

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2024



RESIDENCIAL PROGRESSO



BEM VIVER PRUDENTE



RESIDENCIAL ELVIRA

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Relatório da Administração.....	7

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais	19
Demonstração dos resultados.....	20
Demonstração dos resultados abrangentes.....	21
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	22
Demonstração dos fluxos de caixa	23
Demonstração do valor adicionado	24

Notas explicativas às demonstrações financeiras

1. Contexto operacional	25
2. Apresentação das demonstrações financeiras, políticas contábeis materiais e novos pronunciamentos.....	25
3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	33
4. Clientes.....	34
5. Lotes a comercializar	37
6. Participações em investidas	38
7. Empréstimos, financiamentos e debêntures	41
8. Contas a pagar por aquisição de terrenos.....	44
9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais.....	45
10. Adiantamentos de clientes.....	45
11. Provisão para manutenção de imóveis	46
12. Impostos correntes e diferidos.....	46
13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários.....	48
14. Patrimônio líquido	48
15. Receita operacional líquida	51
16. Custos e despesas operacionais	51
17. Despesas e receitas financeiras.....	52
18. Partes relacionadas	52
19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos	54
20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	56
21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos.....	57
22. Seguros	58
23. Aprovação das demonstrações financeiras.....	58
Declaração dos diretores.....	59



Shape the future
with confidence

Edifício Statement
Avenida do Contorno, 5.800
16º e 17º andares - Savassi
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia"), identificadas como individual e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como "normas contábeis IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).



Shape the future
with confidence

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na 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 manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.



Shape the future
with confidence

Reconhecimento de receitas de vendas de lotes não concluídos

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.2 (a), 15 e 21, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - "POC" (*Percentage of Completion*). De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação deste Pronunciamento Técnico, o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega dos lotes vendidos. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção do entendimento do desenho dos controles internos chave relacionados ao reconhecimento da receita de venda de lotes não concluídos, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer; (b) envolvimento de especialistas em avaliação patrimonial para auxílio na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, análise dos estágios de execução de determinadas obras, e verificação da razoabilidade do período previsto para sua conclusão nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas em relação à realidade das operações; (c) confronto dos registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, cálculo independente dos valores das receitas de venda de lotes não concluídos e inspeção, por amostragem, de documentos que suportam os lotes vendidos e os orçamentos de custos a incorrer considerados no POC; (d) teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboram essas transações; e (e) realização de procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 em comparação ao exercício anterior. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para o reconhecimento das receitas de venda de lotes não concluídos, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.2 (a), 15 e 21, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



Shape the future
with confidence

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



Shape the future
with confidence

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.



Shape the future
with confidence

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte (MG), 25 de fevereiro de 2025.

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

2024



RESIDENCIAL PROGRESSO



BEM VIVER PRUDENTE



RESIDENCIAL ELVIRA

Relatório da Administração

Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da **Urba Desenvolvimento Urbano S.A.** (“Companhia” ou “Urba”), submete à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

As informações financeiras são apresentadas em milhares de Reais (R\$ mil), exceto quando indicado o contrário, e têm como base as informações contábeis consolidadas, que foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board – IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

Nossa operação

A Urba tem o propósito de desenvolver **bairros inteligentes e sustentáveis para democratizar a qualidade de vida para os segmentos de média e baixa renda da população brasileira**. O mercado de loteamento no Brasil é extremamente fragmentado, contando com mais de 960 players, de acordo com a AELO (Associação das Empresas de Loteamento), sem competidores relevantes com escala nacional.

Esta é uma grande oportunidade para a Companhia escalar este *business*, principalmente estando inserida **no maior grupo de incorporação da América Latina (MRV&CO)**, com oportunidades de sinergias no processo de expansão de seu *land bank*, vendas e *backoffice*, dentre outras.

Nossa história

A Urba foi constituída em 2009 e, em 2012, passou a ser o pilar do grupo MRV&CO dedicado ao desenvolvimento de loteamentos urbanos. Até a presente data, a Companhia lançou 31 empreendimentos, totalizando mais de 20 mil unidades, VGV de R\$ 2,6 bilhão e está presente em mais de 32 cidades de 7 estados brasileiros.

Orientada para a sustentabilidade do seu negócio, em 2021, a Companhia lançou a linha de empreendimentos *Smart Urba*, que ofertam a infraestrutura essencial completa somada a características de cidades inteligentes, como mobilidade e acessibilidade, estímulo à economia compartilhada e ao uso de soluções digitais em prol do planejamento urbano e bem-estar social.

Em 2022, a Urba revisou o seu posicionamento em relação aos temas meio ambiente, social e governança, definindo seus temas materiais e selecionando os ODS's (Objetivos do Desenvolvimento Sustentável) prioritários, considerando, neste trabalho, riscos, oportunidades e impactos gerados para seus stakeholders. O resultado deste trabalho se tornou uma importante ferramenta da gestão ESG da Companhia e pode ser encontrado neste [link](#).

Mensagem da Administração

O ano de 2024 foi um período de desafios no cenário econômico, mas um ano de retomada operacional para a Urba. Em linha com o planejamento da MRV&CO, o foco da Companhia foi e continua sendo geração de caixa, a preservação patrimonial e aumento da rentabilidade. Para atingir estes objetivos foram adotadas estratégias de: (i) vendas recorrentes de carteira; (ii) priorização de aquisições de terrenos via permuta financeira; (iii) aumento consistente da margem bruta (via aumento dos preços de venda e controle dos custos de obra).

Cessão de recebíveis

Em 2023, a Urba consolidou uma importante fonte de financiamento para sua operação: a cessão de recebíveis. Ao longo do ano de 2024, foram realizadas mais 4 operações que totalizaram um recebimento líquido de R\$223 milhões para a Companhia, um aumento de 17% em comparação com o recebimento líquido das operações realizadas em 2023 (R\$191 milhões). As operações de cessão de recebíveis tem se mostrado uma importante estratégia de redução do ciclo financeiro da Urba, o que, aliado às suas outras estratégias, fortalece seu modelo de negócios com menor exposição de capital.

Operação	Data	Recebimento líquido (R\$milhões)	
CRI V	mar/24	R\$	75
CRI VI	jun/24	R\$	46
CRI VII	set/24	R\$	54
CRI VIII	dez/24	R\$	48
Total		R\$	223

Operação e resultado

Em 2024, foram lançadas 3.028 unidades, correspondendo a um VGV (100%) de **R\$402 milhões**.

Como resultado da adoção das novas estratégias na operação da Companhia, foi alcançada uma **geração de caixa de R\$7 milhões** (frente a uma queima de R\$41 milhões em 2023 e R\$79 milhões em 2022) e **lucro líquido de R\$3 milhões em 2024** (resultado negativo de R\$69 milhões em 2023 e R\$7 milhões em 2022).

Perspectivas para 2025 e próximos anos

O ano de 2025 começa com um clima de apreensão, marcado pela indicação de um aumento na taxa Selic e pela pressão inflacionária, configurando um cenário macroeconômico desafiador para o setor. Para o referido e próximos anos, a Companhia manterá seu foco na redução do ciclo financeiro, preservação patrimonial, no aumento das vendas e da rentabilidade, geração de caixa e na diluição das despesas comerciais e administrativas. Nosso mercado de atuação continua sendo altamente demandante e a Companhia permanece empenhada em alcançar eficiência operacional e assertividade em seus produtos.

Resumo Financeiro – Operacional

Indicadores financeiros (R\$ mil)	2024	2023	2022	Var. 2024 x 2023	Var. 2024 x 2022
Receita operacional líquida	251.596	159.059	207.472	58% ↑	21% ↑
Lucro bruto	116.929	41.565	68.031	181% ↑	72% ↑
Margem bruta	46%	26%	33%	20 p.p. ↑	14 p.p. ↑
Despesas administrativas	(24.221)	(30.647)	(34.498)	21% ↓	30% ↓
Despesas administrativas / ROL	10%	19%	17%	10 p.p. ↓	7 p.p. ↓
Despesas comerciais	(29.625)	(22.744)	(24.997)	30% ↑	19% ↑
Despesas comerciais / ROL	12%	14%	12%	0 p.p. ↓	0 p.p. ↓
Despesas comerciais / Vendas contratadas	7%	7%	6%	0 p.p. ↑	0 p.p. ↑
Resultado financeiro	(36.858)	(32.211)	(11.604)	14% ↑	217,6% ↑
Resultado líquido	2.643	(69.446)	(7.053)	103,8% ↑	137,5% ↑
Margem líquida	1%	-44%	-3%	45 p.p. ↑	4 p.p. ↑
EBITDA	53.501	(30.519)	16.000	275,3% ↑	234% ↑
Margem EBITDA	21%	-19%	8%	40 p.p. ↑	14 p.p. ↑
Patrimônio Líquido (PL)	143.230	169.248	236.955	15% ↓	40% ↓
Dívida Líquida	228.489	227.245	194.276	1% ↑	18% ↑
Dívida Líquida/PL	160%	134%	82%	25,3 p.p. ↑	77,5 p.p. ↑

Indicadores operacionais 100% (R\$ milhões)	2024	2023	2022	Var. 2024 x 2023	Var. 2024 x 2022
Land bank (em R\$ milhões)	4.908	4.986	4.225	2% ↓	16% ↑
VGv Lançamentos (em R\$ milhões)	402	299	500	34% ↑	20% ↓
Número de Unidades Lançadas	3.028	1.696	3.715	79% ↑	18% ↓
VGv Vendas Brutas (em R\$ milhões)	414	326	415	27% ↑	0% ↓
Número de Unidades Vendidas	3.189	2.532	3.055	26% ↑	4% ↑
Distratos (em R\$ milhões)	144	67	69	113% ↑	109% ↑
Número de Unidades Distratadas	1.025	711	711	44,2% ↑	44,2% ↑
VGv Vendas Líquidas (em R\$ milhões)	270	258	346	4% ↑	22% ↓
Número de Unidades Líquidas	2.164	1.820	2.344	19% ↑	8% ↓
VGv Repasses (em R\$ milhões)	1	3	9	54% ↓	85% ↓
Número de Unidades Repassadas	28	52	156	46% ↓	82% ↓
Número de Unidades Produzidas	1.952	1.037	3.576	88% ↑	45% ↓

Indicadores Operacionais e Financeiros

Receita operacional líquida (ROL) e margem bruta

A Receita Operacional Líquida da Companhia apresentou aumento de 58% em comparação com 2023 e teve crescimento de 21% em relação a 2022. A margem bruta ajustada pelos custos financeiros foi de 51% em 2024, 31% em 2023 e 34% em 2022.

O aumento da receita operacional líquida é explicado, pelo aumento no volume de vendas, rentabilidade dos produtos e pelo avanço de obra. Esses fatores, fizeram a margem bruta aumentar de 26% em 2023 para 46% em 2024.

Lucro Bruto e Margem Bruta	2024	2023	2022
Receita operacional líquida	251.596	159.059	207.472
(=) Lucro bruto	116.929	41.565	68.031
(+) Custos financeiros no custo dos lotes vendidos	11.230	7.447	3.171
Lucro bruto sem custo financeiro	128.159	49.012	71.202
Margem bruta	46%	26%	33%
Margem bruta ajustada pelos custos financeiros	51%	31%	34%

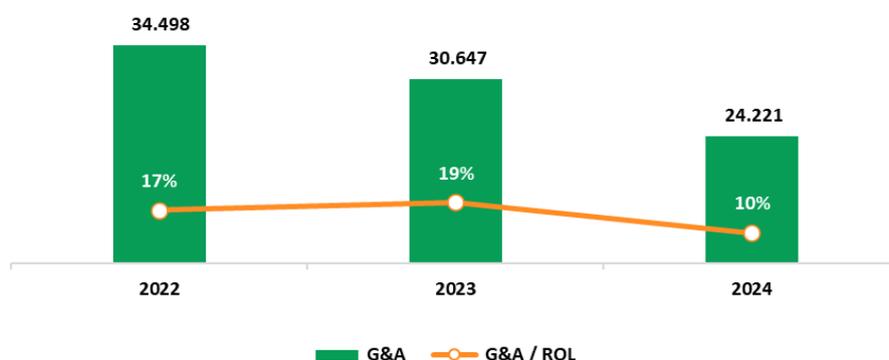
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

No início de 2024, a Companhia revisou sua estrutura de custos e despesas, o que resultou na redução do G&A em 2024, em comparação com os dois anos anteriores.

As despesas gerais e administrativas da Companhia registraram uma redução significativa, apresentando uma diminuição de 21% em relação ao ano de 2023 (passando de R\$30 milhões em 2023 para R\$24 milhões em 2024) e, em comparação com 2022, houve uma redução de 30%.

Importante destacar a diluição do G&A, passando a representar 10% da ROL em 2024 (19% e 17% nos anos de 2023 e 2022, respectivamente).

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	2024	2023	2022
Receita operacional líquida	251.596	159.059	207.472
G&A	24.221	30.647	34.498
G&A / ROL	10%	19%	17%



Despesas com vendas e marketing

As despesas comerciais em 2024 foram de R\$30 milhões, representando uma estabilidade de 12% em relação à ROL (14% e 12% nos anos de 2023 e 2022, respectivamente).

Despesas Comerciais	2024	2023	2022
Receita operacional líquida	251.596	159.059	207.472
Despesas comerciais	29.625	22.744	24.997
Despesas comerciais / ROL	12%	14%	12%

A linha de “Salários, Encargos e Benefícios” registrou uma redução de 9% em relação a 2023, devido a revisão de estrutura realizada pela Companhia no início de 2024. Por outro lado, devido ao maior volume de vendas e rentabilidade, adicionado ao avanço no reconhecimento de receitas pelo método POC, a linha de “Comissões e Corretagens” apresentou um aumento de 66%. Além disso, as despesas classificadas em “Outros” e “Publicidade e propaganda” estão atreladas ao crescimento das vendas.

Despesas Comerciais	2024	2023	2022
Salários, encargos e benefícios	7.045	7.743	7.537
Comissões e corretagens	10.637	6.414	10.234
Publicidade e propaganda	7.922	5.598	4.047
Outros	4.021	2.989	3.179
Total	29.625	22.744	24.997

Resultado líquido e Margem Líquida

O lucro líquido da Companhia foi de R\$3 milhões em 2024 (resultado negativo de R\$69 milhões em 2023 e R\$7 milhões em 2022).

A estratégia de aumento da margem bruta (via aumento do preço de venda e controle dos custos de obra), diluição das despesas comerciais e administrativas e preservação patrimonial, é o principal fator de explicação do resultado do ano.

Resultado Líquido e Margem Líquida	2024	2023	2022
Receita operacional líquida	251.596	159.059	207.472
(=) Lucro (Prejuízo) líquido	2.643	(69.446)	(7.053)
Itens não recorrentes:			
(+) Efeitos não recorrentes	-	12.928	-
(=) Lucro (Prejuízo) líquido ajustado	2.643	(56.518)	(7.053)
Margem líquida	1%	-44%	-3%
Margem líquida ajustada	1%	-36%	-3%

EBITDA

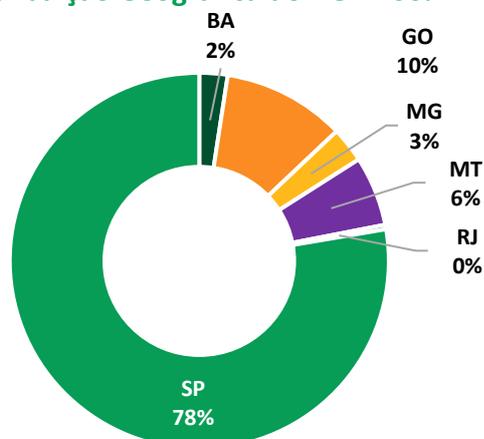
A Companhia apresentou EBITDA Ajustado de R\$65 milhões em 2024, R\$(23) milhões em 2023 e R\$19 milhões em 2022.

EBTIDA	2024	2023	2022	Var. 2024 x 2023	Var. 2024 x 2022
EBITDA					
(=) (Prejuízo) lucro líquido	2.643	(69.446)	(7.053)	103,8% ↑	137,5% ↑
(+) Imposto de renda e contrib. social corrente e diferido	12.272	5.052	10.025	142,9% ↓	22,4% ↓
(+/-) Resultado financeiro	36.858	32.211	11.604	14,4% ↑	217,6% ↑
(+) Depreciação e amortização	1.728	1.664	1.424	3,8% ↓	21,3% ↓
EBITDA	53.501	(30.519)	16.000	275,3% ↑	234,4% ↑
(+) Custos financeiros	11.230	7.447	3.171	50,8% ↓	254,1% ↑
EBITDA Ajustado	64.731	(23.072)	19.171	380,6% ↑	237,7% ↑
Receita operacional líquida	251.596	159.059	207.472	58,2% ↑	21,3% ↑
Margem EBITDA	21%	-19%	8%	40,5 p.p. ↑	13,6 p.p. ↑
Margem EBITDA Ajustado	26%	-15%	9%	40,2 p.p. ↑	16,5 p.p. ↑

Banco de terrenos (Land bank)

A Urba segue buscando novos projetos, priorizando aquisições de terrenos via permuta financeira. A atual posição do *land bank* representa potencial de desenvolvimento de **34 mil unidades**, concentradas predominantemente no estado de São Paulo.

Distribuição Geográfica do VGV 100%



Considerando o cenário no %Urba, o VGV do *land bank* de 2024 é 10% superior ao de 2023 e 15% maior que o de 2022. No *land bank* 100%, houve uma redução de 2% em relação a 2023 e um crescimento de 16% em relação a 2022.

Banco de terrenos % Urba*	2024	2023	2022	Var. 2024 x 2023	Var. 2024 x 2022
Land bank (em R\$ milhões)	3.889	3.527	3.387	10,3% ↑	14,8% ↑
Número de unidades (mil)	28	26	30	11,1% ↑	6,7% ↓
Área útil (m ² mil)	5.580	5.207	6.306	7,2% ↑	11,5% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	137	138	111	0,7% ↓	23,0% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	697	677	537	2,9% ↑	29,7% ↑

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos. Contempla contratos assinados e em fases avançadas de negociação.

Banco de terrenos 100%*	2024	2023	2022	Var. 2024 x 2023	Var. 2024 x 2022
Land bank (em R\$ milhões)	4.908	4.986	4.225	1,6% ↓	16,2% ↑
Número de unidades (mil)	34	34	38	0,0% ↑	10,5% ↓
Área útil (m ² mil)	6.889	7.054	8.003	2,3% ↓	13,9% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	144	147	111	1,6% ↓	29,8% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	712	707	528	0,8% ↑	35,0% ↑

*Total dos empreendimentos (Urba + Parceiros). Contempla contratos assinados e em fases avançadas de negociação.

Lançamentos

Em agosto, a Urba lançou o **Smart Urba Reserva**, loteamento aberto com **1.583 unidades** e **VGV de R\$187 milhões** localizado em Votorantim/SP.

Em setembro de 2024, a Companhia lançou três novos empreendimentos, sendo eles: **Bem Viver Prudente**, com **439 unidades** e **VGV de R\$42 milhões**, **Reserva Floratta**, com **271 unidades** e **VGV de R\$78 milhões** e o **Reserva Monte Mor**, empreendimento com **735 unidades** e **VGV de R\$95 milhões**. Somados, os lançamentos do ano totalizam **VGV de R\$402 milhões** e **3.028 unidades**. Em comparação com 2023, houve aumento de 89% no VGV lançado (%Urba).

Lançamentos 100%*	2024	2023	2022	Var. 2024 x 2023	Var. 2024 x 2022
VGV (em R\$ milhões):	401,6	299,0	500,2	34,3% ↑	19,7% ↓
Lotes	401,6	299,0	500,2	34,3% ↑	19,7% ↓
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Número de unidades:	3.028	1.696	3.715	78,5% ↑	18,5% ↓
Lotes	3.028	1.696	3.715	78,5% ↑	18,5% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Área total (m² mil):	344	392	827	12,1% ↓	58,4% ↓
Lotes	344	392	827	12,1% ↓	58,4% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por unidade:					
Lotes	132,6	176,3	134,6	24,8% ↓	1,5% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por m² (em R\$):					
Lotes	1.167,1	763,3	604,7	52,9% ↑	93,0% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

** Refere-se a serviço de construção de casas sobre lotes Urba lançados.

Lançamentos % Urba*	2024	2023	2022	Var. 2024 x 2023	Var. 2024 x 2022
VGV (em R\$ milhões):	309,0	163,5	377,2	89,0% ↑	18,1% ↓
Lotes	309,0	163,5	377,2	89,0% ↑	18,1% ↓
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Número de unidades:	2.374	1.068	2.943	122,2% ↑	19,3% ↓
Lotes	2.374	1.068	2.943	122,2% ↑	19,3% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Área total (m² mil):	281	217	643	29,0% ↑	56,4% ↓
Lotes	281	217	643	29,0% ↑	56,4% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por unidade:					
Lotes	130,2	153,1	128,2	15,0% ↓	1,5% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por m² (em R\$):					
Lotes	1.101,6	751,9	586,5	46,5% ↑	87,8% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

** Refere-se a serviço de construção de casas sobre lotes Urba lançados.

Vendas Líquidas

Em 2024, houve aumento de 18% nas vendas líquidas em relação a 2023. Na visão 100%, houve aumento de 4% em relação ao ano anterior.

Vendas líquidas %Urba*	2024	2023	2022	Var. 2024 x 2023	Var. 2024 x 2022
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	194,5	164,3	220,9	18,4% ↑	12,0% ↓
Lotes	194,4	159,7	189,2	21,8% ↑	2,8% ↑
CasasMais	0,1	4,5	25,6	98,2% ↓	99,7% ↓
Incorporação de casas	-	0,1	6,2	100,0% ↓	100,0% ↓
Número de unidades líquidas:	1.646	1.271	1.627	29,5% ↑	1,2% ↑
Lotes	1.646	1.270	1.593	29,6% ↑	3,3% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	0,3	33	100,0% ↓	100,0% ↓

*Corresponde à participação efetiva nos projetos Urba.

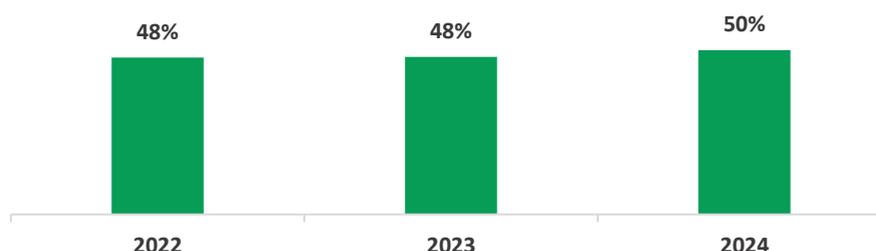
Vendas líquidas 100%*	2024	2023	2022	Var. 2024 x 2023	Var. 2024 x 2022
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	269,8	258,5	345,5	4,4% ↑	21,9% ↓
Lotes	269,6	245,8	259,6	9,7% ↑	3,9% ↑
CasasMais	0,2	12,5	67,3	98,1% ↓	99,6% ↓
Incorporação de casas	-	0,2	18,6	100,0% ↓	100,0% ↓
Número de unidades líquidas:	2.164	1.821	2.344	18,8% ↑	7,7% ↓
Lotes	2.164	1.820	2.243	18,9% ↑	3,5% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	1	101	100,0% ↓	100,0% ↓

*Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

Velocidade de Vendas Sobre Oferta – VSO

No ano, houve aumento da VSO em 2%, em comparação com 2023 e 2022.

VSO - Lotes anual



Unidades Produzidas e Entregues

No ano, o volume de unidades produzidas no %Urba foi 88% superior ao produzido em 2023. No 100%, houve aumento de 51% em relação a 2023.

Produção % Urba*	2024	2023	2022	Var. 2024 x 2023	Var. 2024 x 2022
Unidades produzidas	1.673	888	2.806	88,4% ↑	40,4% ↓
Lotes	1.655	790	2.628	109,5% ↑	37,0% ↓
CasasMais**	18	98	177	81,6% ↓	89,8% ↓
Incorporação	-	-	1	n.a.	100,0% ↓
Unidades entregues	4.397	-	854	100,0% ↑	414,9% ↑

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

**Refere-se ao avanço nos serviços prestados equivalentes à construção de casas dos projetos Casas Mais em parceria com a MRV.

Produção 100%*	2024	2023	2022	Var. 2024 x 2023	Var. 2024 x 2022
Unidades produzidas	1.952	1.290	3.576	51,3% ↑	45,4% ↓
Lotes	1.904	1.018	3.117	87,0% ↑	38,9% ↓
CasasMais**	48	272	456	82,4% ↓	89,5% ↓
Incorporação	-	-	3	n.a.	100,0% ↓
Unidades entregues	4.993	-	981	100,0% ↑	409,0% ↑
Nº de canteiros de obra	11	15	12	26,7% ↓	8,3% ↓

*Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

**Refere-se ao avanço nos serviços prestados equivalentes à construção de casas dos projetos Casas Mais em parceria com a MRV.

Geração de Caixa

A Companhia apresentou **uma geração de caixa de R\$7 milhões** (frente a uma queima de R\$41 milhões em 2023 e R\$79 milhões em 2022). Apesar de atuar em um mercado de capital intensivo, seguindo a estratégia de preservação patrimonial e encurtamento do ciclo financeiro, a Urba vem estruturando vendas sucessivas de carteiras, mediante a emissão de CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários). Essa abordagem, combinada com as estratégias de aumento no volume de vendas e rentabilidade, controle dos custos das obras, bem como a aquisição de terrenos por meio de permuta financeira, fortalecem seu modelo de negócios, resultando em uma menor exposição de capital.

Geração de Caixa (R\$ milhões)	2024	2023	2022	Var. 2024 x 2023	Var. 2024 x 2022
Geração de Caixa (R\$ milhões)	7	(41)	(79)	116,7% ↑	108,6% ↑

Investimentos da Companhia em coligadas e controladas

Em cumprimento ao disposto no art. 243, da lei 6.404/76, a Companhia declara que os investimentos em sociedades coligadas e controladas são demonstrados na nota explicativa “Participação em investidas” das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes relevantes após o encerramento do exercício

Relacionamento com auditores independentes

Em linha com as melhores práticas de governança corporativa, todos os serviços prestados por nossos auditores independentes são suportados por carta de independência emitida, no mínimo, anualmente à Administração da Companhia.

Informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S/S, não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 serviços que não o de auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.068	839	201	188
Títulos e valores mobiliários	3	64.060	50.270	563	3.918
Clientes	4	69.987	54.822	16.440	19.805
Lotes a comercializar	5	354.258	300.239	69.725	39.858
Despesas antecipadas		3.788	2.154	2.377	1.831
Outros ativos		7.033	7.352	6.299	6.685
Total do ativo circulante		500.194	415.676	95.605	72.285
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	3	91.023	37.701	44.456	6.642
Clientes	4	332.017	188.122	39.660	38.303
Lotes a comercializar	5	371.574	222.070	257.889	107.754
Créditos com empresas ligadas		26.976	19.578	24.875	19.578
Despesas antecipadas		15.149	7.724	834	-
Outros ativos não circulantes		32.695	24.345	23.304	20.292
Total do ativo realizável a longo prazo		869.434	499.540	391.018	192.569
Investimento	6	9.089	5.672	365.016	351.256
Imobilizado e intangível		7.296	7.702	10.217	12.894
Total do ativo não circulante		885.819	512.914	766.251	556.719
Total do ativo		1.386.013	928.590	861.856	629.004
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		23.457	18.893	5.473	16.910
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	22.742	89.016	6.627	76.432
Contas a pagar por aquisição de investimento	6	-	6.263	-	6.263
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	28.230	70.199	10.757	16.324
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	9	13.090	15.767	7.982	6.890
Adiantamentos de clientes	10	9.885	21.722	16	10
Provisão para manutenção de imóveis	11	2.306	336	-	-
Impostos diferidos	12	2.649	2.604	-	1.261
Passivo a descoberto - Investimentos	6	10.626	-	11.239	-
Passivo de cessão	4 (e)	30.902	13.752	2.912	2.918
Outras contas a pagar		20.678	27.683	53.596	51.828
Total do passivo circulante		164.565	266.235	98.602	178.836
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	361.898	227.039	347.877	202.382
Contas a pagar por aquisição de investimento	6	1.762	1.175	1.762	1.175
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	372.229	120.247	257.042	56.523
Adiantamentos de clientes	10	4.928	5.012	-	-
Provisão para manutenção de imóveis	11	7.072	6.889	5	-
Impostos diferidos	12	17.974	9.723	-	2.635
Passivo de cessão	4 (e)	288.911	99.920	18.524	20.106
Outras contas a pagar		23.444	23.102	21.760	21.642
Total do passivo não circulante		1.078.218	493.107	646.970	304.463
Total do passivo		1.242.783	759.342	745.572	483.299
Patrimônio líquido					
Capital social	14 (a)	198.531	197.418	198.531	197.418
Ações em tesouraria		(493)	(493)	(493)	(493)
Reservas de capital		(956)	-	(956)	-
Prejuízos acumulados		(80.798)	(51.220)	(80.798)	(51.220)
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		116.284	145.705	116.284	145.705
Participações não controladoras	14 (g)	26.946	23.543	-	-
Total do patrimônio líquido		143.230	169.248	116.284	145.705
Total do passivo e patrimônio líquido		1.386.013	928.590	861.856	629.004

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida	15	251.596	159.059	12.053	5.992
Custo dos lotes vendidos	16	(134.667)	(117.494)	(5.980)	(2.815)
Lucro bruto		116.929	41.565	6.073	3.177
Despesas operacionais:					
Despesas com vendas	16	(29.625)	(22.744)	(7.471)	(6.105)
Despesas gerais e administrativas	16	(24.221)	(30.647)	(25.853)	(30.952)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		(5.623)	(14.374)	(6.608)	(10.207)
Resultado de equivalência patrimonial	6	(5.687)	(5.983)	28.602	(19.964)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		51.773	(32.183)	(5.257)	(64.051)
Resultado Financeiro:					
Despesas financeiras	17	(58.305)	(39.931)	(29.143)	(21.081)
Receitas financeiras	17	18.573	6.695	6.894	2.901
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	17	2.874	1.025	(87)	(2.423)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		14.915	(64.394)	(27.593)	(84.654)
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	12	(7.848)	(7.963)	(3.766)	(996)
Diferidos	12	(4.424)	2.911	1.781	450
	12	(12.272)	(5.052)	(1.985)	(546)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		2.643	(69.446)	(29.578)	(85.200)
Lucro líquido (prejuízo) atribuível a:					
Acionistas controladores		(29.578)	(85.200)		
Acionistas não controladores		32.221	15.754		
		2.643	(69.446)		
Resultado líquido por ação (em R\$):					
Básico	14 (h)	(0,2022)	(0,5840)	(0,2022)	(0,5840)
Diluído	14 (h)	(0,2022)	(0,5840)	(0,2022)	(0,5840)

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	2.643	(69.446)	(29.578)	(85.200)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do exercício	2.643	(69.446)	(29.578)	(85.200)
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	(29.578)	(85.200)		
Acionistas não controladores	32.221	15.754		
	2.643	(69.446)		

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	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				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	197.418	(493)	26	2.279	2.857	29.458	-	231.545	5.410	236.955
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	958	958
Transação de capital	-	-	-	-	-	(1.445)	-	(1.445)	1.421	(24)
Opções de ações	-	-	-	805	-	-	-	805	-	805
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	(85.200)	(85.200)	15.754	(69.446)
Absorção de prejuízo	-	-	(26)	(3.084)	(2.857)	(28.013)	33.980	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	197.418	(493)	-	-	-	-	(51.220)	145.705	23.543	169.248
Aumento de capital	1.113	-	-	-	-	-	-	1.113	-	1.113
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.818)	(28.818)
Opções de ações	-	-	-	(956)	-	-	-	(956)	-	(956)
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	(29.578)	(29.578)	32.221	2.643
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	198.531	(493)	-	(956)	-	-	(80.798)	116.284	26.946	143.230

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		2.643	(69.446)	(29.578)	(85.200)
Ajustes para reconciliar o (prejuízo) lucro do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		1.728	1.664	3.532	2.067
Opções outorgadas reconhecidas	16	(956)	805	(956)	805
Ajuste a valor presente		(838)	(3.854)	(596)	(985)
Baixa na venda de imobilizado		255	121	31	32
Resultados financeiros		47.325	24.497	29.340	16.151
Resultado de equivalência patrimonial	6	5.687	5.983	(28.602)	19.964
Provisão para risco de crédito		1.446	(490)	(38)	(118)
Provisão para manutenção de imóveis		4.090	3.522	192	82
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		3.510	1.607	2.416	1.300
Amortização de despesas antecipadas		7.277	5.226	390	214
Resultado com instrumento financeiro derivativo		-	(2)	-	(2)
IRPJ e CSLL diferidos	12	4.424	(2.911)	(1.781)	(450)
PIS e COFINS diferidos		3.872	(3.236)	(2.115)	(534)
		80.463	(36.514)	(27.765)	(46.674)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Redução (aumento) de clientes		(156.794)	16.814	2.555	12.328
Redução (aumento) de lotes a comercializar		28.638	(28.396)	12.780	1.612
Redução (aumento) de despesas antecipadas		(8.472)	(5.089)	(1.625)	332
Redução (aumento) de outros		(311)	(10.944)	281	(6.578)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		4.564	(25.136)	(11.437)	(13.310)
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		4.240	12.215	5.763	1.704
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		(10.803)	1.600	6	(20)
Aumento (redução) de outros		(7.588)	11.482	4.156	10.058
Juros pagos		(7.533)	(6.400)	(424)	(1)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(7.212)	(7.739)	(4.962)	(1.235)
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	11	(736)	(1.359)	(390)	(821)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		(2.963)	(1.396)	(2.170)	(1.270)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		(84.507)	(80.862)	(23.232)	(43.875)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(514.345)	(513.722)	(39.121)	(223.210)
Redução em títulos e valores mobiliários		452.737	475.541	4.662	223.878
Adiantamentos a partes relacionadas		(22.403)	(21.538)	(19.827)	(21.538)
Recebimentos de partes relacionadas		16.993	16.400	16.525	16.400
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	6 (b)	1.571	10.662	41.595	20.030
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(1.485)	(576)	(794)	(3.672)
Pagamento por aquisição de participação em investida		(5.676)	(22.941)	(5.676)	(22.941)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento		(72.608)	(56.174)	(2.636)	(11.053)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pela emissão de ações		1.113	-	1.113	-
Transação de capital		-	(24)	-	(1.445)
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas		-	(1.657)	(2.829)	(5.011)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		272.985	118.993	267.348	107.732
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	7 (a)	(209.580)	(72.088)	(196.666)	(33.812)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures		(41.598)	(40.433)	(37.634)	(33.866)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		222.980	108.176	3.977	22.344
Valores pagos de passivo de cessão		(59.738)	(2.117)	(9.428)	(995)
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores, líquido	14 (g)	(28.818)	958	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		157.344	111.808	25.881	54.947
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa		229	(25.228)	13	19
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		839	26.067	188	169
No final do exercício		1.068	839	201	188
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa		229	(25.228)	13	19

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2024	2023	2024	2023
RECEITAS					
Receita operacional bruta		263.885	166.142	14.049	6.196
Outras receitas		(11.250)	(8.128)	(8.167)	(7.223)
Provisão para risco de crédito		(1.446)	490	38	118
Receitas relativas à construção de ativos próprios		687	65	687	65
		251.876	158.569	6.607	(844)
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos e materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(142.010)	(124.153)	(21.846)	(21.038)
VALOR ADICIONADO BRUTO		109.866	34.416	(15.239)	(21.882)
DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO					
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		(1.728)	(1.664)	(3.532)	(2.067)
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	6	(5.687)	(5.983)	28.602	(19.964)
Receitas financeiras	17	21.447	7.720	6.807	478
		15.760	1.737	35.409	(19.486)
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		123.898	34.489	16.638	(43.435)
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:					
Remuneração direta		42.936	52.013	31.526	29.574
Benefícios		37.672	41.248	28.485	22.517
FGTS		2.771	7.458	1.210	4.895
		2.493	3.307	1.831	2.162
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		37.435	28.398	11.793	9.802
Municipais		33.648	26.485	11.511	9.868
Estaduais		3.768	1.906	283	(66)
		19	7	(1)	-
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		40.884	23.524	2.897	2.389
Aluguéis / Arrendamentos		37.762	19.732	2.302	1.217
		3.122	3.792	595	1.172
Remuneração de capitais próprios:					
Prejuízo do exercício		2.643	(69.446)	(29.578)	(85.200)
Participações de acionistas não controladores	14 (g)	(29.578)	(85.200)	(29.578)	(85.200)
		32.221	15.754	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		123.898	34.489	16.638	(43.435)

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro 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 32 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 54,55% em 31 de dezembro de 2024 (53,55% em 31 de dezembro de 2023).

A Companhia possui um plano de crescimento focado na preservação patrimonial, controle da gestão de utilização de recursos financeiros, alta rentabilidade, assertividade de seus produtos e na venda de recebíveis, com intuito de redução do ciclo financeiro, fator diferencial em um mercado de capital intensivo. Como resultado desta estratégia, a Urba planeja uma estabilidade de lançamentos 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 demonstrações financeiras, políticas contábeis materiais e novos pronunciamentos

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

II. Bases de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos saldos de “caixa e equivalentes de caixa”, “títulos e valores mobiliários”, “instrumentos financeiros derivativos” e algumas “contas a pagar de terrenos”, mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos na data da transação.

III. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 6.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

Na consolidação, os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas são combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e são eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas da Companhia.

A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. As mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

Quando a Companhia perde o controle sobre uma controlada, desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

2.2 Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais para a Companhia e todas as suas controladas.

(a) Reconhecimento de receita

A Companhia adota o CPC 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes baseia-se na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos praticados pelo Grupo, como dentro do escopo da norma, uma vez que: · Possuem substância comercial; · É provável o recebimento da contraprestação; · Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; · Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega do lote aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda dos lotes, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega do lote).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de vendas de lotes, lotes a comercializar, clientes por venda de lotes e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de lotes não concluídos, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que o desenvolvimento do loteamento avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método “POC” (*percentage of conclusion*), que se refere ao cálculo da receita com base no “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de desenvolvimento inerentes aos lotes vendidos são apropriados ao resultado quando incorridos.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de lotes concluídos, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de vendas de lotes, no período anterior à entrega do lote, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega do lote, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de lotes permutados são registradas conforme evolução do empreendimento até a entrega dos lotes concluídos, de acordo com os contratos.

A Companhia reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima. As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Distratos

A Companhia constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa e para contratos com processos judiciais atrelados.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

(b) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados embutidos; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

(c) Participações em investidas

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas em conjunto ou coligadas são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações de terceiros na investida. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente.

(d) Provisões

As provisões, incluindo a provisão para manutenção de imóveis e as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para honrar obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(e) Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são apresentadas na rubrica de “lotes a comercializar”. Nas demonstrações individuais os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção dos lotes vendidos, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas e, nas demonstrações consolidadas são reclassificados para a rubrica “custo dos lotes vendidos”.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

(f) Redução ao valor recuperável (*impairment*)

A Companhia avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável do seu ativo imobilizado, intangível e estoques.

(g) Plano de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de remuneração baseado em ações, pelo qual recebe serviços de determinados colaboradores em contrapartida a instrumentos patrimoniais (opções de compra de ações). A Companhia reconhece os custos de remuneração no resultado pelo método linear durante o período de serviço requerido (*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos de remuneração são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes, vide nota 14 (d).

(h) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam a soma dos impostos correntes e diferidos.

Imposto de renda e contribuição social e impostos sobre as vendas

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real e suas controladas substancialmente com base no lucro presumido, conforme detalhado abaixo:

- Lucro real – Adotado pela Companhia em 2024. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Lucro presumido – Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL), resultando em uma alíquota total de 6,73% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 3,08% para IRPJ e CSLL e 3,65% para PIS e COFINS.

Impostos diferidos

Os impostos diferidos passivos referem-se essencialmente a efeitos tributários sobre o montante de vendas de lotes ainda não recebido.

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 e IAS 12 - Tributos sobre o Lucro, sobre as diferenças entre ativos e passivos, quando aplicável, reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado, de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% para o Lucro Real, 3,65% para o lucro presumido e 2,08% para o RET.

(i) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

Categories / mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos AF no MN da empresa.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros da Companhia, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado e VJR apresentada na nota 19 (a):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras de alta liquidez resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam substancialmente aplicações em fundos restritos que, por sua vez, aplicam em outros fundos restritos ou abertos, que incluem em sua carteira títulos públicos e privados (ambos pós fixados), aplicações vinculadas em conta corrente, certificados de depósito bancário, dentre outros.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros não especulativos, para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 19 (a).
- Clientes: Correspondem aos valores a receber da venda de lotes, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item "a" acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente e de provisão para risco de crédito quando aplicável.
- Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas, controladas em conjunto e coligadas.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Companhia, estão classificados como mensurados:

- pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores, contas a pagar por aquisição de investimentos e algumas contas a pagar de terrenos, cujos credores fazem jus ao recebimento de uma parcela do valor geral de venda dos empreendimentos a serem loteados, passivo de cessão e outras contas a pagar;
- pelo valor justo por meio de resultado para certas contas a pagar por aquisição de terrenos e alguns instrumentos financeiros derivativos.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação. A Companhia optou por apresentar os juros pagos relacionados aos empréstimos, financiamentos e debêntures como atividades de financiamento nas demonstrações dos fluxos de caixa, uma vez que representam custos dos recursos captados.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

A Companhia constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de lotes, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de venda, com base na matriz de dados históricos da Companhia. Adicionalmente, como as vendas têm garantia real, a Companhia mantém a opção de recuperar o lote. Esta abordagem simplificada está em linha com o item 5.5.15 do CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

A Companhia não identificou redução ao valor recuperável das aplicações financeiras.

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

(j) Lotes a comercializar

Os estoques de lotes já concluídos, em desenvolvimento e ainda não vendidos e de estoques de terrenos são demonstrados pelo valor do custo incorrido, o qual não excede o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados, no reconhecimento inicial, pelo valor de venda do terreno permutado ou pelo valor de venda dos lotes permutados. A classificação do estoque de terrenos entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

(k) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração da Companhia, efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que impactam os montantes apresentados de certos ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas nos exercícios apresentados. Uma vez que o julgamento da Administração envolve estimativas referentes à probabilidade de ocorrência de eventos futuros, os montantes reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos loteamentos (item (a) acima); da mensuração ao valor justo de permutas financeiras (nota 8); da provisão para manutenção de imóveis (nota 11); da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível; das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 13); dos programas de incentivos de longo prazo (nota 14 (c)) e do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito (nota 19).

A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como exercícios futuros.

(l) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver, mais a quantidade de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício das opções de compra de ações com valor de exercício inferior ao valor de mercado.

(m) Segmento operacional

Um segmento operacional desenvolve atividades de negócio para obter receitas e incorrer despesas. Os segmentos operacionais refletem a forma como a Administração toma decisões e aloca recursos. A Administração da Companhia identificou um segmento operacional, que atende aos parâmetros quantitativos e qualitativos para divulgação, representado por loteamento urbano.

(n) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

A Companhia elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), Consolidado e Individual, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

(o) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras consolidadas e individuais é o Real brasileiro. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma norma e alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2024 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia 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

Na data de emissão das demonstrações financeiras a Companhia não adotou as IFRS (CPCS) a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis:

- IFRS 18: Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras
- Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em coligada, em Controlada e empreendimento controlado em conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações contábeis individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método da equivalência patrimonial
- Alterações ao CPC 37 (R1) – Adoção inicial das normas internacionais de contabilidade
- IFRS 19 – Subsidiárias sem Obrigação Pública: Divulgação

A administração não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia em períodos futuros, exceto a norma a seguir:

IFRS 18: Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (primary financial statements (PFS)) e das notas explicativas.

A entidade deve aplicar o IFRS 18 para períodos de relatório anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, sendo permitida a adoção antecipada, porém com o aval do órgão local. A norma exige aplicação retrospectiva com disposições de transição específicas. Os impactos da adoção da norma ainda estão sendo avaliados pela Administração.

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Caixa	11	14	3	2
Bancos - conta movimento	1.057	825	198	186
	1.068	839	201	188
Fundo de investimento restrito (i)	71.395	55.074	-	4.096
Certificados de depósitos bancários (CDB) (ii)	1.167	3.370	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI) (iii)	81.706	28.896	44.456	5.987
Aplicações vinculadas em conta corrente (iv)	815	631	563	477
Total dos títulos e valores mobiliários	155.083	87.971	45.019	10.560
Circulante	64.060	50.270	563	3.918
Não circulante	91.023	37.701	44.456	6.642
Total dos títulos e valores mobiliários	155.083	87.971	45.019	10.560

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, os títulos e valores mobiliários tiveram retornos médios equivalentes a 105,5% da taxa DI no Consolidado e 110,0% da taxa DI no Individual (97,9% da taxa DI no Consolidado e 103,6% da taxa DI no Individual, no exercício findo em 31 de dezembro 2023).

- A Companhia 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.
- 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	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Fundos de investimento	45.352	37.080	-	2.758
Letras financeiras privadas	1.135	3.421	-	254
Certificados de depósitos bancários (CDB)	1.850	45	-	3
Debêntures	184	305	-	23
Títulos de crédito privado	9.257	2.933	-	218
Operações compromissadas	505	-	-	-
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	11	429	-	32
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	8.151	8.805	-	655
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	4.190	1.675	-	125
Outros títulos públicos	747	379	-	28
Outros	13	2	-	-
Total	71.395	55.074	-	4.096

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

4. Clientes

(a) Composição e práticas

	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Clientes por venda de lotes	406.776	248.110	55.862	58.759
Ajustes a valor presente	(2.380)	(3.218)	(557)	(1.153)
Provisão para risco de crédito	(5.477)	(4.031)	(1.079)	(1.117)
Clientes por outras vendas e prestação de serviços	3.085	2.083	1.874	1.619
	402.004	242.944	56.100	58.108
Circulante	69.987	54.822	16.440	19.805
Não circulante	332.017	188.122	39.660	38.303
	402.004	242.944	56.100	58.108

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2024 foram entre 0,06% e 1,16% 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).

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).

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 dezembro de 2024, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$50.528 (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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	(4.031)	(4.521)	(1.117)	(1.235)
Constituição	(2.207)	(1.334)	(104)	(11)
Reversão	761	1.824	142	129
Saldo final	(5.477)	(4.031)	(1.079)	(1.117)

(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	
	31/12/24	31/12/23
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	176.445	135.726
Custo a incorrer (*)	(100.878)	(76.721)
	75.567	59.005

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

(d) Aging

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

Expectativa de recebimento	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Avencer:				
Até 1 ano	62.642	46.666	12.850	14.954
De 1 a 2 anos	43.556	32.063	8.884	10.474
De 2 a 3 anos	36.886	27.051	5.514	8.889
De 3 a 4 anos	31.160	18.608	3.613	4.279
Após 4 anos	220.415	110.400	21.649	14.661
	394.659	234.788	52.510	53.257
Vencido:				
Até 30 dias	1.685	600	335	(737)
De 31 a 90 dias	1.359	1.437	343	429
Acima de 90 dias	4.301	6.119	2.912	5.159
	7.345	8.156	3.590	4.851
Total (*)	402.004	242.944	56.100	58.108

(*) Líquido de AVP e PDD.

(e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou operações de venda de recebíveis que foram desconhecidas e estão detalhadas no quadro abaixo:

	mar/23	jun/23	Total operações nove meses de 2023
Securizadora / Cessionário	Opea	Opea	Opea
Função de <i>servicer</i> retida	Não	Não	Não
Volume de créditos cedidos	39.840	55.064	94.904
(-) Desconto de cessão	931	7.591	8.522
Valor da operação	38.909	47.473	86.382
(-) Fundo de reserva	-	473	473
(-) Fundo de despesas e outros	1.697	1.385	3.082
Valor líquido recebido	37.212	45.615	82.827

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 cedidos antes da transferência, com a sua exposição à variabilidade dos fluxos pós-transferência.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a Companhia realizou operações 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:

	mar/24	jun/24	set/24	dez/24	Total operações 2024	set/23	dez/23	Total operações 2023
Tipo de carteira	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)		Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	
Remuneração	IPCA + 8,00% e 9,00%	IPCA + 8,00% e 9,71%	IPCA + 8,00% e 9,97%	IPCA + 8,00% e 10,93%		IPCA + 8,00% a 10,55%	IPCA + 8,00% a 10,55%	
Duration original (meses)	59	60	63	56		48	55	
Securizadora / Cessionário	True	True	True	True		Opea	True	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	Não		Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	84.565	51.249	59.041	51.380	246.235	41.892	80.198	122.090
(-) Desconto de cessão	4.399	2.573	1.279	319	8.570	3.429	3.653	7.082
Valor da operação	80.166	48.676	57.762	51.061	237.665	38.463	76.545	115.008
(-) Fundo de reserva	2.417	1.443	1.461	1.501	6.822	1.481	2.594	4.075
(-) Fundo de despesas e outros	2.985	1.522	1.724	1.632	7.863	1.085	1.672	2.757
Valor líquido recebido	74.764	45.711	54.577	47.928	222.980	35.897	72.279	108.176

(*) 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, a Companhia registrou ‘Passivo de Cessão’, ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas, registrados em ‘Outros ativos’ e ‘Despesas antecipadas’, respectivamente. Das emissões dos CRI referentes ao exercício de 2024, a Companhia adquiriu parte das séries subordinadas no montante de R\$52.810, totalizando R\$81.706 no consolidado em 31 de dezembro 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	
	2024	2023
Saldo inicial	113.672	-
Adições	237.665	115.008
Juros	27.756	1.384
Utilização de fundo de reserva, líquido	458	(603)
Pagamentos	(59.738)	(2.117)
Saldo final	319.813	113.672
Circulante	30.902	13.752
Não circulante	288.911	99.920
	319.813	113.672

O saldo contábil por operação é como segue:

Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração	Duration original	Saldo consolidado em	
				31/12/24	31/12/23
dez/24	Financiamento direto	IPCA+8,00% e 10,93%	56	51.105	-
set/24	Financiamento direto	IPCA+8,00% e 9,97%	63	58.324	-
jun/24	Financiamento direto	IPCA+8,00% e 9,71%	60	46.579	-
mar/24	Financiamento direto	IPCA+8,00% e 9,00%	59	72.312	-
dez/23	Financiamento direto	IPCA+8,00% a 10,55%	55	61.469	76.838
set/23	Financiamento direto	IPCA+8,00% a 10,55%	48	30.024	36.834
				319.813	113.672
Circulante				30.902	13.752
Não circulante				288.911	99.920
				319.813	113.672

Para estas operações de venda de recebíveis, devido à manutenção das cotas subordinadas, não houve desreconhecimento. A Companhia possui certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período de vigência, tais como obrigações de recompra compulsória parcial para recomposição do fundo de reserva, limitada a existência de CRI Seniores em circulação e, ainda, limitado a 8% do Preço de Cessão e obrigações de recompra total em situações de anormalidade como pedido de falência ou de recuperação judicial/extrajudicial, alteração ou transferência de controle indireto, dentre outros.

5. Lotes a comercializar

	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Terrenos	416.607	264.341	265.408	110.289
Lotes em desenvolvimento	233.619	208.116	48.530	22.046
Lotes concluídos	68.609	41.239	9.256	9.525
Adiantamentos a fornecedores	6.997	8.613	4.420	5.752
	725.832	522.309	327.614	147.612
Circulante	354.258	300.239	69.725	39.858
Não circulante	371.574	222.070	257.889	107.754
	725.832	522.309	327.614	147.612

Em 31 de dezembro de 2024, do total do saldo consolidado de lotes em desenvolvimento e concluídos, R\$251.074 referem-se a projetos lançados e R\$51.154 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 dezembro 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\$54.529 no Consolidado e R\$28.895 no Individual (R\$42.468 no Consolidado e R\$22.750 no Individual 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 exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	2024	2023	31/12/24	31/12/23	2024	2023
Controladas em conjunto e coligadas:										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	4.308	5.868	561	(186)	862	1.174	163	86
Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	1.840	2.150	(690)	(1.040)	607	710	(229)	(344)
Casasmais Macaúba Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	(9.179)	(3.163)	(6.016)	1.524	(3.029)	(1.044)	(1.985)	503
Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	40,00%	40,00%	(18.867)	(1.782)	(17.085)	(15.288)	(7.547)	(713)	(6.834)	(6.115)
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	92	96	(4)	(14)	46	48	(2)	10
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	(125)	2.291	(226)	(2.850)	(50)	916	(90)	(1.140)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	14.003	13.488	1.162	1.612	2.801	2.698	449	549
Outros			-	-	-	-	4.773	1.883	2.841	468
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			(7.928)	18.948	(22.298)	(16.242)	(1.537)	5.672	(5.687)	(5.983)
Participações em investidas - Consolidado							9.089			
Passivo a descoberto - Investimento - Consolidado							(10.626)			
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado							(1.537)			
Controladas:										
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira)	70,00%	70,00%	4.396	4.269	68	(3)	13.780	13.691	47	(2)
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira) [2]	100,00%	100,00%	11.972	12.556	5.299	897	13.131	11.719	4.195	897
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [2]	50,00%	50,00%	5.364	2.111	5.434	(573)	14.411	14.281	1.221	(562)
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	100,00%	100,00%	4.724	1.420	1.075	4.691	7.614	4.765	620	(291)
Empreendimento Parque Vitória [2]	50,00%	50,00%	10.328	11.706	13.011	8.552	26.350	26.094	8.795	2.862
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	30,00%	30,00%	13.781	10.692	16.764	14.065	8.230	8.675	3.658	3.028
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	100,00%	100,00%	2.652	4.832	195	1.378	2.652	4.832	195	1.378
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	100,00%	100,00%	8.861	10.058	(75)	921	8.861	10.058	(75)	921
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	100,00%	100,00%	852	2.251	(353)	(3.569)	852	2.251	(353)	(3.569)
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	100,00%	100,00%	(613)	2.086	(40)	696	(613)	2.086	(40)	696
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	32.321	26.034	423	(5.144)	32.321	26.034	423	(5.144)
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros) [1]	100,00%	100,00%	3.196	2.957	(3)	(4)	3.196	2.957	(3)	(4)
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	1.737	22.036	(32)	(23)	1.737	22.036	(32)	(23)
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	100,00%	100,00%	12.903	12.953	3.980	1.488	12.903	12.953	3.978	1.488
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	18.772	15.525	6.266	866	18.772	15.525	6.266	866
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	100,00%	100,00%	1.363	1.062	(3)	(3)	1.363	1.062	(3)	(3)
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	8.972	12.693	(282)	(64)	8.972	12.693	(282)	(64)
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	100,00%	100,00%	17.291	28.109	2.301	(11.145)	17.291	28.109	2.301	(11.145)
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	100,00%	100,00%	17.795	15.904	1.880	(3)	17.795	15.904	1.880	(3)
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	100,00%	100,00%	7.218	4.248	(494)	(511)	7.218	4.248	(494)	(511)
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	41.904	32.053	(5)	(4)	41.904	32.053	(5)	(4)
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	37.376	23.042	(3)	(3)	37.376	23.042	(3)	(3)
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	2.722	16.602	1.149	(1.594)	2.722	16.602	1.149	(1.594)
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva) [2]	70,00%	70,00%	19.860	15.572	6.323	(2)	13.902	10.900	4.426	(1)
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando) [2]	50,00%	50,00%	4.353	6.396	18.693	3.841	2.177	3.198	9.346	1.921
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	100,00%	100,00%	17.734	705	(22)	83	17.734	705	(22)	83
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	100,00%	100,00%	2.777	1	(855)	(4)	2.777	1	(855)	(4)
Outros			2.333	2.330	(638)	(343)	(2.441)	2.335	(3.477)	(807)
Juros capitalizados			-	-	-	-	22.327	16.776	(8.567)	(4.387)
Total das controladas			312.944	300.203	80.056	14.486	355.314	345.585	34.289	(13.981)
Total das investidas - Individual			305.016	319.151	57.758	(1.756)	353.777	351.256	28.602	(19.964)
Participações em investidas - Individual							365.016			
Passivo a descoberto - Investimento - Individual							(11.239)			
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual							353.777			

[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 dezembro de 2024, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição do investimento Buona Vitta, no total de R\$1.762 no não circulante (Residencial Progresso e Buona Vitta 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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:							
Controladas em conjunto e coligadas:							
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	1.174	(475)	163	-	-	862
Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	06/18	710	126	(229)	-	-	607
Casasmais Macaúba Inc. Ltda.	09/19	(1.044)	-	(1.985)	-	-	(3.029)
Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	09/20	(713)	-	(6.834)	-	-	(7.547)
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	-	48	-	(2)	-	-	46
Santa Iria Loteamento Ltda.	09/20	916	(876)	(90)	-	-	(50)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	01/21	2.698	(346)	449	-	-	2.801
Outros		1.883	-	2.841	-	49	4.773
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		5.672	(1.571)	(5.687)	-	49	(1.537)
Participações em investidas - Consolidado		5.672	6.839	(3.471)	-	49	9.089
Passivo a descoberto - Investimento - Consolidado		-	(8.410)	(2.216)	-	-	(10.626)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		5.672	(1.571)	(5.687)	-	49	(1.537)
Controladas:							
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira)	-	13.691	42	47	-	-	13.780
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira) [1]	11/23	11.719	(5.883)	4.195	3.100	-	13.131
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [1]	02/23	14.281	(1.091)	1.221	-	-	14.411
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [1]	12/22	4.765	2.229	620	-	-	7.614
Empreendimento Parque Vitória [1]	12/22	26.094	(8.724)	8.795	185	-	26.350
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [1]	02/23	8.675	(4.103)	3.658	-	-	8.230
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver)	05/17	4.832	(2.375)	195	-	-	2.652
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco)	08/18	10.058	(1.122)	(75)	-	-	8.861
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas)	02/19	2.251	(1.046)	(353)	-	-	852
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias)	05/20	2.086	(2.659)	(40)	-	-	(613)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	06/21	26.034	5.864	423	-	-	32.321
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	-	2.957	242	(3)	-	-	3.196
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	-	22.036	(20.267)	(32)	-	-	1.737
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	09/22	12.953	(4.028)	3.978	-	-	12.903
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	12/22	15.525	(3.019)	6.266	-	-	18.772
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	-	1.062	304	(3)	-	-	1.363
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	03/22	12.693	(3.439)	(282)	-	-	8.972
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	09/21	28.109	(13.119)	2.301	-	-	17.291
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	09/24	15.904	11	1.880	-	-	17.795
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	09/24	4.248	3.464	(494)	-	-	7.218
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	-	32.053	9.856	(5)	-	-	41.904
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	-	23.042	14.337	(3)	-	-	37.376
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	06/22	16.602	(15.029)	1.149	-	-	2.722
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva) [2]	08/24	10.900	(1.424)	4.426	-	-	13.902
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando) [2]	09/22	3.198	(10.367)	9.346	-	-	2.177
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	-	705	17.051	(22)	-	-	17.734
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	09/24	1	3.631	(855)	-	-	2.777
Outros		2.334	640	(3.477)	-	(1.938)	(2.441)
Juros capitalizados		16.776	-	(8.567)	-	14.118	22.327
Total das controladas		345.584	(40.024)	34.289	3.285	12.180	355.314
Total das investidas - Individual		351.256	(41.595)	28.602	3.285	12.229	353.777
Participações em investidas - Individual		351.256	(39.305)	37.551	3.285	12.229	365.016
Passivo a descoberto - Investimento - Individual		-	(2.290)	(8.949)	-	-	(11.239)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		351.256	(41.595)	28.602	3.285	12.229	353.777
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:							
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		20.902	(10.662)	(5.983)	-	1.415	5.672
Total das controladas		358.463	(9.368)	(13.981)	(4.507)	14.977	345.584
Total das investidas - Individual		379.365	(20.030)	(19.964)	(4.507)	16.392	351.256

[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. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição do investimento Buona Vitta, no total de R\$1.762 no não circulante (Residencial Progresso e Buona Vitta 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.

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

	31/12/24						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmiais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmiais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmiais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Ativo circulante							
Caixa e TVM	221	26	729	951	1	745	389
Clientes	1.570	864	3.940	10.049	-	3.106	6.595
Lotes a comercializar	282	-	73	1	731	48	445
Outros ativos circulantes	40	681	824	1.872	-	37	73
Ativo não circulante							
Clientes	3.647	1.976	3.401	7.278	-	-	11.415
Outros ativos não circulantes	367	451	1.167	1.623	-	15	68
	6.127	3.998	10.134	21.774	732	3.951	18.985
Passivo circulante							
Fornecedores	131	93	688	1.544	-	299	(37)
Mútuos com empresas ligadas	6	360	10.382	9.353	-	-	-
Passivo de cessão	-	390	1.182	2.045	-	-	-
Outros passivos circulantes	1.025	388	3.777	11.331	640	3.318	3.894
Passivo não circulante							
Passivo de cessão	-	799	2.604	5.090	-	-	-
Outros passivos não circulantes	657	128	680	11.278	-	459	1.125
Patrimônio líquido	4.308	1.840	(9.179)	(18.867)	92	(125)	14.003
	6.127	3.998	10.134	21.774	732	3.951	18.985
Participação total %	20,00	33,00	33,00	40,00	50,00	40,00	20,00

	31/12/23						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmiais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmiais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmiais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Ativo circulante							
Caixa e TVM	440	29	26	11.163	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	2.059	-	80	111
Ativo não circulante							
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
	7.999	5.519	12.333	41.538	733	7.488	22.989
Passivo circulante							
Fornecedores	140	226	782	1.202	-	194	801
Mútuos com empresas ligadas	-	890	2.785	7.448	-	-	-
Passivo de cessão	-	453	1.281	3.233	-	-	-
Outros passivos circulantes	1.401	502	3.709	3.330	637	4.231	5.621
Passivo não circulante							
Passivo de cessão	-	961	3.279	5.802	-	-	-
Outros passivos não circulantes	590	337	3.660	22.305	-	772	3.079
Patrimônio líquido	5.868	2.150	(3.163)	(1.782)	96	2.291	13.488
	7.999	5.519	12.333	41.538	733	7.488	22.989
Participação total %	20,00	33,00	33,00	40,00	50,00	40,00	20,00

	2024						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmiais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmiais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmiais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	551	(330)	1.542	3.193	-	649	2.645
Custo dos lotes vendidos	(230)	(188)	(6.147)	(17.368)	-	(872)	(1.639)
Receitas (despesas) operacionais	(321)	(287)	(121)	(649)	(3)	(5)	(621)
Resultado financeiro	571	101	(1.280)	(1.896)	(1)	14	962
Imposto de renda e contribuição social	(10)	14	(10)	(365)	-	(12)	(185)
Lucro (prejuízo) líquido do período	561	(690)	(6.016)	(17.085)	(4)	(226)	1.162

	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	(288)	(696)	25.842	9.038	-	1.494	6.031
Custo dos lotes vendidos	(183)	(319)	(21.667)	(20.578)	-	(4.338)	(4.001)
Receitas (despesas) operacionais	(420)	(394)	(1.358)	(765)	(13)	(4)	(318)
Resultado financeiro	709	368	(512)	(2.220)	(1)	38	84
Imposto de renda e contribuição social	(4)	1	(781)	(763)	-	(40)	(184)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(186)	(1.040)	1.524	(15.288)	(14)	(2.850)	1.612

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Posição

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

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/12/24			31/12/23
			Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:						
Debênture - 3ª Emissão (CRI)	03/24	DI + 1,10%	-	-	-	60.054
Debênture - 4ª emissão	04/23 a 04/25	DI + 1,71%	-	-	-	27.508
Debênture - 5ª emissão	04/27	DI + 2,02%	1.875	80.000	81.875	81.948
Debênture - 6ª emissão	05/25	DI + 3,71%	-	-	-	111.715
Debênture - 7ª Emissão	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	4.123	120.000	124.123	-
Debênture - 8ª Emissão	11/27 a 11/29	DI + 1,97%	1.452	150.000	151.452	-
(-) Custo de captação			(823)	(2.123)	(2.946)	(2.411)
Total debêntures e CRI			6.627	347.877	354.504	278.814
Total Individual			6.627	347.877	354.504	278.814
Controladas:						
Financiamento à construção	04/23 a 12/27	DI + 2,40%	10.748	7.875	18.623	21.446
Financiamento à construção	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	5.367	6.146	11.513	15.795
Total financiamentos - Controladas			16.115	14.021	30.136	37.241
Total Consolidado			22.742	361.898	384.640	316.055

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

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 3ª emissão	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%
Debênture - 8ª Emissão	150.000	12/24	Anual	Semestral	11/27 a 11/29	DI + 1,65%	DI + 1,97%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	04/23 a 12/27	DI + 2,39%	DI + 2,39%
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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024 é como segue:

Modalidade	Captação	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
Debênture - 8ª Emissão	12/24	Anual	Semestral	11/27 a 11/29	DI + 1,65%	150.000
Total - Individual						270.000
Financiamentos à construção	Diversos	Diversos	Mensais	01/24 a 04/27	DI + 2,39%	5.637
Total - Controladas						5.637
Total - Consolidado						275.637

(*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	316.055	266.575	278.814	202.690
Captações	275.637	121.261	270.000	110.000
Juros provisionados	44.661	41.439	40.525	34.501
Custo na captação de recursos	(2.652)	(2.268)	(2.652)	(2.268)
Amortização do custo na captação de recursos	2.117	1.569	2.117	1.569
Pagamento de principal	(209.580)	(72.088)	(196.666)	(33.812)
Pagamento de encargos financeiros	(41.598)	(40.433)	(37.634)	(33.866)
Saldo final	384.640	316.055	354.504	278.814

(b) Garantias e avais

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

	Consolidado			
	Financiamento à construção	Debêntures	Total 31/12/24	Total 31/12/23
Real / direitos creditórios	30.136	-	30.136	37.241
Sem garantias	-	357.450	357.450	281.225
Total (*)	30.136	357.450	387.586	318.466

(*) 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 na nota 4. 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 12/27	18.623
Financiamento à construção	12/2022	02/2027	11.513
Debênture - 5ª emissão	04/2022	04/2027	81.875
Debênture - 7ª Emissão	03/2024	03/2029	124.123
Debênture - 8ª Emissão	12/2024	11/2029	151.452
			387.586

(c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
1 ano	23.565	90.476	7.450	77.892
2 anos	11.112	135.884	-	123.333
3 anos	132.909	9.114	130.000	-
4 anos	110.000	82.992	110.000	80.000
Após 4 anos	110.000	-	110.000	-
Total	387.586	318.466	357.450	281.225

(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 apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

Dívida líquida para a 5ª, 7ª e 8ª 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 demonstrações financeiras.

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras 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 dezembro de 2024, a MRV e consequentemente a Companhia se encontravam em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

Outras obrigações contratuais:

A Companhia e sua avalista MRV apresentam certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, for dado ao empreendimento outra destinação

ou alterado o projeto de construção sem justificativa, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; vender, hipotecar, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e exposto consentimento do agente financeiro, os lotes forem utilizados pelo cliente como forma de contratação de serviços, aquisição de bens materiais para construção ou não do empreendimento; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

(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).

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Encargos financeiros brutos	46.901	43.110	42.677	36.082
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(23.291)	(26.171)	(6.226)	(6.338)
Investimentos	-	-	(14.119)	(14.509)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	23.610	16.939	22.332	15.235
Encargos financeiros				
Saldo inicial	42.468	23.744	39.526	23.303
Encargos financeiros capitalizados	23.291	26.171	20.345	20.847
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(11.230)	(7.447)	(82)	(237)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	(8.567)	(4.387)
Saldo final	54.529	42.468	51.222	39.526
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar (nota 5)	54.529	42.468	28.895	22.750
Investimentos (nota 6)	-	-	22.327	16.776
	54.529	42.468	51.222	39.526

8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
IPCA	57.340	80.947	40.406	40.714
Pré-fixado	-	2.132	-	-
Não indexados	341.644	120.442	226.042	42.953
Ajuste a valor presente	1.475	(13.075)	1.351	(10.820)
Total	400.459	190.446	267.799	72.847
Circulante	28.230	70.199	10.757	16.324
Não circulante	372.229	120.247	257.042	56.523
Total	400.459	190.446	267.799	72.847

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$329.013 no Consolidado e R\$220.896 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).

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 dezembro de 2024, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$309.636 no Consolidado e R\$238.343 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	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
1 ano	28.230	70.199	10.757	16.324
2 anos	346.930	83.911	238.707	25.957
3 anos	16.310	21.482	15.334	18.771
4 anos	3.792	9.063	3.001	8.795
Após 4 anos	5.197	5.791	-	3.000
Total	400.459	190.446	267.799	72.847

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	1.108	1.223	865	949
Encargos sociais	794	864	566	597
Provisão de férias, 13º salário e encargos	2.529	3.109	1.830	2.150
Provisão para PLR de empregados e administradores	3.400	1.600	3.400	1.600
Outros	60	45	56	44
Subtotal	7.891	6.841	6.717	5.340
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	1.227	3.970	380	795
PIS e COFINS a recolher	703	4.239	411	294
Impostos e contribuições retidos de terceiros	348	325	55	67
Outros	2.921	392	419	394
Subtotal	5.199	8.926	1.265	1.550
Total	13.090	15.767	7.982	6.890

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	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Adiantamentos por recebimentos	13.929	24.732	16	10
Adiantamentos por permutas	884	2.002	-	-
	14.813	26.734	16	10
Circulante	9.885	21.722	16	10
Não circulante	4.928	5.012	-	-
	14.813	26.734	16	10

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
1 ano	9.885	21.722	16	10
2 anos	3.927	5.012	-	-
Após 3 anos	1.001	-	-	-
Total	14.813	26.734	16	10

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\$5.325 refere-se à recebimentos pela venda de recebíveis, conforme mencionado na nota 4 (e).

11. Provisão para manutenção de imóveis

A Companhia oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas no desenvolvimento dos lotes, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada loteamento em desenvolvimento, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 3,2% do custo de desenvolvimento em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, no Consolidado e Individual. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	7.225	5.488	-	545
Adições	2.889	3.441	395	621
Reversão	-	(345)	-	(345)
Baixas	(736)	(1.359)	(390)	(821)
Saldo final	9.378	7.225	5	-
Circulante	2.306	336	-	-
Não circulante	7.072	6.889	5	-
	9.378	7.225	5	-

12. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Imposto de renda (IRPJ)	6.656	3.684	-	1.156
Contribuição social (CSLL)	3.437	1.985	-	625
Total - IR e CS	10.093	5.669	-	1.781
PIS	1.882	1.192	-	378
COFINS	8.648	5.466	-	1.737
Total - PIS e COFINS	10.530	6.658	-	2.115
Total geral	20.623	12.327	-	3.896
Circulante	2.649	2.604	-	1.261
Não circulante	17.974	9.723	-	2.635
	20.623	12.327	-	3.896

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

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	5.669	8.580	1.781	2.231
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	4.424	(2.911)	(1.781)	(450)
Saldo final	10.093	5.669	-	1.781

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por venda de lotes	10.438	7.419	-	1.783
(-) Adiantamentos de clientes	(413)	(642)	-	-
Outros	68	(1.108)	-	(2)
Valor líquido	10.093	5.669	-	1.781

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

	Consolidado	
	2024	2023
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	14.915	(64.394)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%
Despesa nominal	(5.071)	21.894
Receita de venda de lotes - controladas	248.352	156.872
Alíquota nominal	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(7.649)	(4.832)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Receitas financeiras - controladas	(3.971)	(1.290)
IRPJ e CSLL nas controladas	(11.620)	(6.122)
IRPJ e CSLL no Individual	(1.985)	(546)
Outros	1.333	1.616
Resultado efetivo	(12.272)	(5.052)
Composição no resultado:		
Corrente	(7.848)	(7.963)
Diferido	(4.424)	2.911
	(12.272)	(5.052)

	Individual	
	2024	2023
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(27.593)	(84.654)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%
Despesa nominal	9.382	28.782
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Efeito de alteração de regime tributário (*)	(1.774)	(29.328)
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	12.637	-
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(21.951)	-
Outras (adições) exclusões permanentes	(279)	-
Despesa no resultado	(1.985)	(546)
Composição no resultado:		
Corrente	(3.766)	(996)
Diferido	1.781	450
	(1.985)	(546)

(*) Em abril de 2024, a Companhia alterou seu regime tributário de Lucro Presumido para Lucro Real.

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 dezembro de 2024, a mencionada provisão monta em R\$1.099 no Consolidado e R\$459 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 da Companhia como de probabilidade de perda possível montam em R\$12.856 no Consolidado e R\$8.613 no Individual em 31 de dezembro 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	
	31/12/24	31/12/23
Capital social subscrito	198.531	197.418
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	146.922	146.235

O capital social autorizado da Companhia em 31 de dezembro 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 3 dias.

Durante o exercício findos em 31 de dezembro de 2024, o Conselho de Administração aprovou o seguinte aumento de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Descrição	Número de ações	Total de ações após emissão	Preço unitário	Valor total do aumento de capital	Valor do capital após aumento
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:		(mil)	(mil)	R\$	R\$ mil	R\$ mil
30/07/24	Aumento de capital	687	146.922	1,62	1.113	198.531

(b) Ações em tesouraria

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

Espécie	Quantidade mil				
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336

(c) Reservas de capital

Os saldos das reservas de capital são decorrentes, substancialmente, de ações em tesouraria e de opções de ações outorgadas a executivos e empregados da Companhia, conforme abaixo. Nos termos do art. 200 da Lei das Sociedades por Ações e considerando o Estatuto Social da Companhia, esta poderá utilizar as reservas de capital

para absorção de prejuízos, resgate, reembolso ou compra de ações e incorporação ao capital social. Em 31 de dezembro de 2023, a reserva de capital foi utilizada em sua totalidade para absorção do prejuízo do exercício, após o consumo das reservas de lucro.

(d) Plano de opções de compra de ações

Em 14 de agosto de 2020, foi aprovado em assembleia geral de acionistas da Companhia o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações (“Plano”) a executivos e empregados da Companhia. Para sua implementação, o Conselho de Administração criará, periodicamente, Programas de Opção de Ações (cada qual, um “Programa”), nos quais serão definidas as condições específicas de cada Programa. As opções incluídas no plano corresponderão a, no máximo cinco milhões de ações, correspondentes, naquela data, a 6,30% do capital social total da Companhia, em uma base completamente diluída.

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		
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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 é demonstrada como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2024 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	11	2.777	-	(1.657)	-	1.120
2	8	451	-	(274)	-	177
		3.228	-	(1.931)	-	1.297
Preço médio ponderado das opções		1,36	-	1,36	-	1,36

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2023 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	15	2.877	-	(100)	-	2.777
2	15	551	-	(97)	-	454
		3.428	-	(197)	-	3.231
Preço médio ponderado das opções		1,36	-	1,41	-	1,36

Em 31 de dezembro de 2024, devido ao cancelamento de opções de ações, a Companhia registrou uma reversão do custo de opções de ações de R\$956. O custo das opções a ser reconhecido é de R\$84 (R\$805 de custo incorrido e R\$871 de custo a ser reconhecido no exercício de 2023). Até 31 de dezembro de 2024, foram concedidas 70,96% do total de opções aprovadas pelo plano 1.

Em 31 de dezembro de 2024, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 1.297 mil ações, o que representaria uma diluição de 0,88% em relação ao total de ações da Companhia de 146.923 mil (2,16% em 31 de dezembro de 2023).

(e) Reservas de lucro

Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social. Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, devido ao prejuízo apurado, a Companhia não constituiu reserva legal. Em 31 de dezembro de 2023, a reserva legal foi utilizada em sua totalidade para absorção do prejuízo do exercício, após o consumo da reserva de retenção de lucros.

Reserva de retenção de lucros

Conforme item (e), parágrafo 2º do artigo 33 do Estatuto Social, esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos da Companhia para aplicação em investimentos conforme orçamento de capital. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou a absorção parcial do prejuízo apurado no exercício em R\$28.013 com a reserva de retenção de lucro, conforme art. 189 da Lei nº 6.404/1976.

(f) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou períodos menores, e declarar dividendos dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucro existentes no último balanço anual ou semestral. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos poderão ser imputados ao dividendo obrigatório. A Assembleia Geral poderá alterar o percentual de dividendos a serem pagos aos acionistas. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de investimentos formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações. O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da Lei.

Em 2024 e 2023, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em função dos prejuízos apurados.

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo inicial	23.543	5.410
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	(28.818)	958
Transação de capital	-	1.421
Resultado do período	32.221	15.754
Saldo final	26.946	23.543

(h) 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	
	2024	2023
Resultado básico por ação:		
Resultado do exercício	(29.578)	(85.200)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	146.247	145.900
Resultado básico por ação - em R\$	(0,2022)	(0,5840)
Resultado diluído por ação:		
Resultado do exercício	(29.578)	(85.200)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	146.247	145.900
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares)	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	146.247	145.900
Resultado diluído por ação - em R\$	(0,2022)	(0,5840)

15. Receita operacional líquida

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

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Receita de vendas de lotes	340.065	213.584	20.423	20.580
Distratos	(76.275)	(46.725)	(6.374)	(14.384)
Provisão para risco de crédito	(1.446)	490	38	118
Outros	95	(716)	-	-
Receita operacional bruta	262.439	166.633	14.087	6.314
Impostos sobre vendas	(10.843)	(7.574)	(2.034)	(322)
Receita operacional líquida	251.596	159.059	12.053	5.992

Os descontos, abatimentos e devoluções são deduzidos diretamente na receita de venda de lotes e referem-se, substancialmente, a distrato de contratos de promessa de compra e venda de lotes ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia. A Companhia reconhece provisão para distrato quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa e para contratos com processos judiciais conforme descrito na nota 2.2 (a).

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

	Consolidado	
	2024	2023
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	135.068	114.707
Custos dos lotes vendidos em desenvolvimento	(87.067)	(95.479)
Lucro bruto reconhecido	48.001	19.228

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2.

16. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(123.437)	(110.047)	(5.898)	(2.578)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	(11.230)	(7.447)	(82)	(237)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(134.667)	(117.494)	(5.980)	(2.815)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(21.269)	(23.993)	(18.562)	(20.863)
Honorários da administração	(2.709)	(3.487)	(2.709)	(3.487)
Opções de ações (nota 14(c))	956	(805)	956	(805)
Propaganda e publicidade	(7.922)	(5.599)	(1.353)	(334)
Comissões e corretagens	(9.477)	(5.679)	(555)	(218)
Consultorias e serviços	(4.616)	(5.460)	(3.922)	(5.324)
Depreciação e amortização	(1.598)	(1.459)	(3.404)	(1.886)
Outras despesas	(7.211)	(6.909)	(3.775)	(4.140)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(53.846)	(53.391)	(33.324)	(37.057)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(29.625)	(22.744)	(7.471)	(6.105)
Despesas gerais e administrativas	(24.221)	(30.647)	(25.853)	(30.952)
	(53.846)	(53.391)	(33.324)	(37.057)

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2024	2023	2024	2023
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	(23.610)	(16.939)	(22.332)	(15.235)
Despesa com venda da carteira	(27.120)	(16.945)	(2.964)	(1.524)
Taxas, tarifas e impostos	(2.082)	(1.860)	(1.569)	(1.310)
Juros de contratos de mútuo (nota 18[11])	(1.552)	(1.810)	(1.552)	(1.810)
Outras despesas financeiras	(3.941)	(2.377)	(726)	(1.202)
	(58.305)	(39.931)	(29.143)	(21.081)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	12.395	4.309	3.053	809
Juros de contratos de mútuo (nota 18[8])	2.199	2.011	2.199	2.011
Outras receitas financeiras	3.979	375	1.642	81
	18.573	6.695	6.894	2.901
Receita proveniente de clientes por loteamentos	2.874	1.025	(87)	(2.423)
	21.447	7.720	6.807	478
Resultado financeiro	(36.858)	(32.211)	(22.336)	(20.603)

18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	91	80	-	-	40	38	-	-
Clientes por vendas de lotes									
Outras partes relacionadas									
SPE e SCPs	[12]	2.286	2.286	-	-	2.286	2.286	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto e coligadas									
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	[2]	3.741	2.979	-	-	3.741	2.979	-	-
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	[2]	3.426	919	-	-	3.426	919	-	-
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	[2]	119	294	-	-	119	294	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	19.690	15.386	-	-	17.589	15.386	-	-
Contas a receber									
Banco Inter S.A.	[10]	4	-	-	-	4	-	-	-
Outros ativos não circulantes									
Investidas									
SPEs	[3]	1.530	2.638	-	-	1.769	2.040	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	[3]	532	82	-	-	532	78	-	-
Fornecedores									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	26	25	-	-	26	25
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[11]	-	-	-	8.341	-	-	-	8.341
Investidas									
SPEs	[6]	-	-	140	397	-	-	49.220	56.504

	Consolidado				Individual				
	Receita		Despesa		Receita		Despesa		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	
Receita financeira									
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]	2.199	2.011	-	-	2.199	2.011	-	-
Despesa administrativa									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	2.567	3.602	-	-	2.567	3.602
Outras partes relacionadas									
T Lott advocacia	[7]	-	-	484	533	-	-	326	128
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	313	300	-	-	313	300
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[10]	203	299	-	-	203	299	-	-
Banco Inter S.A.	[13]	230	188	-	-	230	188	-	-
SPE e SCPS	[12]	-	-	-	3.794	-	-	-	3.794
Despesa financeira									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[11]	-	-	1.552	1.810	-	-	1.552	1.810
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[9]	-	-	5.079	2.862	-	-	76	278

- [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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não há aplicações com rendimentos, números apresentados referem-se somente a saldo em conta corrente. (No exercício de 2023 as aplicações apresentam 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 dezembro de 2024, o contrato estabelece pagamento mensal aproximado de R\$287 (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 dezembro de 2024, estabelece pagamento mensal de R\$26 (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 dezembro de 2024, têm rendimentos calculados conforme taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 3,00% a.a. no Consolidado e Individual (DI + 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 nos exercícios 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 dezembro de 2024, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações monta em R\$520 (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.
- [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, originado em operações de venda de recebíveis.

Nota:

- 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	
	2024	2023
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração (*)	2.709	3.487
Gratificação	994	640
Benefícios assistenciais	122	99
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	52	73
Plano de opção de ações	(80)	507
	3.797	4.806

(*) 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) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	31/12/24		31/12/23	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			430.048	430.048	263.361	263.361
Clientes		4	402.004	402.004	242.944	242.944
Créditos com empresas ligadas			26.976	26.976	19.578	19.578
Caixa e equivalentes de caixa		3	1.068	1.068	839	839
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado)			155.083	155.083	87.971	87.971
Fundo de investimento restrito	2	3	71.395	71.395	55.074	55.074
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2	3	1.167	1.167	3.370	3.370
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	3	81.706	81.706	28.896	28.896
Aplicação vinculada em conta corrente	2	3	815	815	631	631
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			845.240	846.089	625.881	625.484
Empréstimos, financiamentos e debêntures		7	384.640	385.489	316.055	315.658
Contas a pagar por aquisição de terrenos			71.446	71.446	119.038	119.038
Passivo de cessão		4 (e)	319.813	319.813	113.672	113.672
Fornecedores			23.457	23.457	18.893	18.893
Contas a pagar por aquisição de investimento			1.762	1.762	7.438	7.438
Outras contas a pagar			44.122	44.122	50.785	50.785
Valor justo por meio do resultado			329.013	329.013	71.408	71.408
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3	8	329.013	329.013	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 dezembro de 2024 e de 2023.

(b) Gerenciamento de riscos

Risco de capital

A estrutura de capital da Companhia 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 da Companhia.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. 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 da Companhia.

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Empréstimos, financiamentos e debêntures	384.640	316.055	354.504	278.814
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(156.151)	(88.810)	(45.220)	(10.748)
Dívida líquida	228.489	227.245	309.284	268.066
Patrimônio líquido ("PL")	143.230	169.248	116.284	145.705
Dívida líquida / PL	159,5%	134,3%	266,0%	184,0%

Risco de mercado

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 dezembro 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 2025 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no ano de 2024, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro 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 exercício findo em 31/12/2024	Taxa anual estimada para 2025 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
<u>Cenário provável</u>							
DI / Selic	78.299	(376.073)	(297.774)	10,78%	15,41% (i)	4,63%	(13.787)
IPCA	462.741	(377.153)	85.588	4,83%	4,39% (ii)	-0,44%	(377)
IGP-M	2.743	-	2.743	6,54%	4,92% (ii)	-1,62%	(44)
TR	-	(11.513)	(11.513)	0,82%	1,91% (i)	1,09%	(125)
Poupança	815	-	815	6,43%	8,02% (ii)	1,59%	13
							<u>(14.320)</u>
<u>Cenário I</u>							
DI / Selic	78.299	(376.073)	(297.774)	10,78%	19,26%	8,48%	(25.251)
IPCA	462.741	(377.153)	85.588	4,83%	3,29%	-1,54%	(1.318)
IGP-M	2.743	-	2.743	6,54%	3,69%	-2,85%	(78)
TR	-	(11.513)	(11.513)	0,82%	2,39%	1,57%	(181)
Poupança	815	-	815	6,43%	6,02%	-0,41%	(3)
							<u>(26.831)</u>
<u>Cenário II</u>							
DI / Selic	78.299	(376.073)	(297.774)	10,78%	23,12%	12,34%	(36.745)
IPCA	462.741	(377.153)	85.588	4,83%	2,20%	-2,63%	(2.251)
IGP-M	2.743	-	2.743	6,54%	2,46%	-4,08%	(112)
TR	-	(11.513)	(11.513)	0,82%	2,87%	2,05%	(236)
Poupança	815	-	815	6,43%	4,01%	-2,42%	(20)
							<u>(39.364)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(*) Variação efetiva do ano de 2024 mais a projeção para o ano de 2025.

(**) Os passivos financeiros expostos ao DI representam substancialmente dívida corporativa. Caso o efeito financeiro em determinado cenário se materializasse, aproximadamente 48% da despesa financeira gerada não afetaria de forma direta o lucro e patrimônio líquido, pois a despesa seria capitalizada nos estoques.

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 2025.

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 pela Companhia.

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. O fluxo de caixa não descontado dos passivos com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções dos indicadores de 31 de dezembro de 2024 até o vencimento contratual são como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	160.382	161.044	253.716	763.537	1.338.679
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	317	317	317	2.270	3.221
Passivos não remunerados	51.133	349.654	5.976	4.221	410.984
Total	211.832	511.015	260.009	770.028	1.752.884
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	70.690	84.350	199.522	301.005	655.567
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	317	317	317	2.270	3.221
Passivos não remunerados	59.213	244.419	5.000	-	308.632
Total	130.220	329.086	204.839	303.275	967.420

Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. A Companhia está exposta a riscos de crédito em relação a:

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

20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro 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	
	2024	2023	2024	2023
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (d))	23.291	26.171	20.345	20.847
Adições de passivo de cessão	14.685	6.832	272	1.468

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	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Lotes em desenvolvimento				
(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	654.372	566.938	26.443	18.253
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(481.851)	(434.311)	(29.357)	(21.274)
Distratos - receitas estornadas	3.924	3.099	3.225	3.021
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(477.927)	(431.212)	(26.133)	(18.253)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	176.445	135.726	311	-
(ii) Receita de indenização por distratos	287	181	234	171
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	20	49	-	-
(iii) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	3.924	3.099	3.225	3.021
Ajustes em contas a receber de clientes	(1.667)	(2.124)	(1.230)	(2.057)
Receita indenização por distratos	(287)	(181)	(234)	(171)
Passivo - devolução por distrato	1.970	794	1.761	793
(iv) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	377.265	355.413	11.222	5.917
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(277.967)	(279.656)	(12.275)	(6.840)
Distratos - custos de construção	1.580	964	1.260	922
(b) Custo incorrido líquido	(276.387)	(278.692)	(11.015)	(5.918)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	100.878	76.721	207	(1)
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	73,26%	78,41%	98%	100%
(v) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	262.897	289.504	21.368	1.066
(b) Custo incorrido	(146.658)	(163.019)	(20.615)	(1.066)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	116.239	126.485	753	-

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

22. Seguros

A Companhia 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 dezembro 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.	205.933
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.	175.187
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	22.843
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.	245.415
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.	882
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador	37.492
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.	2.131
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
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos segurados.	324

23. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 25 de fevereiro de 2025.

Belo Horizonte, 25 de fevereiro de 2025.

Pelo presente instrumento, o Diretor Presidente e o Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Urba"), com sede na Avenida Mário Werneck, 621, 10º andar - Estoril - Belo Horizonte - Minas Gerais, para fins do disposto no inciso II, do § 1º do artigo 29 e incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 ("INSTRUÇÃO"), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Urba relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão de demonstrações financeiras da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às demonstrações financeiras da Urba referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

José Felipe Diniz
Diretor Presidente

José Roberto Diniz Santos
Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores