

# INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

## 1º TRIMESTRE DE 2024



BEM VIVER CAMPOS



RESERVA REGATAS



SMART URBA VILA PROFETA

## Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão das informações trimestrais .....	1
---	---

### Informações trimestrais revisadas

Balancos patrimoniais .....	4
Demonstração dos resultados .....	5
Demonstração dos resultados abrangentes .....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....	7
Demonstração dos fluxos de caixa .....	8
Demonstração do valor adicionado .....	9

### Notas explicativas às informações trimestrais

1. Contexto operacional .....	10
2. Apresentação das informações trimestrais, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos .....	10
3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários .....	12
4. Clientes .....	13
5. Lotes a comercializar .....	16
6. Participações em investidas .....	17
7. Empréstimos, financiamentos e debêntures .....	20
8. Contas a pagar por aquisição de terrenos .....	23
9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais .....	24
10. Adiantamentos de clientes .....	24
11. Provisão para manutenção de imóveis .....	25
12. Impostos correntes e diferidos .....	25
13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários .....	26
14. Patrimônio líquido .....	26
15. Receita operacional líquida .....	28
16. Custos e despesas operacionais .....	29
17. Despesas e receitas financeiras .....	29
18. Partes relacionadas .....	30
19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos .....	32
20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa .....	34
21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos .....	35
22. Seguros .....	36
23. Aprovação das informações trimestrais .....	36



Edifício Statement  
Av. Do Contorno, 5.800  
17º andar - Savassi  
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil  
Tel: +55 31 3232-2100  
Fax: +55 31 3232-2106  
ey.com.br

## Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**Urba Desenvolvimento Urbano S.A.**  
Belo Horizonte - MG

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34 *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

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

### **Conclusão sobre as informações intermediárias individuais**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

### **Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

### **Ênfases**

#### *Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018*

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as informações contábeis intermediárias consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

#### *Reapresentação dos valores correspondentes*

Conforme mencionado na nota explicativa no 2.5, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas pela Companhia a partir de 31 de dezembro de 2023, os valores correspondentes referentes às demonstrações dos fluxos de caixa do período anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.



## Outros assuntos

### *Demonstrações do valor adicionado*

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 13 de maio de 2024.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC-SP015199/O

Bruno Costa Oliveira  
Contador CRC-BA031359/O

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
<b>Ativo</b>					
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	105.278	839	36.006	188
Títulos e valores mobiliários	3	9.520	50.270	515	3.918
Clientes	4	52.638	54.822	18.454	19.805
Lotes a comercializar	5	327.089	300.239	58.773	39.858
Despesas antecipadas		2.671	2.154	1.950	1.831
Outros ativos		7.383	7.352	6.069	6.685
Total do ativo circulante		504.579	415.676	121.767	72.285
<b>Ativo não circulante</b>					
Títulos e valores mobiliários	3	51.076	37.701	14.416	6.642
Clientes	4	201.892	188.122	36.727	38.303
Lotes a comercializar	5	202.901	222.070	88.941	107.754
Créditos com empresas ligadas		16.983	19.578	16.983	19.578
Despesas antecipadas		12.859	7.724	620	-
Outros ativos não circulantes		27.514	24.345	20.563	20.292
Total do ativo realizável a longo prazo		513.225	499.540	178.250	192.569
Investimento	6	3.762	5.672	361.510	351.256
Imobilizado e intangível		7.476	7.702	12.236	12.894
Total do ativo não circulante		524.463	512.914	551.996	556.719
Total do ativo		1.029.042	928.590	673.763	629.004
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>					
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores		16.767	18.893	14.265	16.910
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	37.677	89.016	23.493	76.432
Contas a pagar por aquisição de investimento	6	3.652	6.263	3.652	6.263
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	61.908	70.199	16.363	16.324
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	9	12.030	15.767	7.139	6.890
Adiantamentos de clientes	10	16.925	21.722	12	10
Provisão para manutenção de imóveis	11	1.569	336	-	-
Impostos diferidos	12	2.562	2.604	1.165	1.261
Passivo de cessão	4 (e)	25.625	13.752	3.157	2.918
Outras contas a pagar		20.628	27.683	49.298	51.828
Total do passivo circulante		199.343	266.235	118.544	178.836
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	345.227	227.039	322.080	202.382
Contas a pagar por aquisição de investimento	6	1.175	1.175	1.175	1.175
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	114.191	120.247	54.273	56.523
Adiantamentos de clientes	10	5.398	5.012	-	-
Provisão para manutenção de imóveis	11	5.824	6.889	-	-
Impostos diferidos	12	10.400	9.723	2.531	2.635
Passivo de cessão	4 (e)	166.626	99.920	21.003	20.106
Outras contas a pagar		23.107	23.102	21.831	21.642
Total do passivo não circulante		671.948	493.107	422.893	304.463
Total do passivo		871.291	759.342	541.437	483.299
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	14 (a)	197.418	197.418	197.418	197.418
Ações em tesouraria		(493)	(493)	(493)	(493)
Reservas de capital		(1.208)	-	(1.208)	-
Prejuízos acumulados		(63.391)	(51.220)	(63.391)	(51.220)
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		132.326	145.705	132.326	145.705
Participações não controladoras	14 (e)	25.425	23.543	-	-
Total do patrimônio líquido		157.751	169.248	132.326	145.705
Total do passivo e patrimônio líquido		1.029.042	928.590	673.763	629.004

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre		1º trimestre	
		2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida	15	36.091	42.128	896	998
Custo dos lotes vendidos	16	(21.420)	(26.778)	(21)	(6)
<b>Lucro bruto</b>		<b>14.671</b>	<b>15.350</b>	<b>875</b>	<b>992</b>
Despesas operacionais:					
Despesas com vendas	16	(5.184)	(6.070)	(1.397)	(1.736)
Despesas gerais e administrativas	16	(6.808)	(8.459)	(7.231)	(8.486)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		(2.161)	(513)	(4.496)	(450)
Resultado de equivalência patrimonial	6	(1.568)	(1.069)	4.947	(3.335)
<b>Prejuízo operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>(1.050)</b>	<b>(761)</b>	<b>(7.302)</b>	<b>(13.015)</b>
Resultado Financeiro:					
Despesas financeiras	17	(10.196)	(4.783)	(5.708)	(1.497)
Receitas financeiras	17	4.625	1.077	906	394
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	17	725	707	85	(165)
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>(5.896)</b>	<b>(3.760)</b>	<b>(12.019)</b>	<b>(14.283)</b>
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	12	(835)	(6.082)	(244)	(228)
Diferidos	12	(307)	794	92	137
	12	(1.142)	(5.288)	(152)	(91)
<b>Prejuízo do período</b>		<b>(7.038)</b>	<b>(9.048)</b>	<b>(12.171)</b>	<b>(14.374)</b>
(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:					
Acionistas controladores		(12.171)	(14.374)		
Acionistas não controladores		5.133	5.326		
		<b>(7.038)</b>	<b>(9.048)</b>		
Resultado líquido por ação (em R\$):					
Básico	14 (f)	(0,0834)	(0,0985)	(0,0834)	(0,0985)
Diluído	14 (f)	(0,0834)	(0,0985)	(0,0834)	(0,0985)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre		1º trimestre	
	2024	2023	2024	2023
Prejuízo do período	(7.038)	(9.048)	(12.171)	(14.374)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
<b>Total de resultados abrangentes do período</b>	<b>(7.038)</b>	<b>(9.048)</b>	<b>(12.171)</b>	<b>(14.374)</b>
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	(12.171)	(14.374)		
Acionistas não controladores	5.133	5.326		
	<b>(7.038)</b>	<b>(9.048)</b>		

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E DE 2023

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Capital social subscrito	Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
			Reservas de capital	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros				
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022</b>	<b>197.418</b>	<b>(493)</b>	<b>26</b>	<b>2.279</b>	<b>2.857</b>	<b>29.458</b>	-	<b>231.545</b>	<b>5.410</b>	<b>236.955</b>
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	1.821	1.821
Transação de capital	-	-	-	-	-	(1.190)	-	(1.190)	1.167	(23)
Opções de ações	-	-	-	201	-	-	-	201	-	201
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	-	(14.374)	(14.374)	5.326	(9.048)
<b>SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023</b>	<b>197.418</b>	<b>(493)</b>	<b>26</b>	<b>2.480</b>	<b>2.857</b>	<b>28.268</b>	<b>(14.374)</b>	<b>216.182</b>	13.724	<b>229.906</b>
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023</b>	<b>197.418</b>	<b>(493)</b>	-	-	-	-	<b>(51.220)</b>	<b>145.705</b>	<b>23.543</b>	<b>169.248</b>
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.251)	(3.251)
Opções de ações	-	-	-	(1.208)	-	-	-	(1.208)	-	(1.208)
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	-	(12.171)	(12.171)	5.133	(7.038)
<b>SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024</b>	<b>197.418</b>	<b>(493)</b>	-	<b>(1.208)</b>	-	-	<b>(63.391)</b>	<b>132.326</b>	<b>25.425</b>	<b>157.751</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2024	2023	2024	2023
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			(Reapresentado)		(Reapresentado)
Prejuízo do período		<b>(7.038)</b>	(9.048)	<b>(12.171)</b>	(14.374)
Ajustes para reconciliar o (prejuízo) lucro do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		<b>416</b>	419	<b>847</b>	422
Opções outorgadas reconhecidas	16	<b>(1.208)</b>	201	<b>(1.208)</b>	201
Ajuste a valor presente		<b>(220)</b>	(378)	<b>(194)</b>	(202)
Baixa na venda de imobilizado		<b>9</b>	-	<b>9</b>	-
Resultados financeiros		<b>7.023</b>	1.589	<b>5.007</b>	2.687
Resultado de equivalência patrimonial	6	<b>1.568</b>	1.069	<b>(4.947)</b>	3.335
Provisão para risco de crédito		<b>130</b>	(103)	<b>(40)</b>	(40)
Provisão para manutenção de imóveis		<b>619</b>	794	<b>1</b>	(7)
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		<b>505</b>	499	<b>552</b>	357
Amortização de despesas antecipadas		<b>1.530</b>	1.456	<b>23</b>	114
Resultado com instrumento financeiro derivativo	19 (b)	-	(2)	-	(2)
IRPJ e CSLL diferidos	12	<b>307</b>	(794)	<b>(92)</b>	(137)
PIS e COFINS diferidos		<b>328</b>	(880)	<b>(108)</b>	(161)
		<b>3.969</b>	(5.178)	<b>(12.321)</b>	(7.807)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Redução (aumento) de clientes		<b>(10.771)</b>	26.040	<b>3.246</b>	1.811
Redução (aumento) de lotes a comercializar		<b>(17.534)</b>	(37.224)	<b>(3.736)</b>	(1.518)
Redução (aumento) de despesas antecipadas		<b>(4.197)</b>	(1.579)	<b>(683)</b>	(37)
Redução (aumento) de outros		<b>112</b>	636	<b>803</b>	5.132
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		<b>(2.126)</b>	(18.975)	<b>(2.645)</b>	(1.115)
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		<b>(3.737)</b>	8.222	<b>249</b>	435
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		<b>(572)</b>	-	<b>(300)</b>	-
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		<b>(3.600)</b>	(2.545)	<b>2</b>	(24)
Aumento (redução) de outros		<b>(7.305)</b>	33.075	<b>1.019</b>	(19)
Juros pagos		<b>(290)</b>	(2.124)	<b>(290)</b>	-
Imposto de renda e contribuição social pagos		<b>508</b>	(1.656)	<b>236</b>	(228)
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	11	<b>(253)</b>	(49)	<b>(111)</b>	(26)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		<b>(318)</b>	-	<b>(315)</b>	-
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		<b>(46.114)</b>	(1.357)	<b>(14.846)</b>	(3.396)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>					
Aumento em títulos e valores mobiliários		<b>(93.800)</b>	(104.794)	<b>(39.905)</b>	(44.690)
Redução em títulos e valores mobiliários		<b>122.141</b>	93.995	<b>35.644</b>	32.427
Adiantamentos a partes relacionadas		<b>(5.019)</b>	(4.510)	<b>(5.019)</b>	(4.490)
Recebimentos de partes relacionadas		<b>8.079</b>	2.009	<b>8.079</b>	2.009
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	6 (b)	<b>271</b>	6.899	<b>811</b>	18.476
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		<b>(2.611)</b>	(202)	<b>(2.611)</b>	(48)
Pagamento por aquisição de participação em investida		<b>(199)</b>	(10.669)	<b>(198)</b>	(10.669)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		<b>28.862</b>	(17.272)	<b>(3.199)</b>	(6.985)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>					
Transação de capital		-	631	-	(1.190)
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas		-	-	<b>(3.653)</b>	14.110
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		<b>121.133</b>	3.890	<b>119.173</b>	-
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	7 (a)	<b>(61.958)</b>	(8.003)	<b>(60.000)</b>	(478)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	7 (a)	<b>(2.687)</b>	(3.844)	<b>(1.635)</b>	(1.976)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		<b>74.764</b>	-	<b>1.992</b>	-
Valores pagos de passivo de cessão		<b>(6.310)</b>	-	<b>(2.014)</b>	-
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores, líquido	14 (e)	<b>(3.251)</b>	1.167	-	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamentos		<b>121.691</b>	(6.159)	<b>53.863</b>	10.466
<b>Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>104.439</b>	(24.788)	<b>35.818</b>	85
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>					
No início do período		<b>839</b>	26.067	<b>188</b>	169
No final do período		<b>105.278</b>	1.279	<b>36.006</b>	254
<b>Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>104.439</b>	(24.788)	<b>35.818</b>	85

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2024	2023	2024	2023
<b>RECEITAS</b>					
Receita operacional bruta		37.415	45.536	909	1.024
Outras receitas		(3.829)	-	(4.189)	-
Provisão para risco de crédito		(130)	103	40	40
Receitas relativas à construção de ativos próprios		198	4	198	4
		<b>33.654</b>	<b>45.643</b>	<b>(3.042)</b>	<b>1.068</b>
<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui valores dos impostos PIS e COFINS)</b>					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos e materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(20.473)	(25.418)	(5.339)	(2.443)
<b>VALOR ADICIONADO BRUTO</b>		<b>13.181</b>	<b>20.225</b>	<b>(8.381)</b>	<b>(1.375)</b>
Depreciação e amortização		(416)	(419)	(847)	(422)
<b>VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA</b>		<b>12.765</b>	<b>19.806</b>	<b>(9.228)</b>	<b>(1.797)</b>
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>					
Resultado de equivalência patrimonial	6	(1.568)	(1.069)	4.947	(3.335)
Receitas financeiras	17	5.350	1.784	991	229
		<b>3.782</b>	<b>715</b>	<b>5.938</b>	<b>(3.106)</b>
<b>VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>		<b>16.547</b>	<b>20.521</b>	<b>(3.290)</b>	<b>(4.903)</b>
<b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>					
<b>Pessoal:</b>					
Remuneração direta		8.678	11.399	6.316	7.332
Benefícios		8.913	9.442	7.061	6.060
		(797)	1.437	(1.213)	942
FGTS		562	520	468	330
<b>Impostos, taxas e contribuições:</b>					
Federais		6.763	12.709	2.131	1.739
Municipais		4.684	11.233	2.069	1.646
Estaduais		2.076	1.466	62	85
		3	10	-	8
<b>Remuneração de capitais de terceiros:</b>					
Juros		8.144	5.461	434	400
Aluguéis / Arrendamentos		7.322	4.770	35	230
		822	691	399	170
<b>Remuneração de capitais próprios:</b>					
Prejuízos retidos		(7.038)	(9.048)	(12.171)	(14.374)
Participações de acionistas não controladores	14 (e)	(12.171)	(14.374)	(12.171)	(14.374)
		5.133	5.326	-	-
<b>VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO</b>		<b>16.547</b>	<b>20.521</b>	<b>(3.290)</b>	<b>(4.903)</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

## Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR para o período findo em 31 de março de 2024.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

### 1. Contexto operacional

A Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia” ou “Urba”) é uma sociedade anônima de capital aberto, na categoria “A” (concedido pela Comissão de Valores Mobiliários - “CVM” - em 25 de janeiro de 2021), com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 01, bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.571.175/0001-02, constituída em 13 de janeiro de 2009, que tem por objetivo (i) o loteamento e venda de imóveis próprios e de terceiros; (ii) outras obras de engenharia civil não especificadas anteriormente; (iii) a incorporação de imóveis próprios; (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; (v) serviços combinados de escritório e apoio administrativo; e (vi) serviços de engenharia.

Em 2012, a Companhia tornou-se o pilar do Grupo MRV&CO dedicado ao desenvolvimento imobiliário urbano de grandes áreas para o uso residencial, comercial ou industrial, sob três modalidades: loteamentos abertos, loteamentos fechados e condomínio de lotes. Os empreendimentos da Urba são estrategicamente localizados em vetores de crescimento das cidades, com toda a infraestrutura de urbanização para o desenvolvimento da região de forma sustentável, visando proporcionar a melhor experiência aos moradores e às comunidades. Os empreendimentos são desenvolvidos pela Urba, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas (“Grupo”) e atualmente tem presença em mais de 30 cidades de 7 estados brasileiros, sendo: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Bahia, Paraíba, Mato Grosso e Goiás. A MRV Engenharia e Participações S.A. (“MRV”), controladora da Companhia, possui participação de 53,55% em 31 de março de 2024 (53,55% em 31 de dezembro de 2023).

A Companhia possui um plano de crescimento focado na preservação patrimonial, controle da queima de caixa, alta rentabilidade, assertividade de seus produtos e na venda recorrente de recebíveis, com intuito de redução do ciclo financeiro, fator diferencial em um mercado de capital intensivo. Como resultado desta estratégia, a Urba planeja um crescimento menos acelerado para os próximos anos. A Companhia mantém constantes análises do mercado de capitais e discussões com seus assessores financeiros, a fim de avaliar as melhores oportunidades para obtenção de recursos de terceiros e/ou capital próprio, com o objetivo de fortalecer sua estrutura de capital e executar seu plano de negócios.

## 2. Apresentação das informações trimestrais, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos

### 2.1 Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

- As informações trimestrais consolidadas condensadas elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, identificadas como Consolidado; e
- As informações trimestrais individuais condensadas elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, identificadas como Individual.

Os aspectos relacionados à transferência de controle de lotes seguem o entendimento da Administração da Companhia, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), alinhado a aquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR.

As informações trimestrais individuais não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

## 2.2 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

## 2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2024 ou após essa data que afete materialmente as informações trimestrais do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

## 2.4 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

## 2.5 Reapresentação das informações trimestrais de 31 de março de 2023

A partir de 31 de dezembro de 2023, a Companhia alterou sua prática contábil de alocação de “Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures” na Demonstração dos Fluxos de Caixa, antes classificados como “Atividades operacionais” passando para “Atividades de financiamento”, por entender que a natureza destes juros passou a ser mais aderentes a esse grupo de atividades e em conformidade com as disposições do CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa (IAS 7). Desta forma, os valores correspondentes, individuais e consolidados, referentes ao período anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados em conformidade com o CPC 23 - Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Erro (IAS 8) e CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1). Conforme segue:

Demonstração dos fluxos de caixa	Consolidado			Individual		
	1º trimestre de			1º trimestre de		
	2023			2023		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>						
Prejuízo do período	(9.048)	-	(9.048)	(14.374)	-	(14.374)
Ajustes para reconciliar o resultado do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais	3.870	-	3.870	6.567	-	6.567
	(5.178)	-	(5.178)	(7.807)	-	(7.807)
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(12.127)	-	(12.127)	5.388	-	5.388
Aumento (redução) nos passivos operacionais	19.777	-	19.777	(723)	-	(723)
Juros pagos	(5.968)	3.844	(2.124)	(1.976)	1.976	-
Outros	(1.705)	-	(1.705)	(254)	-	(254)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(5.201)	3.844	(1.357)	(5.372)	1.976	(3.396)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(17.272)	-	(17.272)	(6.985)	-	(6.985)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(3.844)	(3.844)	-	(1.976)	(1.976)
Outros	(2.315)	-	(2.315)	12.442	-	12.442
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(2.315)	(3.844)	(6.159)	12.442	(1.976)	10.466
<b>(Redução) aumento no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(24.788)</b>	<b>-</b>	<b>(24.788)</b>	<b>85</b>	<b>-</b>	<b>85</b>

### 3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Caixa	15	14	3	2
Bancos - conta movimento	77.900	825	8.640	186
	<b>77.915</b>	<b>839</b>	<b>8.643</b>	<b>188</b>
Aplicações financeiras:				
Operações compromissadas com lastro em debêntures	27.363	-	27.363	-
<b>Total</b>	<b>105.278</b>	<b>839</b>	<b>36.006</b>	<b>188</b>
Fundo de investimento restrito (i)	8.650	55.074	31	4.096
Certificados de depósitos bancários (CDB) (ii)	1.616	3.370	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI) (iii)	49.729	28.896	14.411	5.987
Aplicações vinculadas em conta corrente (iv)	601	631	489	477
<b>Total dos títulos e valores mobiliários</b>	<b>60.596</b>	<b>87.971</b>	<b>14.931</b>	<b>10.560</b>
Circulante	9.520	50.270	515	3.918
Não circulante	51.076	37.701	14.416	6.642
<b>Total dos títulos e valores mobiliários</b>	<b>60.596</b>	<b>87.971</b>	<b>14.931</b>	<b>10.560</b>

- (i) O Grupo possui aplicações em fundo de investimento restrito, administrado por instituição bancária responsável pela custódia de ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação da taxa de Depósitos Interbancários (DI) e possui aplicação em títulos públicos, títulos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. No trimestre findo em 31 de março de 2024, o referido fundo teve rendimentos médios equivalentes à 105,88% da taxa DI no Consolidado e 109,06% da taxa DI no Individual (75,6% da taxa DI no Consolidado e 101,3% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2023).
- (ii) Aplicações em CDBs mantidas como garantia de crédito.
- (iii) Vide nota 4 (e).
- (iv) Refere-se a créditos a serem liberados pela instituição financeira, quando da comprovação do registro dos contratos de financiamento que os originaram.

A composição da carteira dos títulos e valores mobiliários, especificamente o fundo de investimento restrito, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Fundos de investimento	4.657	37.080	17	2.758
Letras financeiras privadas	375	3.421	1	254
Certificados de depósitos bancários (CDB)	243	45	1	3
Debêntures	46	305	-	23
Títulos de crédito privado	723	2.933	3	218
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	108	429	-	32
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	1.347	8.805	5	655
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	987	1.675	4	125
Outros títulos públicos	99	379	-	28
Outros	65	2	-	-
Total	8.650	55.074	31	4.096

A Companhia avalia o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 19 (e).

## 4. Clientes

### (a) Composição e práticas

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Clientes por venda de lotes	259.782	248.110	55.583	58.759
Ajustes a valor presente (AVP)	(2.998)	(3.218)	(959)	(1.153)
Provisão para risco de crédito (PDD)	(4.161)	(4.031)	(1.077)	(1.117)
Clientes por outras vendas e prestação de serviços	1.907	2.083	1.634	1.619
	254.530	242.944	55.181	58.108
Circulante	52.638	54.822	18.454	19.805
Não circulante	201.892	188.122	36.727	38.303
	254.530	242.944	55.181	58.108

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de março de 2024 foram entre 0,06% e 1,09% ao mês (0,06% e 1,09% ao mês em 31 de dezembro de 2023). As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos períodos, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos períodos apresentados, como descrito na nota 2.2 (b) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

A Companhia elaborou a matriz de provisão com base em estudo realizado de acordo com a estimativa de perdas para apuração da perda esperada de crédito, conforme descrito na nota 2.2 (i) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Os contratos pós-fixados são predominantemente atualizados pela variação do IPCA.

A Companhia possui contrato de financiamento com instituição financeira para o desenvolvimento dos lotes (nota 7). Em 31 de março de 2024, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$47.468 (R\$52.835 em 31 de dezembro de 2023).

### (b) Provisão para risco de crédito

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023:

	Consolidado		Individual	
	Três meses de		Três meses de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	(4.031)	(4.521)	(1.117)	(1.235)
Constituição	176	(331)	45	(2)
Reversão	(306)	434	(5)	42
Saldo final	(4.161)	(4.418)	(1.077)	(1.195)

(c) Receitas a apropriar e custos a incorrer

Os saldos de receita bruta de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de vendas de lotes já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, conforme aplicável, referentes a lotes não concluídos, são como segue:

	Consolidado	
	31/03/24	31/12/23
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	138.917	135.726
Custo a incorrer (*)	(77.383)	(76.721)
	61.534	59.005

(d) Aging

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

Expectativa de recebimento	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
<u>Avencer:</u>				
Até 12 meses	44.942	46.666	14.261	14.954
De 13 a 24 meses	31.874	32.063	10.014	10.474
De 25 a 36 meses	27.426	27.051	7.918	8.889
De 37 a 48 meses	18.947	18.608	3.563	4.279
Após 48 meses	123.645	110.400	15.232	14.661
	246.834	234.788	50.988	53.257
<u>Vencido:</u>				
Até 30 dias	1.083	600	443	(737)
De 31 a 90 dias	1.099	1.437	369	429
Acima de 90 dias	5.514	6.119	3.381	5.159
	7.696	8.156	4.193	4.851
Total (*)	254.530	242.944	55.181	58.108

(\*) Líquido de AVP e PDD.

(e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

No trimestre findo em 31 de março de 2023, a Companhia realizou operações de venda de recebíveis que foram desreconhecidos e estão detalhadas no quadro abaixo:

	Total operações 1º trimestre de 2023
Securitizadora / Cessionário	Opea
Função de <i>servicer</i> retida	Não
Volume de créditos cedidos	39.840
(-) Desconto de cessão	931
Valor da operação	38.909
(-) Fundo de despesas e outros	1.697
Valor líquido recebido	37.212

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.12 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros, a diferença entre o valor contábil dos títulos desreconhecidos e o valor da contraprestação recebida, foi reconhecida no resultado na rubrica “Despesas financeiras”.

Para concluir sobre o desreconhecimento dos títulos do balanço patrimonial, a Companhia efetuou a análise da transferência de riscos e benefícios do referido ativo conforme item 3.2.7 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos

financeiros, para tal, comparou a sua exposição à variabilidade dos fluxos advindos dos títulos transferidos antes da transferência, com a sua exposição à variabilidade dos fluxos pós-transferência.

No trimestre findo em 31 de março de 2024, a Companhia realizou uma operação de venda de recebíveis, substancialmente para lastrear emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), para os quais foi registrado passivo de cessão, pois não houve desreconhecimento do ativo e estão detalhadas no quadro abaixo:

	Total operações 1º trimestre de 2024
Mês da operação	mar/24
Tipo de carteira	Financiamento direto (*)
Remuneração	IPCA + 8,00% e + 9,00%
Duration original (meses)	59
Securizadora / Cessionário	True
Função de <i>servicer</i> retida	Sim
Volume de créditos cedidos	84.565
(-) Desconto de cessão	4.399
Valor da operação	80.166
(-) Fundo de reserva	2.417
(-) Fundo de despesas e outros	2.985
Valor líquido recebido	74.764

(\*) Parte dos recebíveis cedidos contam com a garantia de alienação fiduciária das unidades imobiliárias.

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.15 do CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos financeiros, o Grupo registrou 'Passivo de Cessão', ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas, registrados em 'Outros ativos' e 'Despesas antecipadas', respectivamente. Da emissão do CRI referente ao primeiro trimestre de 2024, a Companhia adquiriu parte das séries subordinadas no montante de R\$20.833, totalizando R\$49.729 no consolidado em 31 de março de 2024 (R\$28.896 em 31 de dezembro de 2023) apresentado na rubrica "Títulos e valores mobiliários" (vide nota 3).

A movimentação do passivo de cessão no consolidado é como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2024	2023
Saldo inicial	113.672	-
Adições	80.165	-
Juros	4.017	-
Utilização de fundo de reserva, líquido	707	-
Pagamentos	(6.310)	-
Saldo final	192.251	-
Circulante	25.625	-
Não circulante	166.626	-
	192.251	-

O saldo contábil por operação é como segue:

Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração	Duration original	Saldo consolidado em	
				31/03/24	31/12/23
mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00%	59	80.166	-
dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	55	75.707	76.838
set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	48	36.378	36.834
				192.251	113.672
		Circulante		25.625	13.752
		Não circulante		166.626	99.920
				192.251	113.672

Para certas operações de venda de recebíveis para as quais não houve desreconhecimento, a Companhia possui certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período de vigência, tais como obrigações de reembolso compulsório em casos de distratos. Não existem outras garantias e avais além das mencionadas acima. E não existem obrigações contratuais que possam levar ao vencimento antecipado do passivo relacionado.

As demais informações referentes aos clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 4 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

## 5. Lotes a comercializar

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Terrenos	<b>266.936</b>	264.341	<b>111.517</b>	110.289
Lotes em desenvolvimento	<b>206.648</b>	208.116	<b>22.700</b>	22.046
Lotes concluídos	<b>48.248</b>	41.239	<b>9.731</b>	9.525
Adiantamentos a fornecedores	<b>8.158</b>	8.613	<b>3.766</b>	5.752
	<b>529.990</b>	<b>522.309</b>	<b>147.714</b>	<b>147.612</b>
Circulante	<b>327.089</b>	300.239	<b>58.773</b>	39.858
Não circulante	<b>202.901</b>	222.070	<b>88.941</b>	107.754
	<b>529.990</b>	<b>522.309</b>	<b>147.714</b>	<b>147.612</b>

Em 31 de março de 2024, do total do saldo consolidado de lotes em desenvolvimento e concluídos, R\$215.099 referem-se a projetos lançados e R\$39.797 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$212.487 e R\$36.868 em 31 de dezembro de 2023, respectivamente).

Em 31 de março de 2024, as rubricas lotes em desenvolvimento, lotes concluídos e terrenos, incluem a capitalização de encargos financeiros, conforme descrito na nota 7(e), com saldo de R\$ 45.603 no Consolidado e R\$ 24.235 no Individual (R\$42.468 no Consolidado e R\$22.750 no Individual em 31 de dezembro de 2023).

Em 31 de março de 2024, o Grupo possui loteamentos em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$36.764 no Consolidado (R\$31.019 em 31 de dezembro de 2023).

## 6. Participações em investidas

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação societária		Patrimônio líquido		Resultado do 1º trimestre de		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial do 1º trimestre de	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23	2024	2023	31/03/24	31/12/23	2024	2023
<b>Controladas em conjunto e coligadas:</b>										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	5.398	5.868	494	164	1.080	1.174	115	33
Casasmiais Recanto das Flores Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	1.910	2.150	(134)	(10)	630	710	(44)	(3)
Casasmiais Macaúba Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	(5.029)	(3.163)	(1.867)	4.340	(1.660)	(1.044)	(616)	1.432
Casasmiais Santa Iria Inc. Ltda.	40,00%	40,00%	(5.750)	(1.782)	(3.967)	(5.713)	(2.300)	(713)	(1.587)	(2.285)
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	96	96	(1)	(4)	48	48	-	(2)
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	2.238	2.291	(99)	(485)	895	916	(40)	(194)
Reserva Regatas Loteamento Ltda. (***)	20,00%	20,00%	14.086	13.488	641	159	2.817	2.698	163	32
Outros			-	-	-	-	2.252	1.883	441	(82)
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado</b>			<b>12.949</b>	<b>18.948</b>	<b>(4.933)</b>	<b>(1.549)</b>	<b>3.762</b>	<b>5.672</b>	<b>(1.568)</b>	<b>(1.069)</b>
<b>Controladas:</b>										
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [2]	70,00%	70,00%	4.268	4.269	36	(1)	13.691	13.691	25	(1)
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Fênix) [2]	100,00%	100,00%	10.708	12.556	1.296	(12)	12.595	11.719	920	(12)
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Buona Vitta) [2]	50,00%	50,00%	2.263	2.111	151	(391)	14.268	14.281	(14)	(262)
Urba 34 Loteamentos Ltda. (Rio Claro - MP) [2]	100,00%	100,00%	3	1	(2)	(1)	3	1	(2)	(1)
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	100,00%	100,00%	345	1.420	(1.030)	1.148	4.167	4.765	(553)	(111)
Empreendimento Parque Vitória [2]	50,00%	50,00%	12.151	11.706	2.602	490	25.785	26.094	1.382	(29)
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	30,00%	30,00%	11.334	10.692	1.858	7.232	8.722	8.675	412	1.519
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	100,00%	100,00%	2.681	4.832	224	(19)	2.681	4.832	224	(19)
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	100,00%	100,00%	9.508	10.058	99	255	9.508	10.058	99	255
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	100,00%	100,00%	1.011	2.251	(194)	247	1.011	2.251	(194)	247
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	100,00%	100,00%	1.478	2.086	(52)	(41)	1.478	2.086	(52)	(41)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	26.591	26.034	2.109	(4.912)	26.591	26.034	2.109	(4.912)
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	100,00%	100,00%	2.983	2.957	(1)	(1)	2.983	2.957	(1)	(1)
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	22.255	22.036	(3)	(19)	22.255	22.036	(3)	(19)
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	100,00%	100,00%	13.610	12.953	1.263	274	13.610	12.953	1.263	274
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	15.090	15.525	601	129	15.090	15.525	601	129
Urba 11 Loteamentos Ltda. (Alicate)	100,00%	100,00%	618	620	15	13	618	620	15	13
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	10.000	12.693	(172)	247	10.000	12.693	(172)	247
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Vila América)	100,00%	100,00%	34.852	28.109	36	1.649	34.852	28.109	36	1.649
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Terrenista)	100,00%	100,00%	15.907	15.904	(1)	(1)	15.907	15.904	(1)	(1)
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Loteadora)	100,00%	100,00%	4.372	4.248	(15)	(164)	4.372	4.248	(15)	(164)
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	34.674	32.053	(1)	(1)	34.674	32.053	(1)	(1)
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	26.516	23.042	(1)	(1)	26.516	23.042	(1)	(1)
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	16.562	16.602	(40)	(438)	16.562	16.602	(40)	(438)
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Dallás)	70,00%	70,00%	17.597	15.572	(8)	(1)	12.318	10.900	(6)	(1)
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	50,00%	50,00%	7.450	6.396	4.895	429	3.725	3.198	2.448	215
Outros			5.595	3.477	(22)	68	5.593	3.481	(457)	68
Juros capitalizados			-	-	-	-	18.173	16.776	(1.507)	(868)
<b>Total das controladas</b>			<b>310.422</b>	<b>300.203</b>	<b>13.643</b>	<b>6.178</b>	<b>357.748</b>	<b>345.584</b>	<b>6.515</b>	<b>(2.266)</b>
<b>Total das investidas - Individual</b>			<b>323.371</b>	<b>319.151</b>	<b>8.710</b>	<b>4.629</b>	<b>361.510</b>	<b>351.256</b>	<b>4.947</b>	<b>(3.335)</b>

[1] Para fins de alinhamento ao CPC 39 (IAS 32), as participações da Companhia nos empreendimentos foram consideradas de forma integral, devido a forma de remuneração dos outros quotistas estarem vinculadas à métricas adicionais ao desempenho líquido dos respectivos empreendimentos, desta forma, a Companhia reconheceu um passivo financeiro na rubrica "contas a pagar por aquisição de terrenos", referente a estas remunerações.

[2] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando 'mais-valia', que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de 'mais valia' são apresentados na rubrica 'Lotes a comercializar' e sua realização em 'Custo dos lotes vendidos'. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades. Em 31 de março de 2024, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição dos investimentos Residencial Progresso e Buona Vitta, no total de R\$4.827, sendo R\$3.652 no circulante e R\$1.175 no não circulante (R\$ 7.438 em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$6.263 no circulante e R\$1.175 no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até 2026.

b) Segue abaixo a movimentação dos investimentos:

	Data de lançamento	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Mais (menos) valia	Outros	Saldos finais
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2024:</b>							
<b>Controladas em conjunto e coligadas:</b>							
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	1.174	(209)	115	-	-	<b>1.080</b>
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	06/18	710	(36)	(44)	-	-	<b>630</b>
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	09/19	(1.044)	-	(616)	-	-	<b>(1.660)</b>
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	09/20	(713)	-	(1.587)	-	-	<b>(2.300)</b>
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	48	-	-	-	-	<b>48</b>
Santa Iria Loteamento Ltda.	09/20	916	19	(40)	-	-	<b>895</b>
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	01/21	2.698	(44)	163	-	-	<b>2.817</b>
Outros		1.883	(1)	441	-	(71)	<b>2.252</b>
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado</b>		<b>5.672</b>	<b>(271)</b>	<b>(1.568)</b>	-	<b>(71)</b>	<b>3.762</b>
<b>Controladas:</b>							
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [1]	-	13.691	(25)	25	-	-	<b>13.691</b>
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Fênix) [1]	11/23	11.719	(3.144)	920	3.100	-	<b>12.595</b>
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Buona Vitta) [1]	02/23	14.281	1	(14)	-	-	<b>14.268</b>
Urba 34 Loteamentos Ltda. (Rio Claro - MP) [1]	-	1	4	(2)	-	-	<b>3</b>
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [1]	12/22	4.765	(45)	(553)	-	-	<b>4.167</b>
Empreendimento Parque Vitória [1]	12/22	26.094	(1.876)	1.382	185	-	<b>25.785</b>
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [1]	02/23	8.675	(365)	412	-	-	<b>8.722</b>
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver)	05/17	4.832	(2.375)	224	-	-	<b>2.681</b>
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco)	08/18	10.058	(649)	99	-	-	<b>9.508</b>
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas)	02/19	2.251	(1.046)	(194)	-	-	<b>1.011</b>
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias)	05/20	2.086	(556)	(52)	-	-	<b>1.478</b>
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	06/21	26.034	(1.552)	2.109	-	-	<b>26.591</b>
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	09/21	2.957	27	(1)	-	-	<b>2.983</b>
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	-	22.036	222	(3)	-	-	<b>22.255</b>
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto Moinho)	09/22	12.953	(606)	1.263	-	-	<b>13.610</b>
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	10/22	15.525	(1.036)	601	-	-	<b>15.090</b>
Urba 11 Loteamentos Ltda. (Alicate)	-	620	(17)	15	-	-	<b>618</b>
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	11/21	12.693	(2.521)	(172)	-	-	<b>10.000</b>
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Vila América)	09/21	28.109	6.707	36	-	-	<b>34.852</b>
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Terrenista)	07/22	15.904	4	(1)	-	-	<b>15.907</b>
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Loteadora)	07/22	4.248	139	(15)	-	-	<b>4.372</b>
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	-	32.053	2.622	(1)	-	-	<b>34.674</b>
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	-	23.042	3.475	(1)	-	-	<b>26.516</b>
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	06/22	16.602	-	(40)	-	-	<b>16.562</b>
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Dallas)	-	10.900	1.424	(6)	-	-	<b>12.318</b>
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	08/22	3.198	(1.921)	2.448	-	-	<b>3.725</b>
Outros		3.481	2.569	(457)	-	-	<b>5.593</b>
Juros capitalizados		16.776	-	(1.507)	-	2.904	<b>18.173</b>
<b>Total das controladas</b>		<b>345.584</b>	<b>(540)</b>	<b>6.515</b>	<b>3.285</b>	<b>2.904</b>	<b>357.748</b>
<b>Total das investidas - Individual</b>		<b>351.256</b>	<b>(811)</b>	<b>4.947</b>	<b>3.285</b>	<b>2.833</b>	<b>361.510</b>
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2023:</b>							
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		20.902	(6.899)	(1.069)	-	119	<b>13.053</b>
Total das controladas		358.463	(11.577)	(2.266)	(2.361)	4.127	<b>346.386</b>
Total das investidas - Individual		379.365	(18.476)	(3.335)	(2.361)	4.246	<b>359.439</b>

[1] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando 'mais-valia', que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de 'mais valia' são apresentados na rubrica 'Lotes a comercializar' e sua realização em 'Custo dos lotes vendidos'. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades.

c) As principais informações das controladas em conjunto e coligadas, de forma direta e indireta pela Companhia estão resumidas a seguir:

	31/03/24						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
<b>Ativo circulante</b>							
Caixa e TVM	323	22	153	2.320	4	2.358	568
Clientes	2.114	1.619	4.761	13.076	-	3.533	7.592
Lotes a comercializar	318	-	75	107	731	48	488
Outros ativos circulantes	16	470	478	937	-	227	170
<b>Ativo não circulante</b>							
Clientes	4.447	2.251	4.188	8.351	-	1.175	13.779
Outros ativos não circulantes	372	525	1.182	3.469	-	14	86
	<b>7.590</b>	<b>4.887</b>	<b>10.837</b>	<b>28.260</b>	<b>735</b>	<b>7.355</b>	<b>22.683</b>
<b>Passivo circulante</b>							
Fornecedores	128	234	650	1.583	-	329	577
Mútuos com empresas ligadas	-	789	3.810	-	-	-	-
Outros passivos circulantes	1.407	850	6.196	8.270	639	4.009	5.727
<b>Passivo não circulante</b>	657	1.104	5.210	24.157	-	779	2.293
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>5.398</b>	<b>1.910</b>	<b>(5.029)</b>	<b>(5.750)</b>	<b>96</b>	<b>2.238</b>	<b>14.086</b>
	<b>7.590</b>	<b>4.887</b>	<b>10.837</b>	<b>28.260</b>	<b>735</b>	<b>7.355</b>	<b>22.683</b>
Participação total %	20,00	33,00	33,00	40,00	50,00	40,00	20,00

	31/12/23						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
<b>Ativo circulante</b>							
Caixa e TVM	440	29	26	11.164	2	2.421	421
Clientes	2.356	1.777	4.865	14.663	-	3.472	5.105
Lotes a comercializar	370	-	172	104	731	-	470
Outros ativos circulantes	-	798	1.347	2.058	-	80	111
<b>Ativo não circulante</b>							
Clientes	4.491	2.380	4.627	8.835	-	1.496	16.736
Outros ativos não circulantes	342	535	1.296	4.714	-	19	146
	<b>7.999</b>	<b>5.519</b>	<b>12.333</b>	<b>41.538</b>	<b>733</b>	<b>7.488</b>	<b>22.989</b>
<b>Passivo circulante</b>							
Fornecedores	140	226	782	1.202	-	194	801
Mútuos com empresas ligadas	-	890	2.785	7.448	-	-	-
Outros passivos circulantes	1.401	955	4.990	6.563	637	4.231	5.621
<b>Passivo não circulante</b>	590	1.298	6.939	28.107	-	772	3.079
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>5.868</b>	<b>2.150</b>	<b>(3.163)</b>	<b>(1.782)</b>	<b>96</b>	<b>2.291</b>	<b>13.488</b>
	<b>7.999</b>	<b>5.519</b>	<b>12.333</b>	<b>41.538</b>	<b>733</b>	<b>7.488</b>	<b>22.989</b>
Participação total %	20,00	33,00	33,00	40,00	50,00	40,00	20,00

	1º Trimestre de 2024						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	238	(19)	444	935	-	272	1.614
Custo dos lotes vendidos	(99)	(141)	(1.770)	(4.106)	-	(372)	(825)
Receitas (despesas) operacionais	205	(34)	(21)	(129)	-	2	(245)
Resultado financeiro	160	31	(580)	(539)	(1)	9	220
Imposto de renda e contribuição social	(10)	29	60	(128)	-	(10)	(123)
Lucro (prejuízo) líquido do período	<b>494</b>	<b>(134)</b>	<b>(1.867)</b>	<b>(3.967)</b>	<b>(1)</b>	<b>(99)</b>	<b>641</b>

	1º Trimestre de 2023						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	38	209	11.819	5.649	-	1.668	1.544
Custo dos lotes vendidos	(52)	(271)	(6.391)	(9.792)	-	(2.119)	(1.267)
Receitas (despesas) operacionais	(7)	(107)	(771)	(469)	(4)	(2)	(94)
Resultado financeiro	192	170	116	(699)	-	24	24
Imposto de renda e contribuição social	(7)	(11)	(433)	(402)	-	(56)	(48)
Lucro (prejuízo) líquido do período	164	(10)	4.340	(5.713)	(4)	(485)	159

## 7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

### a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de março de 2024 e de 31 de dezembro de 2023 é como segue:

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/03/24			31/12/23
			Circulante	Não circulante	Total	Total
<b>Individual:</b>						
Debênture - 3ª emissão (CRI)	03/24	DI + 1,10%	-	-	-	60.054
Debênture - 4ª emissão	04/23 a 04/25	DI + 1,71%	14.998	13.334	28.332	27.508
Debênture - 5ª emissão	04/27	DI + 2,02%	4.453	80.000	84.453	81.948
Debênture - 6ª emissão	05/25	DI + 3,71%	5.375	110.000	115.375	111.715
Debênture - 7ª Emissão	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	171	120.000	120.171	-
(-) Custo de captação			(1.504)	(1.254)	(2.758)	(2.411)
Total debêntures e CRI			23.493	322.080	345.573	278.814
Total Individual			23.493	322.080	345.573	278.814
<b>Controladas:</b>						
Financiamento à construção	04/23 a 12/27	DI + 2,43%	8.825	13.122	21.947	21.446
Financiamento à construção	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	5.359	10.025	15.384	15.795
Total financiamentos - Controladas			14.184	23.147	37.331	37.241
Total Consolidado			37.677	345.227	382.904	316.055

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Companhia são como segue:

Modalidade	Qtde	Captção	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 3ª emissão (CRI)	60.000	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	DI + 0,20%	DI + 1,10%
Debênture - 4ª emissão	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	DI + 1,50%	DI + 1,71%
Debênture - 5ª emissão	80.000	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	DI + 2,02%
Debênture - 6ª emissão	110.000	05/23	Parcela única	Semestral	05/25	DI + 2,65%	DI + 3,71%
Debênture - 7ª Emissão	120.000	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,85%	DI + 2,01%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	04/23 a 12/27	DI + 2,43%	DI + 2,43%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais.

A captação de recursos durante o trimestre findo em 31 de março de 2024 é como segue:

Modalidade	Captção	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Debênture - 7ª Emissão	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,85%	120.000
<b>Total - Individual</b>						<b>120.000</b>
Financiamentos à construção	Diversos	Diversos	Mensais	01/24 a 04/27	DI + 2,43%	1.960
<b>Total - Controladas</b>						<b>1.960</b>
<b>Total - Consolidado</b>						<b>121.960</b>

(\*) Não são considerados os custos de captação.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	316.055	266.575	278.814	202.690
Captações	121.960	3.890	120.000	-
Juros provisionados	9.881	9.469	8.741	7.249
Custo na captação de recursos	(827)	-	(827)	-
Amortização do custo na captação de recursos	480	240	480	240
Pagamento de principal	(61.958)	(8.003)	(60.000)	(478)
Pagamento de encargos financeiros	(2.687)	(3.844)	(1.635)	(1.976)
Saldo final	<b>382.904</b>	<b>268.327</b>	<b>345.573</b>	<b>207.725</b>

b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de março de 2024 e de 31 de dezembro de 2023, são como segue:

	Consolidado				
	Financiamento à construção	CRI	Debêntures	Total 31/03/24	Total 31/12/23
Real / direitos creditórios	37.331	-	-	37.331	37.241
Sem garantias	-	-	348.331	348.331	281.225
Total (*)	<b>37.331</b>	-	<b>348.331</b>	<b>385.662</b>	<b>318.466</b>

(\*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerado os custos de captação.

Como garantia do financiamento à construção acima, a Companhia cedeu os direitos creditórios de loteamentos, conforme mencionado nas notas 4 e 5. Além da garantia acima descrita, a Companhia não é garantidora de quaisquer outros tipos de operações de terceiros.

A MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), Controladora da Companhia, avalizou cédulas de crédito bancário para a Companhia, junto as instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

	Início	Vencimento	Valor
Financiamento à construção	Diversos	11/25 a 03/27	21.947
Financiamento à construção	12/2022	02/2027	15.384
Debênture - 4ª emissão	04/2020	04/2025	28.332
Debênture - 5ª emissão	04/2022	04/2027	84.453
Debênture - 6ª emissão	05/2023	05/2025	115.375
Debênture - 7ª Emissão	03/2024	03/2029	120.171
			<b>385.662</b>

c) Vencimentos

A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Até 12 meses	39.181	90.476	24.997	77.892
De 13 a 24 meses	136.394	135.884	123.334	123.333
De 25 a 36 meses	9.236	9.114	-	-
De 37 a 48 meses	140.851	82.992	140.000	80.000
Após 48 meses	60.000	-	60.000	-
Total	<b>385.662</b>	<b>318.466</b>	<b>348.331</b>	<b>281.225</b>

d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Empréstimos, financiamentos e debêntures apresentam obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros com base nas informações financeiras e balanços patrimoniais da avalista MRV, conforme segue:

Descrição	Índice requerido
(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
(Recebíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + custo a	Maior que 1,6 ou menor que 0

Dívida líquida para a 3ª emissão de debêntures do Grupo MRV, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção, os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FI-FGTS, os financiamentos da Resia denominados *Permanent Loans* contanto que estes não possuam fiança da Resia e/ou MRV, e os financiamentos da Resia denominados de *Construction Loans*, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Dívida líquida para a 5ª, 6ª e 7ª emissões de debêntures do Grupo MRV, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans (Project Loans)* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas informações trimestrais.

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às informações trimestrais consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques corresponde aos valores apresentados nas contas “imóveis a comercializar”, no ativo circulante e não circulante, do balanço patrimonial.

Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 31 de março de 2024, a MRV e conseqüentemente a Companhia se encontravam em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e apropriados ao resultado, conforme critério descrito na nota 2.2 (e) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre		1º trimestre	
	2024	2023	2024	2023
Encargos financeiros brutos	10.386	9.721	9.222	7.489
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(5.213)	(9.253)	(1.461)	(3.205)
Investimentos	-	-	(2.905)	(4.127)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	5.173	468	4.856	157
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	42.468	23.744	39.526	23.303
Encargos financeiros capitalizados	5.213	9.253	4.366	7.332
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(2.078)	(1.952)	23	(232)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	(1.507)	(868)
Saldo final	45.603	31.045	42.408	29.535
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar (nota 5)	45.603	31.045	24.235	19.622
Investimentos	-	-	18.173	9.913
	45.603	31.045	42.408	29.535

As demais informações referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

## 8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
IPCA	<b>69.801</b>	80.947	<b>36.714</b>	40.714
Pré-fixado	<b>85</b>	2.132	-	-
Não indexados	<b>117.425</b>	120.442	<b>43.633</b>	42.953
Ajuste a valor presente	<b>(11.212)</b>	(13.075)	<b>(9.711)</b>	(10.820)
<b>Total</b>	<b>176.099</b>	190.446	<b>70.636</b>	72.847
Circulante	<b>61.908</b>	70.199	<b>16.363</b>	16.324
Não circulante	<b>114.191</b>	120.247	<b>54.273</b>	56.523
<b>Total</b>	<b>176.099</b>	190.446	<b>70.636</b>	72.847

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$69.984 no Consolidado e R\$18.560 no Individual referem-se a permuta financeira a ser realizada mediante repasse do percentual do valor recebido referente as vendas de lotes, que serão desenvolvidos nestes terrenos (R\$71.408 no Consolidado e R\$18.560 no Individual em 31 de dezembro de 2023). Cada contrato com os permutantes tem sua particularidade, com percentuais sobre o Valor Geral de Vendas (“VGV”) diferenciados.

O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2 (b) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Vários contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos.

Em 31 de março de 2024, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$142.610 no Consolidado e R\$55.274 no Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$157.659 no Consolidado e R\$40.714 no Individual em 31 de dezembro de 2023).

A composição por vencimento das contas a pagar por aquisição de terrenos é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
12 meses	<b>61.908</b>	70.199	<b>16.363</b>	16.324
13 a 24 meses	<b>84.705</b>	83.911	<b>28.899</b>	25.957
25 a 36 meses	<b>18.256</b>	21.482	<b>16.974</b>	18.771
37 a 48 meses	<b>7.356</b>	9.063	<b>7.200</b>	8.795
Após 48 meses	<b>3.874</b>	5.791	<b>1.200</b>	3.000
<b>Total</b>	<b>176.099</b>	190.446	<b>70.636</b>	72.847

## 9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
<b>Obrigações sociais e trabalhistas</b>				
Salários e ordenados	1.126	1.223	843	949
Encargos sociais	804	864	560	597
Provisão de férias, 13º salário e encargos	3.336	3.109	2.344	2.150
Provisão para PLR de empregados e administradores	2.000	1.600	2.000	1.600
Outros	42	45	39	44
Subtotal	<b>7.308</b>	<b>6.841</b>	<b>5.786</b>	<b>5.340</b>
<b>Obrigações fiscais</b>				
Imposto de renda e contribuição social	415	3.970	529	795
PIS e COFINS a recolher	471	4.239	285	294
Impostos e contribuições retidos de terceiros	288	325	70	67
Outros	3.548	392	469	394
Subtotal	<b>4.722</b>	<b>8.926</b>	<b>1.353</b>	<b>1.550</b>
Total	<b>12.030</b>	<b>15.767</b>	<b>7.139</b>	<b>6.890</b>

A participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

## 10. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Adiantamentos por recebimentos	21.132	24.732	12	10
Adiantamentos por permutas	1.191	2.002	-	-
	<b>22.323</b>	<b>26.734</b>	<b>12</b>	<b>10</b>
Circulante	16.925	21.722	12	10
Não circulante	5.398	5.012	-	-
	<b>22.323</b>	<b>26.734</b>	<b>12</b>	<b>10</b>

A composição dos adiantamentos de clientes, por expectativa de realização, é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Até 12 meses	16.925	21.722	12	10
De 13 a 24 meses	5.398	5.012	-	-
Após 24 meses	-	-	-	-
Total	<b>22.323</b>	<b>26.734</b>	<b>12</b>	<b>10</b>

### Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de loteamentos não concluídos, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa do desenvolvimento do loteamento. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros.

### Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para desenvolvimento do loteamento, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades concluídos, de acordo com o contrato.

Do saldo total de adiantamentos de clientes, R\$12.909 refere-se à recebimentos pela venda de recebíveis, conforme mencionado na nota 4 (e).

## 11. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	7.225	5.488	-	545
Adições	421	1.006	111	1
Reversão	-	(226)	-	(226)
Baixas	(253)	(49)	(111)	(26)
Saldo final	7.393	6.219	-	294
Circulante	1.569	491	-	275
Não circulante	5.824	5.728	-	19
	7.393	6.219	-	294

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 3,20% do custo de desenvolvimento em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, no Consolidado e Individual.

As demais informações referentes à provisão para manutenção de imóveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

## 12. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Imposto de renda (IRPJ)	3.886	3.684	1.096	1.156
Contribuição social (CSLL)	2.090	1.985	593	625
Total - IR e CS	5.976	5.669	1.689	1.781
PIS	1.251	1.192	360	378
COFINS	5.735	5.466	1.647	1.737
Total - PIS e COFINS	6.986	6.658	2.007	2.115
Total geral	12.962	12.327	3.696	3.896
Circulante	2.562	2.604	1.165	1.261
Não circulante	10.400	9.723	2.531	2.635
	12.962	12.327	3.696	3.896

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os trimestres findos em 31 de março 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	5.669	8.580	1.781	2.231
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	307	(794)	(92)	(137)
Saldo final	5.976	7.786	1.689	2.094

Os efeitos de IRPJ e CSLL sobre as diferenças temporárias são demonstrados como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por venda de lotes	7.781	7.419	1.691	1.783
(-) Adiantamentos de clientes	(651)	(642)	-	-
Outros	(1.154)	(1.108)	(2)	(2)
Valor líquido	5.976	5.669	1.689	1.781

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023, é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Receita operacional bruta	37.285	45.639	949	1.064
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(1.148)	(1.406)	(29)	(33)
Receitas financeiras (*)	(1.573)	(366)	(308)	(134)
Efeito de alteração de regime tributário em controlada	-	(3.510)	-	-
Outros	1.579	(6)	185	76
Despesa no resultado	(1.142)	(5.288)	(152)	(91)
Composição no resultado:				
Corrente	(835)	(6.082)	(244)	(228)
Diferido	(307)	794	92	137
	(1.142)	(5.288)	(152)	(91)

(\*) A receita financeira é tributada à alíquota de 34%.

### 13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 31 de março de 2024, a mencionada provisão monta em R\$638 no Consolidado e R\$402 no Individual (R\$426 no Consolidado e R\$151 no Individual em 31 de dezembro de 2023), representada essencialmente por processos de natureza civil e trabalhista e está registrada na rubrica “Outras contas a pagar” no passivo não circulante.

Os processos considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível montam em R\$11.814 no Consolidado e R\$8.021 no Individual em 31 de março de 2024 (R\$3.814 no Consolidado e R\$1.580 no Individual em 31 de dezembro de 2023).

### 14. Patrimônio líquido

#### (a) Ações ordinárias e capital social

	Consolidado e Individual	
	31/03/24	31/12/23
Capital social subscrito	197.418	197.418
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	146.235	146.235

O capital social autorizado da Companhia em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 é de R\$2.000.000 (dois bilhões de reais).

Cada ação ordinária confere ao respectivo titular direito a um voto nas Assembleias Gerais e a Companhia não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

De acordo com o parágrafo 4º artigo 5º, do estatuto social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de até 30 dias.

Durante os trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023, não houve movimento no capital social.

(b) Ações em tesouraria

Nos trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023, a Companhia não movimentou ações em tesouraria.

Espécie	Quantidade mil				
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2024:</b>					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2023:</b>					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336

(c) Plano de opções de ações

As principais características e premissas dos programas do plano de outorga para os diretores e gestores da Companhia são como segue:

	Programas	
	1	2
Plano	I	I
Aprovação	31/08/20	02/09/21
Opções (mil)	2.997	687
Período de <i>Vesting</i>	Até 5 anos	Até 5 anos
Preço de exercício	R\$ 1,34	R\$ 1,49
Participantes	Diretores, gestores e colaboradores-chave	Diretores, gestores e colaboradores-chave
Prazo final de exercício	12/27	12/28
Taxa livre de risco	7,11%	8,27%
Volatilidade anualizada esperada	42,14%	42,49%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 1,20	R\$ 1,15

A movimentação das opções para os trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023 é demonstrada como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º trimestre de 2024 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	13	2.777	-	(1.587)	-	1.190
2	12	454	-	(221)	-	233
		3.231	-	(1.808)	-	1.423
Preço médio ponderado das opções		1,36	-	1,41	-	1,36

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º trimestre de 2023 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	15	2.877	-	-	-	2.877
2	15	551	-	-	-	551
		3.428	-	-	-	3.428
Preço médio ponderado das opções		1,36	-	-	-	1,36

Em 31 março de 2024, devido ao cancelamento de opções de ações, a Companhia registrou uma reversão do custo de opções de ações de R\$1.208. O custo das opções a ser reconhecido é de R\$337 (R\$201 de custo incorrido e R\$1.474 de custo a ser reconhecido no mesmo período de 2023). Até 31 de março de 2024, foram concedidas 70,96% do total de opções aprovadas pelo plano 1.

Em 31 de março de 2024, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 1.423 mil ações, o que representaria uma diluição de 0,96% em relação ao total de ações da Companhia de 146.235 mil (2,16% em 31 de dezembro de 2023).

(d) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

Em 2023, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em virtude do prejuízo apurado.

(e) Participações não controladoras

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2024	2023
Saldo inicial	23.543	5.410
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não	(3.251)	1.821
Transação de capital	-	1.167
Resultado do período	5.133	5.326
Saldo final	25.425	13.724

(f) Resultado por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos resultados básico e diluído por ação:

	Consolidado e Individual	
	1º trimestre de	
	2024	2023
Resultado básico por ação:		
Resultado do período	(12.171)	(14.374)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	145.900	145.899
Resultado básico por ação - em R\$	(0,0834)	(0,0985)
Resultado diluído por ação:		
Resultado do período	(12.171)	(14.374)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	145.900	145.899
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares)	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	145.900	145.899
Resultado diluído por ação - em R\$	(0,0834)	(0,0985)

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 14 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

## 15. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Receita de vendas de lotes	51.884	61.894	2.981	4.616
Distratos	(14.420)	(15.827)	(2.072)	(3.592)
Provisão para risco de crédito	(130)	103	40	40
Outros	(49)	(531)	-	-
Receita operacional bruta	37.285	45.639	949	1.064
Impostos sobre vendas	(1.194)	(3.511)	(53)	(66)
Receita operacional líquida	36.091	42.128	896	998

Os valores referentes aos lotes em desenvolvimento registrados no Consolidado para os trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023 são como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2024	2023
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	<b>31.798</b>	26.042
Custos dos lotes vendidos em desenvolvimento	<b>(20.008)</b>	(21.599)
Lucro bruto reconhecido	<b>11.790</b>	4.443

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 (a) às demonstrações financeiras de 2023.

As demais informações referentes à receita operacional líquida não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 15 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

## 16. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	<b>(19.342)</b>	(24.826)	<b>(44)</b>	226
Encargos financeiros (nota 7 (e))	<b>(2.078)</b>	(1.952)	<b>23</b>	(232)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	<b>(21.420)</b>	(26.778)	<b>(21)</b>	(6)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	<b>(6.041)</b>	(6.795)	<b>(5.275)</b>	(6.117)
Honorários da administração	<b>(722)</b>	(1.096)	<b>(722)</b>	(1.096)
Opções de ações (nota 14(c))	<b>1.208</b>	(201)	<b>1.208</b>	(201)
Propaganda e publicidade	<b>(802)</b>	(1.826)	<b>(55)</b>	(69)
Comissões e corretagens	<b>(1.703)</b>	(1.444)	<b>(23)</b>	(114)
Consultorias e serviços	<b>(1.836)</b>	(1.048)	<b>(1.704)</b>	(1.027)
Depreciação e amortização	<b>(527)</b>	(375)	<b>(962)</b>	(380)
Outras despesas	<b>(1.569)</b>	(1.744)	<b>(1.095)</b>	(1.218)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	<b>(11.992)</b>	(14.529)	<b>(8.628)</b>	(10.222)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	<b>(5.184)</b>	(6.070)	<b>(1.397)</b>	(1.736)
Despesas gerais e administrativas	<b>(6.808)</b>	(8.459)	<b>(7.231)</b>	(8.486)
	<b>(11.992)</b>	(14.529)	<b>(8.628)</b>	(10.222)

## 17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	<b>(5.173)</b>	(468)	<b>(4.856)</b>	(157)
Despesa com venda da carteira	<b>(1.679)</b>	(931)	<b>(117)</b>	-
Taxas, tarifas e impostos	<b>(397)</b>	(494)	<b>(287)</b>	(350)
Juros de contratos de mútuo (nota 18[11])	<b>(313)</b>	(643)	<b>(313)</b>	(643)
Outras despesas financeiras	<b>(2.634)</b>	(2.247)	<b>(135)</b>	(347)
	<b>(10.196)</b>	(4.783)	<b>(5.708)</b>	(1.497)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	<b>1.978</b>	614	<b>369</b>	84
Juros de contratos de mútuo (nota 18[8])	<b>518</b>	287	<b>518</b>	287
Outras receitas financeiras	<b>2.129</b>	176	<b>19</b>	23
	<b>4.625</b>	1.077	<b>906</b>	394
Receita proveniente de clientes por loteamentos	<b>725</b>	707	<b>85</b>	(165)
	<b>5.350</b>	1.784	<b>991</b>	229
Resultado financeiro	<b>(4.846)</b>	(2.999)	<b>(4.717)</b>	(1.268)

## 18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
<b>Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários</b>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	119	80	-	-	75	38	-	-
<b>Cientes por vendas de lotes</b>									
Outras partes relacionadas									
SPE e SCs	[12]	2.286	2.286	-	-	2.286	2.286	-	-
<b>Créditos com empresas ligadas</b>									
Controladas em conjunto e coligadas									
Casasmias Santa Iria Incorporação Ltda.	[2]	-	2.979	-	-	-	2.979	-	-
Casasmias Macaúba Incorporação Ltda.	[2]	1.257	919	-	-	1.257	919	-	-
Casasmias Recanto das Flores Incorporação Ltda.	[2]	260	294	-	-	260	294	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	15.466	15.386	-	-	15.466	15.386	-	-
<b>Outros ativos não circulantes</b>									
Investidas									
SPEs	[3]	1.365	2.638	-	-	2.591	2.040	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	[3]	763	82	-	-	79	78	-	-
<b>Fornecedores</b>									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	25	25	-	-	25	25
<b>Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)</b>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[11]	-	-	-	8.341	-	-	-	8.341
Investidas									
SPEs	[6]	-	-	1.290	397	-	-	54.184	56.504

		Consolidado				Individual			
		Receita		Despesa		Receita		Despesa	
		1º trimestre de 2024	1º trimestre de 2023	1º trimestre de 2024	1º trimestre de 2023	1º trimestre de 2024	1º trimestre de 2023	1º trimestre de 2024	1º trimestre de 2023
<b>Receita financeira</b>									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	-	57	-	-	-	57	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	518	287	-	-	518	287	-	-
<b>Despesa administrativa</b>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	893	676	-	-	893	676
Outras partes relacionadas									
T Lott advocacia	[7]	-	-	171	115	-	-	79	115
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	76	73	-	-	76	73
<b>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</b>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[10]	66	67	-	-	66	67	-	-
Banco Inter S.A.	[13]	33	30	-	-	33	30	-	-
<b>Despesa financeira</b>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[11]	-	-	313	643	-	-	313	643
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[9]	-	-	2.247	749	-	-	38	749

- [1] Refere-se a equivalentes de caixa com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No trimestre findo em 31 de março de 2023, o saldo contempla saldo de aplicações financeiras com rendimento de 102,0% da taxa DI no Consolidado e no Individual.
- [2] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em controladas em conjunto e coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [3] Refere-se a saldos a receber de reembolsos de despesas custeadas pela Companhia com partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.

- [4] Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV no âmbito do centro de serviços compartilhados. Em 31 de março de 2024, o contrato estabelece pagamento mensal aproximado de R\$283 (R\$283 em 31 de dezembro de 2023).
- [5] Refere-se a contrato de aluguel da sede. A Conedi e a MA Cabaleiro têm como sócios acionistas e executivos da MRV. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação prevista do prazo, reajustável pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 31 de março de 2024, estabelece pagamento mensal de R\$25 (R\$25 em 31 de dezembro de 2023).
- [6] Refere-se a valores recebidos de investidas e serão liquidados pela Companhia essencialmente após a conclusão do processo formal de redução de capital das respectivas SPEs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da controladora da Companhia, Thiago da Costa e Silva Lott.
- [8] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades imobiliárias. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 31 de março de 2024, têm rendimentos calculados conforme taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 3,00% a.a. no Consolidado e Individual (3,00% a.a. em 31 de dezembro de 2023).
- [9] Refere-se ao desconto de cessão e/ou comissões originados em operações de venda de recebíveis efetuadas no primeiro trimestre de 2024 e 2023.
- [10] Refere-se ao “prêmio de preferência” pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 31 de março de 2024, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações monta em R\$499 (R\$207 em 31 de dezembro de 2023).
- [11] Refere-se a contrato de mútuo celebrado em novembro de 2022 com a controladora MRV com incidência de atualização calculada pela taxa DI mais spread de 4% a.a. Este contrato foi integralmente quitado em 26 de março de 2024.
- [12] Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos no valor total de R\$8.520. O saldo a receber está sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do Termo de Vistoria de Obra (“TVO”) do loteamento. Em dezembro de 2023 ocorreu a assinatura de distrato parcial no total de 139 lotes, restando assim 74 lotes a receber.
- [13] Refere-se à comissão paga por administração de carteira da cessão originado em operações de venda de recebíveis.

#### Notas:

- Em 18 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um Acordo Operacional com sua controladora MRV, com o intuito de disciplinar a parceria entre ambas, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial, sem, no entanto, afetar o curso normal dos negócios e atividades desenvolvidas pela MRV ou pela Companhia de forma independente (“Acordo Operacional”).
- A MRV (controladora) é avalista da Urba, conforme apresentado na nota 7, sem a incidência de remuneração entre as partes.

#### Remuneração de pessoal-chave

Com base no CPC 05 (IAS 24), que tratam das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Consolidado e Individual	
	1º trimestre de	
	2024	2023
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração (*)	722	1.096
Gratificação	160	160
Benefícios assistenciais	23	44
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	14	21
Plano de opção de ações	(134)	130
	<b>785</b>	<b>1.451</b>

(\*) Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%.

Em 29 de abril de 2024, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$5.211.

## 19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

### (a) Gestão do risco de capital

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 7), deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhado na nota 3 e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital do Grupo. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o índice de endividamento é conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Empréstimos, financiamentos e debêntures	382.904	316.055	345.573	278.814
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(165.874)	(88.810)	(50.937)	(10.748)
Dívida líquida	217.030	227.245	294.636	268.066
Patrimônio líquido ("PL")	157.751	169.248	132.326	145.705
Dívida líquida / PL	137,6%	134,3%	222,7%	184,0%

### (b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	31/03/24		31/12/23	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Ativos financeiros:</b>						
<b>Custo amortizado</b>			<b>349.428</b>	<b>349.428</b>	<b>263.361</b>	<b>263.361</b>
Clientes		4	254.530	254.530	242.944	242.944
Créditos com empresas ligadas			16.983	16.983	19.578	19.578
Caixa e equivalentes de caixa		3	77.915	77.915	839	839
<b>Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado)</b>			<b>87.959</b>	<b>87.959</b>	<b>87.971</b>	<b>87.971</b>
Operações compromissadas com lastro em debêntures	2	3	27.363	27.363	-	-
Fundo de investimento restrito	2	3	8.650	8.650	55.074	55.074
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2	3	1.616	1.616	3.370	3.370
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	3	49.729	49.729	28.896	28.896
Aplicação vinculada em conta corrente	2	3	601	601	631	631
<b>Passivos financeiros:</b>						
<b>Custo amortizado</b>			<b>746.599</b>	<b>744.329</b>	<b>625.881</b>	<b>625.484</b>
Empréstimos, financiamentos e debêntures		7	382.904	380.634	316.055	315.658
Contas a pagar por aquisição de terrenos			106.115	106.115	119.038	119.038
Passivo de cessão		4 (e)	192.251	192.251	113.672	113.672
Fornecedores			16.767	16.767	18.893	18.893
Contas a pagar por aquisição de investimento			4.827	4.827	7.438	7.438
Outras contas a pagar			43.735	43.735	50.785	50.785
<b>Valor justo por meio do resultado</b>			<b>69.984</b>	<b>69.984</b>	<b>71.408</b>	<b>71.408</b>
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3	8	69.984	69.984	71.408	71.408

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas. Todos os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia foram registrados contabilmente em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

### (c) Exposição à taxa de juros e índices de correção

O Grupo está exposto a taxas de juros sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, empréstimos, financiamentos e debêntures e créditos com empresas ligadas conforme notas 3, 4, 7 e 18, respectivamente.

#### *Análise de sensibilidade*

O Grupo está exposto a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária.

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos

indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de março de 2024, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todos os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2024 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de março de 2024, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de março de 2024 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2024. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2024 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/03/24	Taxa anual estimada para 2024 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
<u>Cenário provável</u>								
DI / Selic	51.287	(370.278)	(318.991)	12,31%	9,92% (i)	-2,39%	7.624	3.946
IPCA	283.003	(262.052)	20.951	3,93%	3,53% (ii)	-0,40%	(84)	(84)
IGP-M	3.723	-	3.723	-4,26%	2,08% (ii)	6,33%	236	236
TR	-	(15.384)	(15.384)	1,36%	0,51% (i)	-0,85%	131	68
Poupança	601	-	601	7,03%	6,54% (ii)	-0,49%	(3)	(3)
							<u>7.904</u>	<u>4.163</u>
<u>Cenário I</u>								
DI / Selic	51.287	(370.278)	(318.991)	12,31%	12,40%	0,09%	(287)	(149)
IPCA	283.003	(262.052)	20.951	3,93%	2,65%	-1,28%	(268)	(268)
IGP-M	3.723	-	3.723	-4,26%	1,56%	5,82%	217	217
TR	-	(15.384)	(15.384)	1,36%	0,64%	-0,72%	111	57
Poupança	601	-	601	7,03%	4,91%	-2,12%	(13)	(13)
							<u>(240)</u>	<u>(156)</u>
<u>Cenário II</u>								
DI / Selic	51.287	(370.278)	(318.991)	12,31%	14,88%	2,57%	(8.198)	(4.243)
IPCA	283.003	(262.052)	20.951	3,93%	1,76%	-2,17%	(455)	(455)
IGP-M	3.723	-	3.723	-4,26%	1,04%	5,30%	197	197
TR	-	(15.384)	(15.384)	1,36%	0,77%	-0,59%	91	47
Poupança	601	-	601	7,03%	3,27%	-3,76%	(23)	(23)
							<u>(8.388)</u>	<u>(4.477)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(\*) Variação efetiva dos três primeiros meses mais a projeção para os nove meses do ano de 2024.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelados ao DI, seria reconhecido substancialmente nos lotes a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas dos lotes. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela remanescente nos lotes a comercializar.

Conforme requerido pelo CPC 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano 2024.

(d) Tabela de riscos de liquidez e juros

O fluxo de caixa não descontado dos passivos com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções dos indicadores de 31 de março de 2024 até o vencimento contratual são como segue:

	Até 12 meses	De 13 a 24 meses	De 25 a 36 meses	Acima de 36 meses	Total
<b>Consolidado:</b>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	157.923	232.723	83.489	526.932	1.001.067
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	317	318	318	2.513	3.466
Passivos não remunerados	65.844	99.275	8.181	9.453	182.753
<b>Total</b>	<b>224.084</b>	<b>332.316</b>	<b>91.988</b>	<b>538.898</b>	<b>1.187.286</b>
<b>Individual:</b>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	75.866	176.048	40.499	263.716	556.129
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	317	318	318	2.513	3.466
Passivos não remunerados	70.688	46.979	7.787	8.400	133.854
<b>Total</b>	<b>146.871</b>	<b>223.345</b>	<b>48.604</b>	<b>274.629</b>	<b>693.449</b>

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Diretoria Executiva de Finanças, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, mantendo balanceado o perfil da dívida, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pelo Grupo.

(e) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. O Grupo está exposto a riscos de crédito em relação a:

- i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. O Grupo efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (h) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.
- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de alto rating (acima de *rating 'A'*).

As demais informações referentes aos instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 19 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

## 20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023, a Companhia realizou as seguintes atividades de financiamento não envolvendo caixa, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (e))	5.213	9.253	4.366	7.332
Adições de passivo de cessão	5.401	-	144	-

## 21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de loteamentos não concluídos nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de lotes em desenvolvimento.

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
<b>Lotes em desenvolvimento</b>				
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos</b>				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	611.172	566.938	18.272	18.253
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(475.543)	(434.311)	(20.765)	(21.274)
Distratos - receitas estornadas	3.288	3.099	2.493	3.021
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(472.255)	(431.212)	(18.272)	(18.253)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	138.917	135.726	-	-
<b>(ii) Receita de indenização por distratos</b>				
	239	181	156	171
<b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita</b>				
	275	49	-	-
<b>(iii) Provisão para distratos (passivo)</b>				
Ajustes em receitas apropriadas	3.288	3.099	2.493	3.021
Ajustes em contas a receber de clientes	(2.076)	(2.124)	(1.499)	(2.057)
Receita indenização por distratos	(239)	(181)	(156)	(171)
Passivo - devolução por distrato	973	794	838	793
<b>(iv) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)</b>				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	375.738	355.413	5.917	5.917
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(299.645)	(279.656)	(6.802)	(6.840)
Distratos - custos de construção	1.290	964	885	922
(b) Custo incorrido líquido	(298.355)	(278.692)	(5.917)	(5.918)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	77.383	76.721	-	(1)
<b>Driver CI/CO (sem encargos financeiros)</b>	<b>79,41%</b>	<b>78,41%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>(v) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)</b>				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	270.650	289.504	1.069	1.065
(b) Custo incorrido	(156.941)	(163.019)	(1.069)	(1.065)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	113.709	126.485	-	-

(\*) Não considera encargos financeiros e loteamentos em fase de pré-projetos.

## 22. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março de 2024, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente a lote vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	263.202
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como de incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	180.547
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	23.549
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras / órgãos de saneamento a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos loteamentos em desenvolvimento.	161.881
Responsabilidade civil (administradores)	Garante a proteção do patrimônio de conselheiros, diretores, executivos e administradores, caso ocorra a necessidade de pagamento de indenização decorrente de prejuízo causado à empresa, aos seus acionistas ou terceiros, no exercício de suas funções.	20.000
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	856
Seguro de Riscos Diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos segurados.	638
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador	29.053
Seguro Garantia Judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	679
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	570

## 23. Aprovação das informações trimestrais

Essas informações trimestrais foram autorizadas para emissão pela Diretoria em 13 de maio de 2024.