEN	01/08/2025	15,0%	12,5%	10,5%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%		10,0%
Média do ano	FOCUS BACEN	01/08/2025	13,4%	13,8%	11,5%	10,3%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%		10,0%
TR																								
Taxa de Referência	BMF	07/08/2025	2,1%	2,0%	1,8%	1,8%	2,2%	2,3%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,1%	2,0%	1,8%	1,7%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%		1,8%
Poupança																								
Rendimento da Poupança[1]	BACEN	n.a.	8,4%	8,3%	8,3%	8,2%	8,4%	8,4%	8,4%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,4%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,2%	8,3%	8,3%	8,3%		8,3%
IPCA																								
IPCA	FOCUS BACEN	01/08/2025	5,1%	4,4%	4,0%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%		3,8%
IGP-M																								
IGP-M	FOCUS BACEN	01/08/2025	1,3%	4,4%	4,0%	3,96%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%		4,0%
INCC																								
INCC[2]	FGV BR PARTNERS	01/08/2025	7,2%	5,1%	4,6%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%		4,4%

Fonte: Relatório Focus BACEN, BM&FBovespa e FGV em 07/08/2025.
(1) Enquanto a meta da SELIC for maior que 8,5% o rendimento da poupança será de TR + 6,17% a.a.
(2) Para o período de projeção de INCC (a partir de 2025), utilizou-se a relação média da regressão do INCC contra o IPCA no período de 2023, 2024 e até julho de 2025 aplicado aos anos subsequentes.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Premissas Utilizadas na Construção das Projeções Financeiras (cont.)

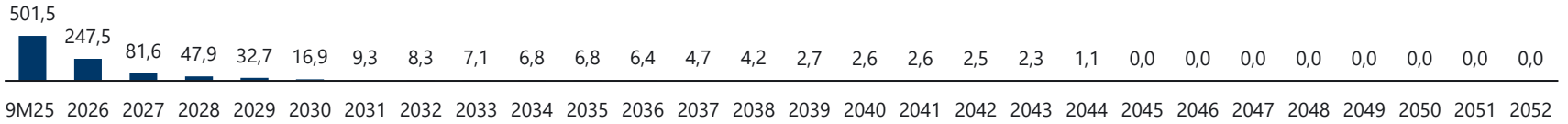
ATIVOS

Carteira de Recebíveis

Premissas base da carteira total de recebíveis de imóveis já comercializados pela Companhia:

- **Carteira Base:** informada para cada SPE, considera: (i) repasses dos financiamentos; (ii) Pro Soluto a receber; e (iii) premissa implícita de inadimplência sobre o Pro Soluto. A carteira já reflete o percentual de participação da Companhia na respectiva SPE. A Carteira Base é ajustada por INCC (até a conclusão das obras) e posteriormente pelo índice de IPGM (após conclusão das obras), além do juros implícito de cada carteira de recebíveis
- **Impostos aplicado à Carteira Base :** RET (Regime Especial de Tributação) com alíquota de 4,0%; ou 6,73% para as SPEs no regime de Lucro Presumido
- **Dedução da Cessão Recebíveis:** Em momento anterior a companhia cedeu parte de sua carteira de recebíveis, nesse sentido, a evolução da carteira apresentada a seguir já considera os desembolsos necessários para repagamento da carteira cedida em linha com o cronograma pré-acordo

Evolução da carteira total de recebíveis líquidos[1] (R$ mi - nominal):

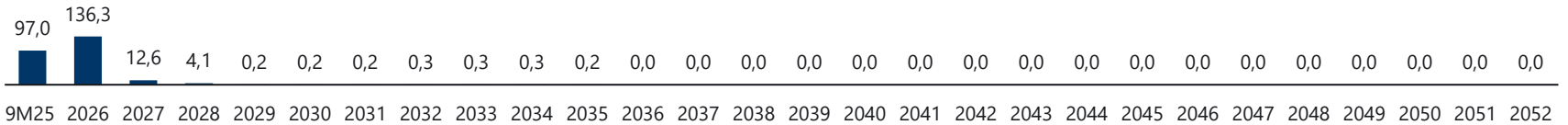


Estoque a Comercializar

Premissas base do estoque total de imóveis a serem comercializados

- **Estoque:** a premissa base é de que todo o estoque disponível nas SPEs é vendido ao longo da projeção. O valor de cada unidade reflete o melhor entendimento da companhia para cada empreendimento, e o cronograma de recebimento do valor da venda da unidade considera: sinal, parcelas intermediárias e mensais, repasse de financiamento, além da aplicação de uma inadimplência de 30% sobre as parcelas intermediárias e mensais. A evolução do valor da carteira de estoque até a conclusão das obras é ajustada por INCC (até a conclusão das obras) e posteriormente pelo índice de IPGM (após conclusão das obras), além do juros implícito de cada carteira de recebíveis
- **Impostos aplicado à Carteira de estoque:** RET (Regime Especial de Tributação) com alíquota de 4,0%; ou 6,73% para as SPEs no regime de Lucro Presumido
- **Comissão sobre vendas:** 5,0% de comissão sobre o valor total bruto das vendas

Evolução da venda líquida total dos imóveis em estoque[2] (R$ mi - nominal):



Terrenos a Comercializar

Premissas base consideradas para a alienação/remuneração dos terrenos em posse da Companhia e suas SPEs

- **Terrenos na modalidade SPE:**
  - **Cuiabá II e Jaçanã II**: Os terrenos foram avaliados em R$39.794.000 através de metodologia proprietária da companhia e considerou-se a premissa interna de recebimento individual para cada um dos ativos dado sua natureza – cronograma e correção monetária[3]
  - **Terrenos alocados na Controladora:** Os terrenos foram avaliados em R$130.342.242 através de metodologia proprietária da companhia e considerou-se a premissa interna de recebimento individual para cada um dos ativos dado sua natureza – cronograma e correção monetária[4]

Conforme indicado na página 33 seção Premissa Base item vi, a Companhia não prevê novos lançamentos pelos fatores mencionados, inclusive a falta de rentabilidade adequada, e por esse motivo os terrenos são alienados em vez de destinados ao desenvolvimento de novos projetos

Fonte: Projeções internas da Companhia.

(1) Recebíveis líquidos de impostos e recebíveis cedidos.

(2) Recebíveis líquidos de impostos e comissão de venda.

(3) O montante de R$39.794.000 corresponde à soma dos valores dos dois imóveis das seguintes SPEs: RNI Incorporadora Imobiliária 462 Ltda. ("Cuiabá II") e RNI Incorporadora Imobiliária 456 Ltda. ("Jaçanã II"). O valor base dos terrenos é desembolsado conforme a curva estimada de repasse, com atualização pelo IPCA a partir do início do recebimento.

(4) Os terrenos alocados diretamente na Companhia possuem regras contratuais distintas quanto à correção monetária. Para as sociedades RNI Incorporadora Imobiliária 451 Ltda., Terra Nova Rodobens Inc. Imob. Residence IV – SPE Ltda., RNI Incorporadora Imobiliária 310 Ltda. e GVINC Participações e Gestão de Ativos Imobiliários Ltda., o saldo remanescente é corrigido pelo INCC até a conclusão do prazo de recebimento. Já no caso da Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária – Goiânia I – SPE Ltda., o saldo é atualizado por 25% do CDI até o final do prazo de recebimento, conforme previsto contratualmente entre a Companhia e as contrapartes.

(5) https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/c36eef9b-0c6b-4b93-aadb-bfbafeff4daa/d6437bfe-4010-7127-4b03-5e61a64ede75?origin=1

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

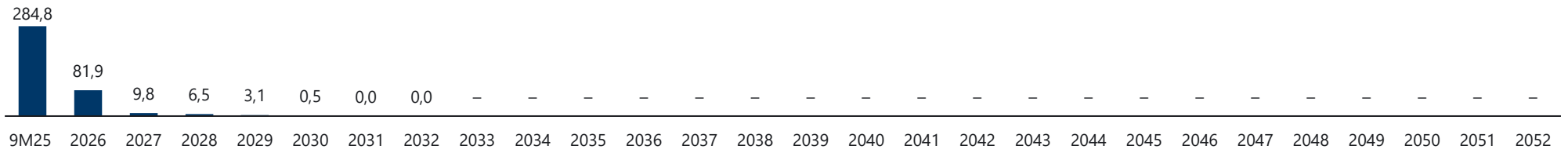
Premissas Utilizadas na Construção das Projeções Financeiras (cont.)

CUSTOS E DESPESAS

Premissas-base consideradas referentes aos custos e despesas das SPEs:

- Consideram-se como custos e despesas incorridas nas SPEs: (i) os custos necessários para a finalização das obras em andamento, conforme cronograma da Companhia; (ii) provisão para devedores duvidosos (PDD); e (iii) multas por atraso. Considera o percentual de participação da Companhia nas SPEs. Custos ajustados por INCC até a conclusão dos empreendimentos.

Evolução do total de custo e despesas das SPEs (R$ mi - nominal):



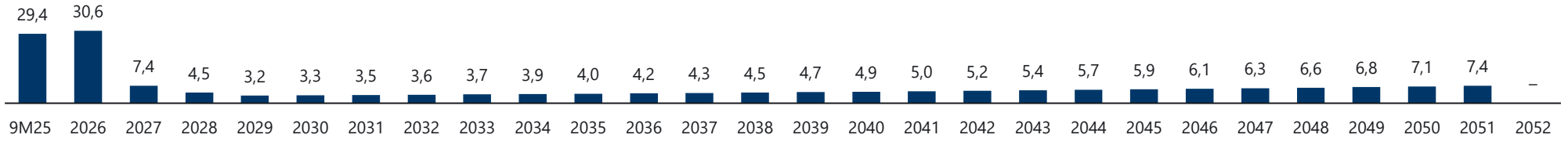
Premissas-base consideradas referentes aos custos de terrenos a pagar das SPEs (R$ mi - nominal):

- Considera-se o pagamento dos terrenos conforme o cronograma de desembolsos e repasse, ajustado para o percentual de participação da Companhia nas SPEs. Os valores são corrigidos pelo índice de IPCA.

Premissas-base consideradas referentes aos custos e despesas da Companhia:

- Consideram-se as despesas gerais e administrativas incorridas a nível da Holding, com evolução do valor total conforme plano de negócios da administração da Companhia, que reflete no longo prazo um ajuste proporcional a evolução de obras e carteira de recebíveis. Incluem-se, entre outras, despesas administrativas, jurídicas, de tecnologia da informação (TI) e financeiras. Valores ajustados pelo índice de IPCA

Evolução do total de custo e despesas da Companhia (R$ mi - nominal):



Fonte: Projeções internas da Companhia.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Premissas Utilizadas na Construção das Projeções Financeiras (cont.)

OUTROS ATIVOS

Premissas referente a projeção de Outros Ativos das SPEs e da Companhia:

- **Recebíveis Cartões de Crédito:** Valores a receber de cartão de crédito, conforme curva de projeção disponibilizada pela Companhia
- **Investimentos em empresas (Companhia):** Recebimento dos dividendos da SPE Goiânia I (Participação detida 25%)(1)
- **Mútuos (Ativos):** Todos possuem contrapartida com as SPEs da Companhia, a premissa reflete o recebimento do montante de cada SPE na data de finalização da obra, valores corrigidos pelo CDI

OUTROS PASSIVOS

Premissas referente a projeção de Outros Passivos das SPEs e da Companhia:

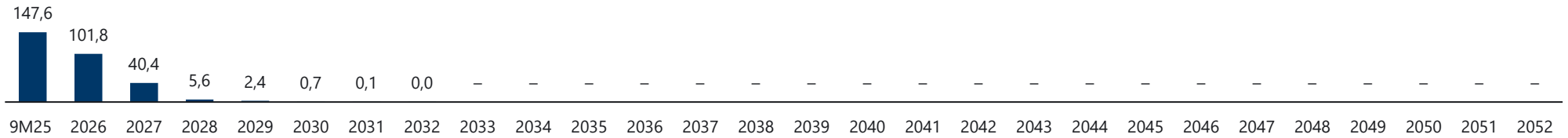
- **Fornecedores:** fluxo de pagamento de fornecedores conforme cronograma disponibilizado pela Companhia
- **Provisão para garantias:** conforme premissa da companhia liquidação em até 2 anos após o término da obra
- **Obrigações sociais:** conforme premissa da companhia de liquidação das obrigações
- **Provisão para contingências:** conforme premissa da companhia para a possível materialização das contingências
- **Outras contas a pagar:** projetada de acordo com o cronograma de recebíveis de repasse, pro-soluto e de estoque.
- **Mútuos (Passivos):** Todos possuem contrapartida com as SPEs da Companhia, a premissa reflete o pagamento do montante de cada SPE na data de finalização da obra, valores corrigidos pelo CDI

SERVIÇO DA DÍVIDA

Premissa referente ao endividamento das SPEs:

- Liquidação de empréstimos e financiamentos conforme o cronograma de amortização e os encargos (juros) de cada dívida

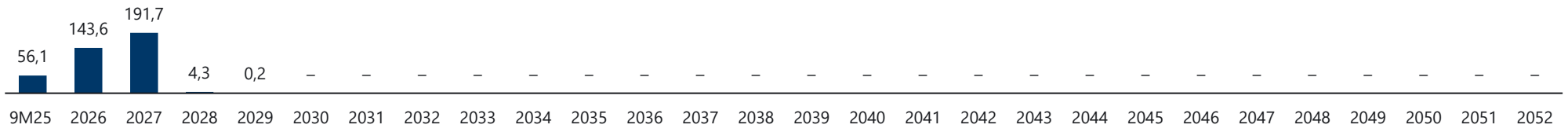
Cronograma de pagamento do serviço da dívida(2) das SPEs (R$ mi - nominal):



Premissa referente ao endividamento da Companhia (R$ mi - nominal):

- Liquidação de empréstimos e financiamentos conforme o cronograma de amortização e os encargos (juros) de cada dívida

Cronograma de pagamento do serviço da dívida (2) da Companhia (R$ mi - nominal):



Fonte: Projeções internas da Companhia.
(1) Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda.
(2) Serviço da dívida incluí a amortização do principal de cada dívida mais os juros pagos no período.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Considerações das Premissas Utilizadas

- Todas as premissas, informações e projeções utilizadas na elaboração deste Laudo de Avaliação foram fornecidas, validadas ou informadas pela Companhia, refletindo a visão de sua Administração sobre o Plano de Negócios — incluindo as informações divulgadas no **Fato Relevante de 13/08/2025.**
  Esse Fato Relevante comunicou a suspensão temporária de novos lançamentos, decisão que, embora influenciada por fatores como cenário macroeconômico adverso, restrição de caixa e elevação do custo de capital do setor, tem como principal fundamento a **baixa rentabilidade dos projetos desenvolvidos pela Companhia**. Os empreendimentos não viabilizam a cobertura das despesas gerais e administrativas, o que resulta em prejuízos recorrentes em todos os trimestres desde junho de 2023, conforme demonstrado na tabela abaixo. A Administração também informou que as oportunidades de novos empreendimentos estudadas indicam as mesmas características de baixa rentabilidade da companhia, não sendo capazes de reverter o quadro de resultados negativos. Em resumo, **a Companhia não consegue, nas condições atuais, produzir um produto atraente, competitivo e rentável**.
- O Plano de Negócios de longo prazo da Companhia, portanto, **não contempla novos projetos ou lançamentos, refletindo de forma consistente a estratégia aprovada pela Administração e pelo Conselho**, e foi integralmente considerado no horizonte de projeção deste Laudo.
- O BR Partners, na qualidade de avaliador, avaliou a consistência dessa premissa sob diferentes perspectivas:
- **Histórico de lançamentos e resultados recentes:**
  - A Companhia não realiza novos lançamentos desde o 1T23, não havendo parâmetros recentes de novos projetos nos últimos 24 meses (até a data-base do Laudo). Os projetos desenvolvidos apresentam baixa rentabilidade e não cobrem as despesas gerais, administrativas e financeiras. Como não houve novos lançamentos após o 1T23, os resultados a partir desse período refletem integralmente a capacidade da Companhia de rentabilizar apenas os projetos anteriores, já incorporando custos indiretos e financeiros, o que se traduz em prejuízos recorrentes desde o 2T23, conforme a tabela abaixo.

		1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
VGV Lançado Total	R$ mil	255.000	–	–	–	–	–	–	–	–
Número de Unidades Lançadas	#	1.094	–	–	–	–	–	–	–	–
Lucro (prejuízo) do período/exercício	**R$ mil**	**778**	**(17.637)**	**(40.759)**	**(136.130)**	**(51.360)**	**(25.128)**	**(10.973)**	**(54.403)**	**(47.906)**
Lucro (prejuízo) do período/exercício (desde 1T23)		778	(16.859)	(57.618)	(193.748)	(245.108)	(270.236)	(281.209)	(335.612)	(383.518)

- **Cenário macroeconômico**: já no início de 2023 — data do último lançamento — os indicadores macroeconômicos, especialmente o CDI, encontravam-se em níveis elevados, superiores a 10% a.a.. Esse patamar se mantém na projeção de longo prazo desse laudo, indicam um cenário restritivo que impacta negativamente o setor
- **Restrições de caixa:** a posição de caixa no 1T25 será integralmente consumida por obrigações financeiras futuras; ademais, os fluxos de caixa acumulados permanecem negativos até 2032 (vide pág. 38), **não havendo capital disponível para novos projetos nesse intervalo**
- **Capital próprio e limitações de endividamento:** sendo a posição de caixa insuficiente para o lançamento de novos projetos, esses dependeriam de recursos de terceiros ou de acionistas mediante aumento de capital. A alternativa via capital de terceiros é inviável dado o atual nível de alavancagem e às obrigações já contratadas pela Companhia (vide pág. 25)
- **Diretriz formal do Conselho:** há deliberação expressa do Conselho de Administração para não realizar lançamentos "por prazo indeterminado" (RCA de 13/08/2025), o que corrobora com o cenário adotado.
- **Capacidade futura limitada:** observando o plano de negócios projetado, nota-se uma melhora do cenário atual apenas em 2032 – momento que os fluxos acumulados deixam de ser negativos. A partir deste ano, a geração de caixa projetada seria suficiente apenas para o desenvolvimento de 1 ou 2 projetos de menor expressividade, o que é insuficiente para viabilizar o modelo em cluster que sustenta margens e retorno exigidos pelo acionista e poderiam ter capacidade de suportar os demais custos da companhia. No entanto, é importante ficar claro que no plano de longo prazo não são considerados novos custos adicionais indiretos como, por exemplo, reestruturação de equipe de projetos e lançamentos que são otimizados já no curto prazo. A seguir, informações complementares que corroboram com a limitação de novos projetos no longo prazo:
  - **Investimento por projeto:** um empreendimento típico da Companhia demanda capital inicial de **R$ 5–10 milhões** (valores históricos), que, em termos nominais de 2032 ajustados pelo **INCC**, equivaleria a **R$ 8–15 milhões** (termos nominais). Conforme indicado, a partir de 2032, o volume de projetos seria bastante limitado e sem expressividade.
  - **Despesas Gerais e Administrativas:** conforme refletido e verificado junto à Companhia, as estruturas administrativas e de vendas estão sendo reestruturadas para a atual realidade da Companhia, reforçando a validação da premissa da inviabilidade de novos lançamentos futuros também pela falta de estrutura para essa possível retomada, que acarretaria, ao final, mais custos indiretos e impacto negativo que não estão considerados hoje

  Considerando o conjunto dos fatores indicados acima, o BR Partners conclui que é consistente, do ponto de vista econômico-financeiro, excluir novos lançamentos no horizonte de projeção do Laudo. A inclusão de projetos hipotéticos destoaria do plano oficial da Administração, da referência recém-divulgada ao mercado em fato relevante e não refletiria a capacidade operacional e financeira que foi projetada para a Companhia.
- Por fim, destaca-se que o BR Partners utilizou informações públicas apenas para premissas macroeconômicas (ver seção específica), mantendo integral aderência às informações oficiais da Companhia quanto a premissas operacionais e estratégicas.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Avaliação por Fluxo de Caixa Descontado

Fluxo de caixa descontado pelo custo de capital próprio

		Abr-Dez 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Carteira de Recebíveis Líquida	R$ mi	502	248	82	48	33	17	9	8	7	7	7	6	5	4	3	3	3	3	2	1	0	–	–	–	–	–	–	–
Estoque de Imóveis Líquido	R$ mi	97	136	13	4	0	0	0	0	0	0	0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total de Recebíveis Imóveis Líquidos	**R$ mi**	**599**	**384**	**94**	**52**	**33**	**17**	**9**	**9**	**7**	**7**	**7**	**6**	**5**	**4**	**3**	**3**	**3**	**3**	**2**	**1**	**0**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Terrenos SPEs	R$ mi	0	1	5	23	11	1	1	0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Terrenos Companhia	R$ mi	9	13	4	14	11	11	8	10	10	11	11	12	8	9	9	6	5	3	4	4	4	4	3	3	3	3	3	–
Total de Recebíveis Terrenos Líquidos	**R$ mi**	**9**	**14**	**9**	**37**	**22**	**12**	**9**	**10**	**10**	**11**	**11**	**12**	**8**	**9**	**9**	**6**	**5**	**3**	**4**	**4**	**4**	**4**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**–**
(+) Total de Recebíveis	**R$ mi**	**608**	**398**	**103**	**89**	**54**	**29**	**18**	**19**	**18**	**18**	**18**	**18**	**13**	**13**	**12**	**8**	**7**	**6**	**6**	**5**	**4**	**4**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**–**
Total Custos e Despesas SPEs	R$ mi	(285)	(82)	(10)	(6)	(3)	(0)	(0)	(0)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total Custos e Despesas Companhia	R$ mi	(29)	(31)	(7)	(5)	(3)	(3)	(3)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(6)	(6)	(6)	(6)	(7)	(7)	(7)	(7)	–
Terrenos a Pagar	R$ mi	(50)	(29)	(8)	(4)	(2)	(1)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	–	–	–	–	–	–	–
(-) Total Custos e Despesas	**R$ mi**	**(364)**	**(142)**	**(25)**	**(15)**	**(9)**	**(5)**	**(4)**	**(4)**	**(4)**	**(4)**	**(4)**	**(4)**	**(4)**	**(5)**	**(5)**	**(5)**	**(5)**	**(5)**	**(5)**	**(6)**	**(6)**	**(6)**	**(6)**	**(7)**	**(7)**	**(7)**	**(7)**	**–**
(+/-) Outros Ativos e Passivos[1]	**R$ mi**	**(31)**	**(3)**	**0**	**1**	**2**	**(1)**	**1**	**24**	**4**	**4**	**1**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(22)**	**(0)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Serviço da Dívida SPEs	R$ mi	(139)	(101)	(40)	(5)	(2)	(1)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	–	–	–	–	–	–
Serviço da Dívida Companhia	R$ mi	(56)	(144)	(192)	(4)	(0)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
(-) Serviço da Dívida	**R$ mi**	**(195)**	**(244)**	**(232)**	**(10)**	**(3)**	**(1)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
(=) Fluxo de Caixa	**R$ mi**	**17**	**8**	**(153)**	**66**	**45**	**23**	**15**	**39**	**17**	**17**	**15**	**14**	**9**	**8**	**7**	**3**	**2**	**1**	**0**	**(1)**	**(24)**	**(2)**	**(4)**	**(4)**	**(4)**	**(4)**	**(4)**	**–**

Data base – 31 de março de 2025		**Valor no Ponto Médio da Taxa de Desconto**
Taxa de Desconto Ke – termos nominais (%)		**17,4%**
(Σ) Soma do Fluxo de Caixa Descontado	R$ mi	19,8
(+) Caixa Base (1T25)[2]	R$ mi	30,7
(=) *Equity Value* Total RNI	**R$ mi**	**50,5**
Total de Ações (ex-tesouraria)[3]	# mi ações	42,2
R$/Ação	**R$/Ação**	**1,20**

Conclusão

- A aplicação da metodologia de Fluxo de Caixa Descontado, considerando um intervalo baseado na banda máxima de variação de 10% prevista na Resolução CVM nº 85, e adotando como ponto médio uma taxa de desconto nominal de 17,4%, resultou em um valor para 100% do capital da RNI entre **R$47,9 milhões e R$53,2 milhões.**
- Esse intervalo corresponde a um valor por ação entre **R$1,14 e R$1,26**

Fonte: Companhia.
(1) As oscilações observadas nos saldos projetados de Outros Ativos e Passivos nos anos de 2034 e 2045 referem-se à liquidação dos saldos de contas remanescentes, em decorrência da conclusão das SPEs (2032), bem como da unidade de Urbanismo da Companhia e da Holding (2045).
(2) Caixa Base (1T25): Considera o Caixa total da controladora e das SPEs ponderados pela participação da Companhia – participações indicadas na página 22 do material.
(3) Total de ações em circulação da Companhia: 42.203.051.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

3. Avaliação da RNI Negócios Imobiliários S.A.

e. Avaliação por Preço de Mercado

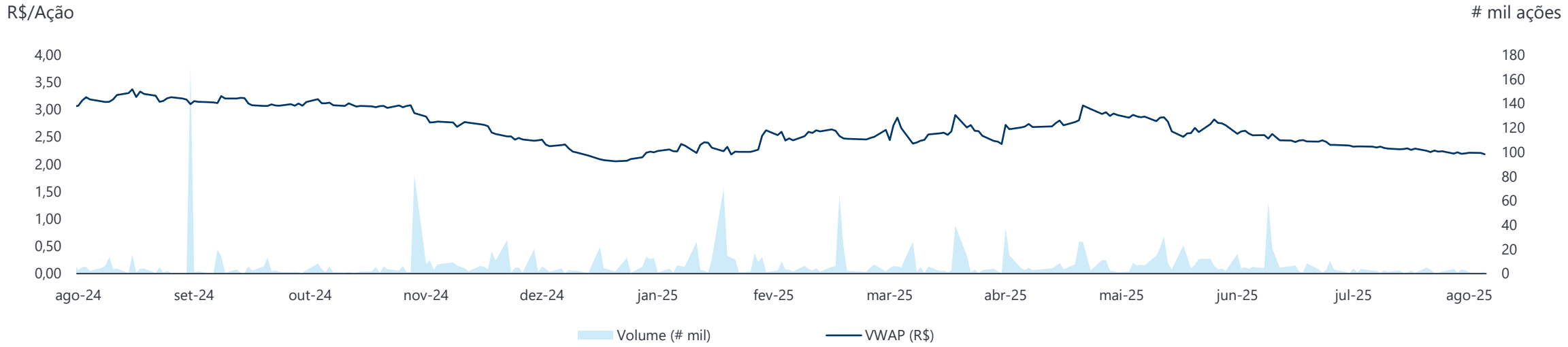
BR PARTNERS

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Avaliação por Preço Médio Ponderado por Volume

A metodologia de VWAP resulta em *valuation* de R$2,71 por ação(1)

VWAP e Volume das Ações RDNI3



Período	Preço Médio (R$)	Volume Médio (# mil ações/dia)	ADTV (R$ mil)	Preço Médio Ponderado (R$)
Média 12 meses anteriores à 13/08/2025	2,67	7,5	20,1	**2,68**

Conclusão

- Os preços médios ponderados das ações da RNI (RDNI3) foram calculados para o período de referência de 12 meses anteriores à 13/08/2025, resultando em um valor de R$2,68/ação
- O critério de avaliação pelo preço médio ponderado pelo volume das ações entre a data da divulgação do Fato Relevante e do Laudo de Avaliação (art. 13, Anexo C, Resolução CVM 85) não se aplica, pois ambos foram divulgados na mesma data

Fonte: Bloomberg em 13 de agosto de 2025.
(1) Considerando-se preço médio ponderado das ações da RNI 12 meses anteriores à 13 de agosto de 2025.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

3. Avaliação da RNI Negócios Imobiliários S.A.

f. Avaliação por Patrimônio Líquido

BR PARTNERS

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Avaliação por Patrimônio Líquido Contábil

A metodologia de Patrimônio Líquido Contábil resulta em *valuation* de R$5,79 por ação[1]

Patrimônio Líquido

(R$ mm)	31/03/2025
Capital Social Realizado	512,4
Ajustes de Avaliação Patrimonial	(34,9)
Ações em Tesouraria	(15,9)
Lucros/Prejuízos Acumulados	(241,1)
Participação de Acionistas Minoritários	23,7
Total do Patrimônio Líquido	**244,3**

Patrimônio Líquido por Ação	31/03/2025
Total do Patrimônio Líquido (R$ mi)	244,3
Número de Ações (# milhões)[2]	42,2
Patrimônio Líquido por Ação (R$)	**5,79**

Conclusões

- De acordo com as demonstrações financeiras da RNI em 31 de março de 2025, o valor contábil do patrimônio líquido da Companhia é de R$ 244 mi
- Considerando o volume de ações em circulação na data base de 42.203.051, a metodologia de Patrimônio Líquido Contábil, resulta em um valor de R$ 5,79/ação

Fonte: Companhia.
Nota: Para fins de comparação, a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD), que considera o efeito do tempo sobre o valor das diferentes rubricas do balanço, apresentou, nesta avaliação, divergência em relação ao valor do Patrimônio Líquido, conforme indicado acima. Isso se deve, primeiramente, ao fato de que, na metodologia de FCD, os valores são alocados ao longo do tempo por meio de projeções elaboradas em conjunto com a Companhia, refletindo o seu melhor entendimento sobre a evolução futura desses fluxos; e, em segundo lugar, ao efeito de trazer tais projeções a valor presente por meio da aplicação da taxa de desconto, que, nesta avaliação, no ponto médio, é de 17,4%. Ambos os fatores, em conjunto, podem impactar o valor apurado. Para exemplificação desses efeitos, destacam-se: o saldo de R$ 400,8 milhões referente às SPEs (Nota 6 – Investimentos) em 31/03/2025, que, na metodologia de FCD, corresponde a R$ 328,5 milhões; o valor de "Contas a receber por alienação de cotas" de R$ 115,2 milhões no balanço de 31/03/2025, que equivale a R$ 56,3 milhões a valor presente na metodologia de FCD; e os custos e despesas projetados no horizonte de avaliação, que totalizam R$ 68,7 milhões a valor presente na metodologia de FCD, não capturados na avaliação pelo Patrimônio Líquido. O detalhamento do conjunto de premissas adotado, assim como das projeções para cada item indicado acima, está apresentado na seção 3.d.
(1) Data base de 31/03/2025.
(2) Total de ações em circulação da Companhia: 42.203.051.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

4. Glossário

BR PARTNERS

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Glossário

- **ABRAINC:** Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, que inclui empresas listadas e não listadas
- **ADTV:** do inglês, *Average Daily Trading Volume*, designa volume médio diário de negociação
- **B3:** Bolsa de Valores do Brasil (Brasil, Bolsa, Balcão)
- **B3:RDNI3:** ação ordinária da RNI Negócios Imobiliários S.A. negociada na B3
- **BACEN:** Banco Central do Brasil
- **Beta (ß):** medida de risco sistemático de uma ação
- **Beta alavancado:** valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital
- **Beta desalavancado:** valor de beta desconsiderando o endividamento na estrutura de capital
- **Beta realavancado:** obtido a partir da média dos betas desalavancados de companhias comparáveis, seguido da aplicação da estrutura de capital da companhia analisada
- **BMF:** Bolsa de Mercadorias e Futuros
- ***Board Advisory*:** termo em inglês para conselho consultivo
- **BRBI11:** ação ordinária do BRBI BR Partners S.A. negociada na B3
- **CAPM:** do inglês, *Capital Asset Pricing* Model, designa o modelo de precificação de ativos financeiros
- ***Capital Markets*:** termo em inglês para mercado de capitais
- **CCBI:** Cédula de Crédito Bancário
- **CDI:** Certificado de Depósito Interbancário
- **CDS:** do inglês, *Credit Default* Swap, designa o swap de inadimplência de crédito
- **CPI:** do inglês, *Consumer Price Index*, representa o índice de preços ao consumidor nos Estados Unidos
- **CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários
- ***Cross-selling*:** termo em inglês para designar venda cruzada
- **CSLL:** Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido
- **CVM:** Comissão de Valores Imobiliários
- ***Due Diligence*:** termo em inglês para designar diligência
- ***Equity Value*:** termo em inglês para designar valor econômico do patrimônio líquido
- **ERP:** do inglês, *Equity Risk* Premium, designa o prêmio de risco de mercado
- **EUA:** Estados Unidos da América
- ***Fairness Opinion*:** termo em inglês para laudo de avaliação financeira independente
- **FGTS:** Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
- **FGV:** Fundação Getúlio Vargas
- **FII:** Fundo de Investimento Imobiliário
- ***Follow-on*:** termo em inglês para oferta subsequente de ações
- ***Funding*:** termo em inglês para captação de recursos para investimento
- **G&A:** Despesas Gerais e Administrativas
- **IGP-M:** Índice Geral de Preços - Mercado
- **INCC:** Índice Nacional de Custo de Construção
- ***Investment Banking*:** termo em inglês para banco de investimentos
- **IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
- **IPO:** do inglês, *Initial Public Offering*, designa a oferta pública inicial
- **IR:** Imposto de Renda
- **JV:** do inglês, *Joint Venture*, designa a associação entre empresas
- **Ke:** custo de capital próprio
- ***Landbank*:** termo em inglês para banco de terrenos
- **LCI:** Letra de Crédito Imobiliário
- **LTM:** do inglês, *Last Twelve* Months, designa os últimos doze meses
- **M&A:** do inglês, *Merger &* Acquisitions, descreve o conceito de fusões e aquisições
- ***Managing Director*:** termo em inglês que designa Diretor Executivo
- **MAP:** Médio e Alto Padrão
- **MCMV:** Minha Casa Minha Vida
- **MSCI:** Índice de ações internacionais que acompanha ações de 23 países
- **NPV:** do inglês, *Net Present* Value, corresponde ao valor presente líquido
- **NYSE:** do inglês, *New York Stock* Exchange, refere-se à bolsa de valores de Nova Iorque
- **OPA:** Oferta Pública para Aquisição de ações
- ***Partnership*:** termo em inglês que designa o modelo de gestão que permite que os colaboradores se tornem sócios da empresa
- **PDD:** Provisão para Devedores Duvidosos
- **PIB:** Produto Interno Bruto
- **PL:** Patrimônio Líquido
- ***Portfolio Manager*:** termo em inglês que designa gestor de portfólio
- **p.p.:** Pontos Percentuais
- **R$ bi:** R$ bilhões
- **R$ mi:** R$ milhões
- **R^2:** coeficiente de determinação
- ***Real Estate*:** termo em inglês para o setor imobiliário
- **RET:** Regime Especial de Tributação
- **Rf:** do inglês, *Risk* Free, designa a taxa livre de risco
- ***S&P index*:** índice composto por 500 das maiores empresas de capital aberto dos Estados Unidos (índice *Standard & Poor's 500*)
- **SBPE:** Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
- **SBPE-H:** SBPE Horizontal
- **Selic:** taxa básica de juros da economia
- ***SG&A*:** do inglês, *Sales, General & Administrative*, designa vendas, despesas gerais e administrativas
- ***Shareholder Advisory*:** termo em inglês que designa a assessoria aos acionistas
- ***Size premium*:** termo em inglês que designa o prêmio de risco pelo tamanho da companhia
- **SPE:** Sociedade de Propósito Específico
- ***Special Sits*:** termo em inglês para investimentos em situações financeiras especiais, geralmente envolvendo empresas em dificuldades financeiras
- ***Sponsors*:** termo em inglês para patrocinadores
- ***Stand-alone*:** termo em inglês para indicar base isolada
- **T25:** trimestre do ano de 2025
- ***T-Bond*:** do inglês, *Treasury Bond*, representa o Título do Tesouro
- **TI:** Tecnologia da Informação
- ***Ticker*:** código da ação negociada na BM&F Bovespa
- **TR:** Taxa Referencial
- ***Track Record*:** termo em inglês para histórico de desempenho
- ***Treasury Sales & Structuring*:** do inglês, significa Vendas e Estruturação de Tesouraria
- ***Turnaround*:** termo em inglês para processo de reestruturação empresarial
- **USD:** dólar
- **VGV:** Valor Geral de Vendas
- **VWAP:** do inglês, *Volume Weighted Average Price*, significa, com relação a um período, o preço médio ponderado pelo volume negociado
- ***Wealth Management*:** termo em inglês para indicar gestão de patrimônio
- ***Yield*:** termo em inglês para indicar rendimento

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

5. Disposições Gerais

BR PARTNERS

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Disposições Gerais

- **Avaliador:** BR Partners Assessoria Financeira Ltda., sociedade limitada, inscrita no CPNJ/MEsobon.º10.487.157/0001-47, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.732, 28.º andar, Itaim Bibi, CEP04538-133 ("**BR Partners**").
- **Contratantes:** Rodobens Participações S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Bady Bassit, n.º 4717, 1º Andar, Vila Imperial, CEP 15015-700, Brasil, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 56.540.776/0001-59 ("**Ofertante**").
- **Objeto:** Elaboração de laudo de avaliação ("**Laudo de Avaliação**") do valor justo das ações da RNI Negócios Imobiliários S.A. ("**RNI**"), sociedade anônima, com sede na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, Higienópolis, na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, CEP 15085-485, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.010.660/0001-24 registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") como companhia aberta categoria "A" ("**RNI**" ou "**Companhia**").
- **OPA**: O Laudo de Avaliação é elaborado e emitido, exclusivamente, no âmbito da oferta pública para aquisição de até a totalidade de ações ordinárias de emissão da Companhia, exceto por aquelas detidas pela Ofertante ou pelas pessoas vinculadas à Ofertante, direta ou indiretamente, e por aquelas mantidas em tesouraria, para fins da conversão de registro de companhia aberta perante a CVM como emissora de valores mobiliários categoria "A" para emissora de valores mobiliários categoria "B", nos termos da Resolução CVM n.º 80, de 29.3.2022 ("**Resolução CVM 80**" e "**Conversão de Registro**", respectivamente), e consequente saída do segmento especial de listagem do mercado de ações da B3 S.A. — Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") denominado Novo Mercado ("Saída do Novo Mercado"), em conformidade com o disposto na Lei nº 6.385, de 7.12.1976 ("**Lei nº 6.385**"), na Lei nº 6.404, de 15.12.1976 ("**Lei das S.A**."), na Resolução da CVM n.º 85, de 31.3.2022 ("**Resolução CVM 85**") e no Regulamento do Novo Mercado da B3 ("**OPA** ou "**Oferta**").
- **Destinatários:** Este Laudo de Avaliação foi preparado para uso dos destinatários da OPA no contexto da Oferta, nos termos da Lei das S.A., RCVM 85/22 e do Regulamento do Novo Mercado.
- **Idioma:** Este Laudo de Avaliação foi preparado exclusivamente em português e, caso venha a ser traduzido para outro idioma, a versão em português deverá prevalecer para todos os efeitos.
- As informações a seguir são importantes e devem ser cuidadosa e integralmente lidas:
- **Premissas da Avaliação.** Este Laudo de Avaliação não contempla eventuais benefícios fiscais, ágio, sinergias, valores incrementais e/ou custos, caso existam, que a RNI possa ter a partir da conclusão da OPA, caso efetivada, ou de qualquer outra operação, com exceção: (i) de Capex e despesas gerais, de vendas e administrativas (SG&A) relacionadas com melhorias nas condições de trabalho e segurança projetadas pela administração da Companhia; e (ii) possibilidade de realavancagem e reperfilamento das dívidas financeiras da Companhia considerando o custo de capital da RNI, conforme perspectivas da administração da Companhia. Este Laudo de Avaliação também não levou em conta eventuais ganhos ou perdas operacionais e financeiras que possa haver posteriormente à OPA em função da alteração comercial e de estratégia dos negócios atualmente existentes entre a RNI e suas Controladas, conforme abaixo definido.
- **Definição do escopo:** Este Laudo de Avaliação avaliou apenas os negócios da Companhia e de suas Controladas para fins da determinação do intervalo de valor justo das ações, sob perspectiva exclusivamente econômico-financeira.
- **Limites da avaliação:** Este Laudo de Avaliação, incluindo suas análises e conclusões, (a) não expressa qualquer opinião sobre quaisquer efeitos benéficos ou maléficos que eventualmente possam impactar a RNI, as suas Controladas e/ou os destinatários da OPA como consequência de sua realização, bem como não cria para o BR Partners qualquer responsabilidade em relação ao resultado da OPA; bem como (b) não constitui uma recomendação para qualquer acionista ou membro da administração da RNI ou quaisquer de suas Controladas (conforme definido abaixo) sobre como votar ou agir em qualquer assunto relacionado à OPA.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Disposições Gerais (cont.)

- **Afiliadas**: "**Afiliadas**" significa, com relação a uma pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento ou qualquer outra espécie de veículo ou universalidade de direitos ("**Pessoas**"), as Pessoas que, direta ou indiretamente: (a) controlam, administram ou gerem tal Pessoa; (b) são controladas, administradas ou geridas por tal Pessoa ("**Controladas**"); ou (c) estão sob controle, administração ou gestão comum de tal Pessoa ou Pessoas de seu grupo econômico.
- **Informações**: Para chegar às conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação: (a) analisamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da RNI referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2022, 2023 e 2024, auditadas pela KPMG Auditores Independentes Ltda. ("**KPMG**"), e as informações financeiras intermediárias do trimestre encerrando em 31 de março de 2025, revisada pela KPMG; (b) revisamos e discutimos com a administração da RNI as projeções financeiras e operacionais da RNI e das Controladas pela RNI até 31 de março de 2025, fornecidas pela administração da RNI; (c) conduzimos discussões com membros e integrantes da administração da RNI sobre os negócios e perspectivas da RNI e das Controladas da RNI até a data de 07 de agosto de 2025; e (d) levamos em consideração outras informações, estudos financeiros, análises, pesquisas e critérios financeiros, econômicos e de mercado que consideramos relevantes (em conjunto, as "**Informações**")
- **Alcance da revisão**: Em atenção ao disposto no parágrafo único do art. 4.º do Anexo C da RCVM 85/22, o BR Partners somente aceitou e utilizou informações gerenciais que considerou consistentes. Porém, no âmbito da nossa revisão, não assumimos qualquer responsabilidade por investigações independentes e confiamos que as Informações estavam completas e precisas em todos os seus aspectos relevantes. Além disso, o BR Partners não foi solicitado a realizar, e não realizou, verificação independente das Informações, ou uma verificação independente ou avaliação de quaisquer ativos ou passivos (contingentes ou não) da RNI ou das Controladas da RNI. O BR Partners não recebeu qualquer avaliação a esse respeito e não avaliou a solvência da RNI ou das Controladas da RNI considerando a recuperação judicial encerrada, nem, tampouco, as leis relativas a qualquer assunto, inclusive falência, insolvência ou questões similares.
- **Representações da Companhia e dos Ofertante**: Ao BR Partners foi declarado pelos Ofertante e pela RNI que, sem prejuízo de eventuais resultados da Investigação: (a) todas as Informações são completas, corretas e suficientes; (b) todas as Informações foram preparadas de forma razoável e que refletem as melhores estimativas e avaliações na época em que foram disponibilizadas e o melhor juízo por parte da administração da RNI quanto ao seu desempenho financeiro futuro; e (c) desde a data da entrega das Informações até a data de emissão do Laudo de Avaliação, a RNI não tem ciência de qualquer informação ou evento que impacte ou possa impactar de forma relevante o negócio, a situação financeira, os ativos, os passivos, as perspectivas de negócio, as transações comerciais ou o número de ações emitidas pela RNI, que não tenha sido informado ao BR Partners, assim como não têm ciência de qualquer outro fato significativo que pudesse alterar o seu desempenho futuro ou as Informações, tornando-as incorretas ou imprecisas em quaisquer aspectos materialmente relevantes ou que poderia causar um efeito materialmente relevante nos resultados e análises contidos neste Laudo de Avaliação, que não tenha sido informado ao BR Partners, exceção feita para os resultados da Transação, que foram desconsiderados na elaboração do presente Laudo de Avaliação.
- **Representações do BR Partners**: O BR Partners não faz, nem fará, expressa ou implicitamente, qualquer declaração em relação a qualquer Informação recebida até 07 de agosto de 2025 (incluindo projeções financeiras e operacionais da RNI ou das Controladas da RNI ou presunções e estimativas nas quais tais projeções se basearam) utilizada para elaboração do Laudo de Avaliação. Além disso, não assume nenhuma obrigação de conduzir, e não conduziu, nenhuma inspeção física das propriedades ou instalações da RNI ou das Controladas da RNI. O BR Partners não é escritório de contabilidade e não presta serviços de contabilidade ou auditoria em relação a este Laudo de Avaliação ou à OPA. O BR Partners não é escritório de advocacia e não presta serviços legais, regulatórios, tributários ou fiscais em relação a este Laudo de Avaliação ou à OPA.
- **Inexistência de auditoria ou *due diligence***: O BR Partners não realizou processo de auditoria ou diligência (*due diligence*) contábil, financeira, legal, fiscal ou de qualquer espécie na RNI, em qualquer de suas Controladas ou em quaisquer outros terceiros.
  Os resultados de tais procedimentos, caso realizados, poderiam alterar as análises e conclusões deste Laudo de Avaliação.
- **Precisão, completude, veracidade e suficiência**: Nenhuma declaração ou garantia, expressa ou tácita, é feita pelo BR Partners no tocante à precisão, completude, veracidade ou suficiência das Informações contidas neste Laudo de Avaliação ou nas quais ele foi baseado. Nada contido neste Laudo de Avaliação será interpretado ou entendido como sendo uma declaração do BR Partners quanto ao presente, ao passado ou ao futuro.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Disposições Gerais (cont.)

- **Projeções de crescimento de mercado**: Projeções relacionadas à demanda e ao crescimento do mercado foram baseadas em fontes públicas e relatórios independentes, corroboradas pela RNI e em projeções disponibilizadas pela administração da RNI. O BR Partners assume, sem investigação independente, que as projeções disponibilizadas pela administração da RNI foram preparadas de modo razoável, em bases que refletem as melhores estimativas atualmente disponíveis à administração da RNI, bem como seu melhor julgamento com relação a esses assuntos. Caso essa premissa não seja verdadeira, as análises e conclusões deste Laudo de Avaliação podem se alterar de forma significativa.
- **Inexistência de *Fairness opinion***: Este Laudo de Avaliação não é: (a) uma opinião sobre a adequação (*fairness opinion*) do preço ofertado na OPA; (b) uma recomendação, explícita ou implícita, a respeito de quaisquer aspectos da Oferta; e/ou (c) um "laudo" ou "laudo de avaliação" emitido para os fins e de acordo com quaisquer dispositivos regulatórios que não a Lei das S.A., a RCVM 85/22 e o Regulamento de Listagem do Novo Mercado, no que tange, exclusivamente, à Oferta.
- **Considerações sobre a metodologia de fluxo de caixa descontado**: Na metodologia de fluxo de caixa descontado, o BR Partners presumiu cenário macroeconômico divulgado pelo relatório FOCUS BACEN, B3 e FGV, as quais refletem a média das expectativas do mercado e/ou metodologias proprietárias, que podem se revelar substancialmente diferente dos resultados futuros efetivos. Dado que a análise e os valores são baseados em previsões de resultados futuros, eles não necessariamente indicam a realização de resultados financeiros reais e futuros para a RNI e/ou para as Controladas pela RNI, os quais podem ser significativamente mais ou menos favoráveis do que os sugeridos pela nossa análise. Além disso, tendo em vista que essas análises são intrinsecamente sujeitas a incertezas, sendo baseadas em diversos eventos e fatores que estão fora do nosso controle e do controle da RNI e de suas Controladas, o BR Partners não é responsável, de qualquer forma, caso os resultados futuros da RNI difiram substancialmente dos resultados apresentados neste Laudo de Avaliação. Não há nenhuma garantia de que os resultados futuros da RNI corresponderão às projeções financeiras utilizadas como base para nossa análise. As diferenças entre referidas projeções e os resultados financeiros da RNI poderão ser relevantes. Os resultados futuros da RNI também podem ser afetados pelas condições econômicas e de mercado.
- **Análise econômico-financeira**: A preparação de uma análise financeira é um processo complexo que envolve várias definições a respeito dos métodos de análise financeira mais apropriados e relevantes, bem como da aplicação de tais métodos. Para chegar às conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, o BR Partners realizou raciocínio qualitativo a respeito das análises e fatores considerados. Chegou à conclusão final com base nos resultados de toda a análise realizada, considerada como um todo, e não chegou a conclusões baseadas em, ou relacionadas a, qualquer dos fatores ou métodos de nossa análise isoladamente. Desse modo, a análise deve ser considerada como um todo e a seleção de partes da análise e fatores específicos, sem considerar toda a nossa análise e conclusões, pode resultar em um entendimento incompleto e incorreto dos processos utilizados para nossas análises e conclusões.
- **Independência das avaliações**: Avaliações de outras empresas e outros setores elaboradas pelo BR Partners em outras operações de natureza semelhante à OPA, ou não, poderão tratar as premissas de mercado aqui utilizadas de forma diferente da abordagem contida neste Laudo de Avaliação, de forma que quaisquer áreas, pessoas, ou executivos do BR Partners e de quaisquer de suas Afiliadas podem utilizar em suas análises, relatórios, documentos e/ou publicações, quaisquer estimativas, projeções e metodologias diferentes das que foram utilizadas no presente Laudo de Avaliação, podendo tais análises, relatórios, documentos e/ou publicações chegar a conclusões diversas das expressas neste Laudo de Avaliação.
- **Avaliação das ações**: Este Laudo de Avaliação versa somente sobre o valor das ações de emissão da RNI sob o aspecto econômico-financeiro, e não avalia qualquer outro aspecto ou implicação da OPA ou qualquer contrato, acordo ou entendimento firmado com relação à Oferta. O BR Partners não expressa qualquer opinião a respeito de qual será o valor pelo qual as ações da RNI serão ou poderiam ser negociadas no mercado de valores mobiliários a qualquer tempo. Este Laudo de Avaliação não trata dos méritos da OPA se comparada a outras estratégias que podem estar disponíveis para a RNI, nem trata da sua eventual decisão no sentido de realizar a Oferta. Os resultados apresentados neste Laudo referem-se exclusivamente à OPA e não se aplicam a qualquer outra questão ou operação, presente ou futura, relativa à RNI, ao seu grupo econômico ou ao setor em que atua.
- **Não utilização de avaliações e análises prévias**: Na confecção deste Laudo de Avaliação, não foram consideradas quaisquer avaliações prévias da RNI ou de quaisquer valores mobiliários de sua emissão efetuadas pelo BR Partners ou por qualquer terceiro, no contexto de quaisquer outras operações, ofertas ou negociações passadas das quais a RNI ou qualquer das Controladas pela RNI tenha participado ativamente ou passivamente. Tampouco foram consideradas quaisquer projeções financeiras e operacionais que tenham sido fornecidas ao BR Partners pela administração da RNI ou por quaisquer terceiros no contexto de tais avaliações prévias.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Disposições Gerais (cont.)

- **Prestação de serviços**: Anteriormente à elaboração deste Laudo de Avaliação, o BR Partners ou qualquer empresa de seu grupo econômico prestou serviço financeiro ou de *Investment Banking* para a RNI e/ou suas Afiliadas. O BR Partners poderá, no futuro, prestar tais serviços à RNI e/ou a quaisquer de suas Afiliadas, pelos quais esperamos ser remunerados. O grupo econômico do BR Partners é um conglomerado financeiro que presta uma variedade de serviços financeiros e outros relacionados a valores mobiliários e *Investment Banking*. No curso normal de nossas atividades, podemos adquirir, deter ou vender, por nossa conta ou por conta e ordem de nossos clientes, ações, instrumentos de dívida e outros valores mobiliários e instrumentos financeiros (incluindo empréstimos bancários e outras obrigações) da RNI, de quaisquer Afiliadas desta e de quaisquer outras companhias que estejam envolvidas na OPA, bem como fornecer serviços de *Investment Banking* e outros serviços financeiros para tais Pessoas, suas Afiliadas e seus administradores. Além disso, os profissionais dos departamentos internos podem basear suas análises e publicações em diferentes premissas operacionais e de mercado e em diferentes metodologias de análise quando comparadas com aquelas empregadas na preparação deste Laudo de Avaliação, de forma que os relatórios de pesquisa e outras publicações preparados por eles podem conter resultados e conclusões diferentes daqueles aqui apresentados. O BR Partners adota políticas e procedimentos para preservar a independência dos nossos departamentos internos, os quais podem ter visões diferentes daquelas do nosso departamento de *Investment Banking*. Também adotamos políticas e procedimentos para preservar a independência entre o *Investment Banking* e demais áreas e departamentos do BR Partners, incluindo, mas não se limitando, à mesa proprietária de negociação de ações, instrumentos de dívida, outros valores mobiliários e demais instrumentos financeiros.
- **Inexistência de conflito de interesses**: O BR Partners não possui interesse, direto ou indireto, na RNI, em qualquer de suas Afiliadas e/ou na OPA, de modo que este Laudo de Avaliação, com as conclusões nele expostas, decorre exclusivamente da experiência do BR Partners e de sua capacidade técnica para o atendimento dos objetivos propostos, e não há qualquer circunstância que possa ser entendida como um conflito de interesse ou que tenha ou venha a prejudicar sua isenção e independência na atuação do BR Partners na elaboração deste Laudo de Avaliação.
- **Propriedade intelectual**: Este Laudo de Avaliação é de propriedade intelectual do BR Partners e não deve ser utilizado para qualquer outra finalidade que não no contexto da Oferta, não podendo ser divulgado ou encaminhado a terceiros, ou distribuído, reproduzido, resumido ou citado em quaisquer documentos públicos ou privados, sem a prévia e expressa autorização, por escrito, do BR Partners, exceto quando tratar-se da divulgação do Laudo de Avaliação aos acionistas da RNI e da disponibilização da versão impressa e/ou eletrônica do Laudo de Avaliação para a CVM e para a B3, em qualquer caso, conforme expressamente requerido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.
- **Divulgação**: Na divulgação deste Laudo de Avaliação, nos termos da lei e da regulamentação aplicáveis, deverá ser observado o seguinte: o Laudo de Avaliação somente pode ser divulgado na íntegra, e qualquer descrição ou referência ao BR Partners em razão de tal divulgação deverá ser expressamente aceita e autorizada pelo BR Partners, exceto por referências, trechos e conclusões do Laudo de Avaliação a serem refletidos no instrumento da OPA e em fatos relevantes publicados no contexto da Oferta.
- **Data-base**: A data base utilizada neste Laudo de Avaliação é 31 de março de 2025, exceto quando expressamente disposto de forma diferente, e ele é necessariamente baseado em Informações disponibilizadas até 07 de agosto de 2025. Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, incluindo eventuais impactos decorrentes da OPA, o BR Partners não tem qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou modificar este Laudo de Avaliação, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão.
- **Fatores Macroeconômicos**: As análises e conclusões indicadas neste Laudo de Avaliação são passíveis de mudanças e extremamente sensíveis a uma série de fatores, como, por exemplo, mas não limitado a fatores econômicos como variação cambial, variação de taxas de juros, entre outros, aos preços dos insumos necessários às atividades da RNI, de mercado, eventos políticos, regulatórios, comerciais, concorrenciais, ou legais aplicáveis, além de outras condições altamente voláteis. Em caso de revisão ou reemissão deste Laudo de Avaliação, tais eventos e fatores podem ocasionar variações significativas na avaliação da RNI.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Disposições Gerais (cont.)

Em respeito ao disposto no Item V do Anexo C da RCVM n.º 85/22, conforme alterada, o BR Partners declara que os responsáveis pela elaboração deste Laudo de Avaliação são os seguintes profissionais:

São Paulo, 15 de outubro de 2025

DocuSigned by

Jairo Loureiro

Assinado por: JAIRO EDUARDO LOUREIRO FILHO:03250880809
CPF: 03250880809
Data/Hora da Assinatura: 16/10/2025 12:56:20 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
D61E76DC1B09434...

Jairo Loureiro

DocuSigned by

Assinado por: GUSTAVO DE MELLO PAPA:34163293841
CPF: 34163293841
Data/Hora da Assinatura: 15/10/2025 10:36:24 BRT

O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5
39F60A97D0AA4E0...

Gustavo Papa

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Apêndice

BR PARTNERS

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Apêndice

I. Custo de Capital

BR PARTNERS

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Memorial de Cálculo do Custo de Capital

Taxa de Desconto

- A taxa utilizada para descontar os fluxos de caixa projetados a valor presente corresponde ao Ke (custo de capital próprio), que pode ser calculado utilizando-se o modelo CAPM (sigla em inglês para "Modelo de Precificação de Ativos de Capital") a seguir:

$$Ke = Rf + ß*(ERP) + \textit{Size Premium}$$

- Onde:
  - Rf = Taxa livre de risco
  - ß = Coeficiente de risco de mercado da companhia avaliada
  - ERP (*Equity Risk Premium*) = Prêmio de risco de mercado
  - *Size premium* = Prêmio de risco de tamanho da companhia

- Companhias selecionadas para o cálculo do Beta:

RNI MRV Tenda DIRECIONAL PLANO&PLANO

Companhias do cluster econômico cuja operação apresenta elevada exposição e relevância de receitas vinculadas a programas habitacionais, como o Minha Casa, Minha Vida, e ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, com alta aderência e similaridade ao perfil do target avaliado

Memória de Cálculo da Taxa de Desconto

Ke: Memória de Cálculo

Taxa Livre de Risco (em US$)	**Unidade**		
Taxa Livre de Risco dos EUA (10 anos)[1]	%	4,3%	
Prêmio de Risco Brasil[2]	%	2,7%	
Taxa Ajustada (Rf)	%	7,1%	
Beta Alavancado			
Beta Desalavancado[3]	fator	0,87	
Estrutura-Alvo de Capital (Dívida/(Dívida + *Equity*))	%	42,9%	
Taxa Marginal de Imposto	%	34,0%	
(=) Beta Realavancado (ß)	fator	1,30	
ERP[4]	%	5,5%	7,3%
Size Premium	%	–	
Ke (em US$)	**%**	**14,3%**	**16,6%**
Diferencial de Inflação			
Inflação EUA[5]	%	2,3%	
Inflação Brasil[6]	%	4,0%	
Ke (em R$ nominal) – Valores de Referência	**%**	**16,2%**	**18,6%**
Ke (em R$ nominal) – Ponto Médio		**17,4%**	

Notas:

1) Considera a mediana para o período de 12 meses do yield do T-Bond de 10 anos. Fonte: *U.S. Department of the Treasury* em 07 de agosto de 2025
2) Considera a mediana para o período de 12 meses do CDS Brasil 10 anos USD. Fonte: Bloomberg em 07 de agosto de 2025
3) Considera a média dos betas das companhias selecionadas em relação ao índice local (últimos 2 anos, diário). Fonte: Bloomberg em 07 de agosto de 2025
4) (i) 7,3% - Prêmio de risco de mercado baseado na diferença entre o retorno médio anual do S&P index e o retorno médio anual dos títulos públicos americanos de longo prazo entre 1926 e 2024.; ou (ii) 5,5% - Recomendação da Kroll com base em indicadores financeiros e econômicos de mercado – Fonte: Kroll em 07 de agosto de 2025
5) Considera projeção do CPI de longo prazo (2027). Fonte: Bloomberg em 07 de agosto de 2025
6) Considera projeção do IPCA de longo prazo (2027). Fonte: BACEN em 07 de agosto de 2025

Fontes: (1) U.S. Department of the Treasury em 07 de agosto de 2025; (2) Bloomberg em 07 de agosto de 2025; (3) Bloomberg em 07 de agosto de 2025; (4) Kroll em 07 de agosto de 2025; (5) Bloomberg em 07 de agosto de 2025; (6) FOCUS BACEN em 07 de agosto de 2025.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Memorial de Cálculo do Beta

Cálculo do Beta por companhias comparáveis selecionadas considerando regressão de maior R^2

	Beta Local 5 anos Diário	R^2	Beta MSCI 5 anos Diários	R^2	Beta Local 5 anos Semanas	R^2	Beta MSCI 5 anos Semanal	R^2	Beta Local 3 anos Diário	R^2	Beta MSCI 3 anos Diário	R^2	Beta Local 3 anos Semanal	R^2	Beta MSCI 3 anos Semanal	R^2	*Maior R^2 entre betas* Beta Local 2 anos Diário	R^2	Beta MSCI 2 anos Diário	R^2	Beta Local 2 anos Semanal	R^2	Beta MSCI 2 anos Semanal	R^2
MRV	1,36	0,33	0,98	0,07	1,18	0,22	0,75	0,03	1,49	0,31	0,84	0,04	1,20	0,17	0,49	0,00	1,74	0,37	1,07	0,07	1,69	0,32	0,99	0,08
Tenda	1,26	0,16	0,98	0,04	1,13	0,11	0,77	0,02	1,42	0,18	0,87	0,03	1,16	0,10	0,48	0,00	1,60	0,27	0,98	0,05	1,34	0,15	0,89	0,05
DIRECIONAL	1,20	0,34	0,89	0,07	1,12	0,28	0,72	0,04	1,18	0,34	0,67	0,03	1,07	0,25	0,42	0,00	1,21	0,34	0,85	0,07	1,16	0,27	0,80	0,08
RNI	0,61	0,03	0,67	0,02	0,48	0,01	0,54	0,02	0,55	0,01	0,67	0,02	0,41	0,00	0,50	0,01	0,60	0,02	0,82	0,04	0,48	0,01	0,67	0,05
PLANO&PLANO	1,14	0,18	0,85	0,04	1,03	0,15	0,68	0,02	1,22	0,18	0,70	0,02	1,10	0,14	0,45	0,00	1,35	0,20	0,86	0,04	0,98	0,08	0,68	0,02
Média	**1,11**	**20,8%**	**0,87**	**4,8%**	**0,99**	**15,5%**	**0,69**	**2,7%**	**1,17**	**20,6%**	**0,75**	**2,7%**	**0,99**	**13,2%**	**0,47**	**0,5%**	**1,30**	**23,8%**	**0,92**	**5,4%**	**1,13**	**16,6%**	**0,81**	**5,6%**
Mediana	**1,20**	**17,6%**	**0,89**	**4,4%**	**1,12**	**14,7%**	**0,72**	**2,4%**	**1,22**	**18,1%**	**0,70**	**2,8%**	**1,10**	**14,2%**	**0,48**	**0,3%**	**1,35**	**26,8%**	**0,86**	**5,0%**	**1,16**	**14,8%**	**0,80**	**5,3%**

Fonte: Bloomberg em 07/08/2025.

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Apêndice

II. Fontes

BR PARTNERS

Docusign Envelope ID: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31

Documentos e Fontes de Informações Utilizadas para a Elaboração Deste Relatório

- **Resolução CVM:** Resolução CVM Nº 85 - https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/resolucoes/resol085.html
- **Demonstrações financeiras da RNI:** Demonstrações contábeis oficiais e auditadas da companhia - https://ri.rni.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/
- **Formulário de referência da RNI:** "Formulário de Referência 2025 – 29/05/2025" - https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/c36eef9b-0c6b-4b93-aadb-bfbafeff4daa/94738095-e7a9-87eb-044b-8739de475f97?origin=1
- **Fato Relevante 13/08/2025: (i) OPA para Conversão de Registro:** https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/c36eef9b-0c6b-4b93-aadb-bfbafeff4daa/30c2a24d-65a6-259e-1ba5-2ec34855a7c2?origin=1; **(ii) Plano de Negócio da Companhia:** https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/c36eef9b-0c6b-4b93-aadb-bfbafeff4daa/d6437bfe-4010-7127-4b03-5e61a64ede75?origin=1
- ---
- **Slide 4:**
  - "Formulário de Referência 2025 – 29/05/2025" - https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/c36eef9b-0c6b-4b93-aadb-bfbafeff4daa/94738095-e7a9-87eb-044b-8739de475f97?origin=1
  - Fato Relevante publicado em 13/08/2025
- **Slide 5:**
  - Yield Curve Americana - U.S. Department of the Treasury**:** https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=2022, consultado e dados de 07/08/2025
  - Risco Brasil: CDS Brasil 10Y, consultado no Terminal da Bloomberg consultado e dados de 07/08/2025
  - Regressão dos betas: Terminal da Bloomberg por meio dos comandos "RDNI3" e "BETA", consultado e dados de 07/08/2025
  - Estimativas da inflação americana (CPI): Terminal da Bloomberg por meio do comando "ECFC", consultado e dados de 07/08/2025
  - Prêmio de risco de mercado: Prêmio de risco de mercado baseado na taxa de retorno de longo prazo da NYSE entre 1926 e 2024. Fonte: https://costofcapital.kroll.com/, consultado e dados de 07/08/2025
  - Relatório da Kroll – "Kroll Cost of Capital Inputs Updated to Reflect Heightened Uncertainty in Global Economy" e Plataforma https://costofcapital.kroll.com/, consultado e dados de 07/08/2025
  - BACEN - https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#/consultas, consultado em 07/08/2025 dados de 01/08/2025
- **Slides 19 e 20:**
  - "Formulário de Referência 2025 – 29/05/2025" - https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/c36eef9b-0c6b-4b93-aadb-bfbafeff4daa/94738095-e7a9-87eb-044b-8739de475f97?origin=1
  - Arquivos disponibilizado pela companhia
- **Slide 21:** Histórico da companhia - https://ri.rni.com.br/sobre-a-rni/historia/, consultado em 07/08/2025
- **Slide 23:** Planilha de fundamentos - https://ri.rni.com.br/informacoes-financeiras/planilha-de-fundamentos/, consultada em 07/08/2025
- **Slides 24, 25 e 26:** Demonstrações contábeis oficiais e auditadas da companhia - https://ri.rni.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/
- **Slide 28:**
  - **Tamanho de mercado, saldo de crédito imobiliário e estrutura de financiamento:** *Research "Brazilian Homebuilders 101 – 2025"*, JP Morgan, publicado em 3 de fevereiro de 2025 - Disponibilizado no terminal da Bloomberg
  - **Taxas médias de juros para financiamento imobiliário:** Banco Central do Brasil - https://dadosabertos.bcb.gov.br/dataset/20772-taxa-media-de-juros-das-operacoes-de-credito-com-recursos-direcionados---pessoas-fisicas---fi, consultado em 07/08/2025
- **Slide 29:**
  - **INCC:** Índice publicado pela FGV - https://sindusconpr.com.br/incc-m-fgv-1364-p, consultado em 07/08/2025 e dados até 31/07/2025
  - **Margem bruta das incorporadoras listadas:** Capital IQ - https://www.capitaliq.com/ciqdotnet/Login-okta.aspx, consultado e dados de 07/08/2025
  - **Lançamentos e vendas:** ABRAINC - https://www.abrainc.org.br/lab, consultado em 07/08/2025
- **Slide 33:** Premissas macroeconômicas divulgadas no relatório FOCUS BACEN (https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus), BM&FBOVESPA (http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/) e FGV (https://sindusconpr.com.br/incc-m-fgv-1364-p), consultado e dados de 07/08/2025
- **Slide 39:** Construção da análise do *VWAP* referentes a ação da RNI a partir dos dados disponibilizados na Plataforma Bloomberg – Terminal Bloomberg, consultado e dados de 12/08/2025
- **Slide 41:** Demonstrações contábeis oficiais e auditadas da companhia - https://ri.rni.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/
- **Slides 52 e 53:** Dados e premissas utilizados na construção da taxa de desconto
  - Yield Curve Americana - U.S. Department of the Treasury**:** https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=2022, consultado e dados de 07/08/2025
  - Risco Brasil: CDS Brasil 10Y, consultado no Terminal da Bloomberg consultado e dados de 07/08/2025
  - Regressão dos betas: Terminal da Bloomberg por meio dos comandos "RDNI3" e "BETA", consultado e dados de 07/08/2025
  - Estimativas da inflação americana (CPI): Terminal da Bloomberg por meio do comando "ECFC", consultado e dados de 07/08/2025
  - Prêmio de risco de mercado: Prêmio de risco de mercado baseado na taxa de retorno de longo prazo da NYSE entre 1926 e 2024. Fonte: https://costofcapital.kroll.com/, consultado e dados de 07/08/2025
  - Relatório da Kroll – "Kroll Cost of Capital Inputs Updated to Reflect Heightened Uncertainty in Global Economy" e Plataforma https://costofcapital.kroll.com/, consultado e dados de 07/08/2025

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 2D7240C0-9E5A-4C63-9AB2-9ED338C33F31
Status: Concluído
Assunto: Complete com o Docusign: 2025.10.15 -- Relatório de Avaliação RNI.pdf
Envelope fonte:
Documentar páginas: 56
Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Dept. Jurídico
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3355 - ANDAR 26
CONJ 261 SALA H - BAIRRO: ITAIM BIBI
SÃO PAULO, SP 04538-133
legal@brap.com.br
Endereço IP: 200.232.101.147

Rastreamento de registros

Status: Original
15/10/2025 10:29:57
Portador: Dept. Jurídico
legal@brap.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Gustavo Papa gustavo.papa@brpartners.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 Assunto: CN=GUSTAVO DE MELLO PAPA:34163293841	DocuSigned by: 39F60A97D0AA4E0... Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 44.203.105.112 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.4 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.serpro.gov.br/docs/dpcacserprorfb.pdf	Enviado: 15/10/2025 10:31:36 Reenviado: 15/10/2025 10:34:43 Visualizado: 15/10/2025 10:35:12 Assinado: 15/10/2025 10:36:29
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 16/02/2024 12:29:16 ID: fb0cb377-5521-4c3b-9eae-629e73dc5124		
Jairo Loureiro jairo.loureiro@brpartners.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SAFEWEB RFB v5 Assunto: CN=JAIRO EDUARDO LOUREIRO FILHO:03250880809	DocuSigned by: D61E76DC1B09434... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 3.80.33.236 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Enviado: 15/10/2025 10:31:35 Reenviado: 15/10/2025 10:34:43 Reenviado: 15/10/2025 15:19:51 Reenviado: 16/10/2025 10:39:38 Reenviado: 16/10/2025 10:44:25 Visualizado: 16/10/2025 10:45:06 Assinado: 16/10/2025 12:56:24
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 21/09/2022 17:52:41 ID: c164fa23-eb65-409c-9bd3-a1b4aa216ad2		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos de resumo do envelope	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/criptografado	15/10/2025 10:31:36
Envelope atualizado	Segurança verificada	15/10/2025 10:34:33
Envelope atualizado	Segurança verificada	15/10/2025 10:34:33
Entrega certificada	Segurança verificada	16/10/2025 10:45:06
Assinatura concluída	Segurança verificada	16/10/2025 12:56:24
Concluído	Segurança verificada	16/10/2025 12:56:25
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: sistemas@brap.com.br

To advise BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at sistemas@brap.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to sistemas@brap.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to sistemas@brap.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. during the course of your relationship with BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A..