

**DIVULGAÇÃO DE
RESULTADOS**
**1º TRIMESTRE
DE 2024**



BEM VIVER CAMPOS



RESERVA REGATAS



SMART URBA VILA PROFETA

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T24

Belo Horizonte, 13 de maio de 2024 – Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (Urba ou Companhia), anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2024. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado o contrário, e têm como base as informações trimestrais consolidadas condensadas, 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.

DESTAQUES



Margem Bruta de 41%, aumento de 15 p.p. em comparação com o ano de 2023;



R\$17 milhões de geração de caixa;



Aumento de 10% da ROL, em comparação com trimestre anterior.

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 27 empreendimentos, totalizando mais de 16 mil unidades, VGV de R\$ 2,2 bilhão em 7 estados brasileiros, sendo: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Bahia, Paraíba e Mato Grosso.

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 primeiro trimestre do ano foi um período de ajustes visando maiores sinergias com a MRV&Co. A Urba entendeu que poderia aproveitar melhor as estruturas e experiência da maior construtora da América Latina e fez um movimento nesta direção, passando por uma reestruturação em sua alta administração e operação, reforçando integrações com o grupo, o que confere vantagens competitivas importantes à Companhia.

A Companhia possui um plano de crescimento focado na preservação patrimonial, controle da queima de caixa, alta rentabilidade, assertividade de seus produtos e na venda recorrente de recebíveis, com intuito de redução do ciclo financeiro, fator diferencial em um mercado de capital intensivo. Como resultado desta estratégia, a Urba planeja um crescimento menos acelerado para os próximos anos.

Em março, a Urba realizou a quinta oferta de CRIs lastreados em créditos imobiliários, com uma cessão de carteira de R\$77 milhões. As vendas recorrentes de carteira continuam sendo um importante instrumento de encurtamento do ciclo financeiro de seus empreendimentos, fortalecendo seu modelo de negócio.

No aspecto financeiro, a Companhia alcançou uma margem bruta de 41%, avanço de 4,2 pontos percentuais (p.p) em relação ao 1T23 e de 35,3 p.p em comparação com o 4T23. As principais justificativas para o aumento da margem estão associados ao aumento do ticket médio das safras antigas (ganho real nos preços de vendas) e maior participação de empreendimentos com margem bruta mais alta no resultado.

RESUMO FINANCEIRO - OPERACIONAL

Indicadores financeiros (R\$ mil)	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Receita operacional líquida	36.091	32.948	42.128	9,5% ↑	14,3% ↓
Lucro bruto	14.671	1.753	15.350	736,9% ↑	4,4% ↓
Margem bruta	41%	5%	36%	35,3 p.p. ↑	4,2 p.p. ↑
Despesas administrativas	(6.808)	(6.581)	(8.459)	3,4% ↑	19,5% ↓
Despesas administrativas / ROL	19%	20%	20%	1,1 p.p. ↓	1,2 p.p. ↓
Despesas comerciais	(5.184)	(5.498)	(6.070)	5,7% ↓	14,6% ↓
Despesas comerciais / ROL	14%	17%	14%	2,3 p.p. ↓	-
Despesas comerciais / Vendas contratadas	8%	6%	7%	1,7 p.p. ↑	1,4 p.p. ↑
Resultado financeiro	(4.846)	(10.227)	(2.999)	52,6% ↑	61,6% ↓
Resultado líquido	(7.038)	(24.371)	(9.048)	71,1% ↑	22,2% ↓
Margem líquida	-20%	-74%	-21%	54,5 p.p. ↑	2,0 p.p. ↑
EBITDA	(634)	(16.118)	(342)	96,1% ↓	85,4% ↑
Margem EBITDA	-2%	-49%	-1%	47,2 p.p. ↑	0,9 p.p. ↓
Patrimônio Líquido (PL)	157.751	169.248	229.906	6,8% ↓	31,4% ↓
Dívida Líquida	217.030	227.245	209.460	4,5% ↓	3,6% ↑
Dívida Líquida/PL	138%	134%	91%	3,3 p.p. ↑	46,5 p.p. ↑

Indicadores operacionais 100% (R\$ milhões)	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Land bank (em R\$ milhões)	4.927	4.986	3.977	1,2% ↓	23,9% ↑
VGv Lançamentos (em R\$ milhões)	-	61	238	100,0% ↓	100,0% ↓
Número de Unidades Lançadas	-	595	1.101	100,0% ↓	100,0% ↓
VGv Vendas Brutas (em R\$ milhões)	64	85	90	25,0% ↓	28,9% ↓
Número de Unidades Vendidas	456	750	594	39,2% ↓	23,2% ↓
Distratos (em R\$ milhões)	22	16	24	38,4% ↑	5,3% ↓
Número de Unidades Distratadas	196	238	226	17,6% ↓	13,3% ↓
VGv Vendas Líquidas (em R\$ milhões)	41	69	66	40,0% ↓	37,4% ↓
Número de Unidades Líquidas	260	512	368	49,2% ↓	29,3% ↓
VGv Repasses (em R\$ milhões)	0,4	0,1	1,4	169,0% ↑	72,8% ↓
Número de Unidades Repassadas	9	3	23	200,0% ↑	60,9% ↓
Número de Unidades Produzidas	376	253	535	48,6% ↑	29,7% ↓

Indicadores Operacionais e Financeiros

Receita operacional líquida (ROL) e margem bruta

A Receita Operacional Líquida da Companhia apresentou **crescimento de 10% em comparação com o 4T23** e teve queda de 14% em relação ao 1T23. A margem bruta ajustada pelos custos financeiros foi de 46% no 1T24, 11% no 4T23 e 41% no 1T23, representando um aumento de 35,3 p.p. e 4,2 p.p., respectivamente.

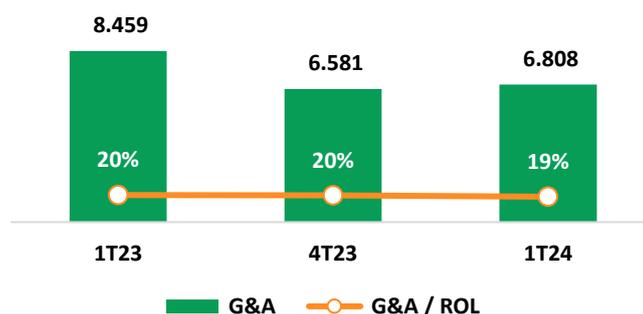
O aumento da margem bruta em relação ao 1T23 é decorrente, principalmente, do trabalho de aumento do ticket médio das safras antigas, que sofreram com o efeito inflacionário ou que foram adquiridos em estágio avançado de negociação e naturalmente possuíam margens menores e do lançamento de empreendimentos com margem bruta mais alta em 2023, que começam a ter mais relevância no resultado agora, levando ao aumento da margem bruta. No 4T23, foi realizada revisão orçamentária de uma das obras em andamento, decorrente, principalmente, de alterações de escopo do produto, o que afetou a margem bruta do referido trimestre. Trata-se de uma revisão pontual que teve impacto significativo apenas no 4T23.

Lucro Bruto e Margem Bruta	1T24	4T23	1T23
Receita operacional líquida	36.091	32.948	42.128
(=) Lucro bruto	14.671	1.753	15.350
(+) Custos financeiros no custo dos lotes vendidos	2.078	2.018	1.952
Lucro bruto sem custo financeiro	16.749	3.771	17.302
Margem bruta	41%	5%	36%
Margem bruta ajustada pelos custos financeiros	46%	11%	41%

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As despesas gerais e administrativas da Companhia foram reduzidas em 20% em comparação com o 1T23. A Urba constantemente reavalia sua estrutura de custos e despesas para estar mais bem adequada ao seu plano de crescimento e ao cenário macroeconômico. No 1T24, a Companhia se readequou, visando um aproveitamento melhor das sinergias com a MRV, o que resultará em redução do G&A nos próximos trimestres do ano.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	1T24	4T23	1T23
Receita operacional líquida	36.091	32.948	42.128
G&A	6.808	6.581	8.459
G&A / ROL	19%	20%	20%



Despesas com vendas e marketing

As despesas comerciais no 1T24 foram de R\$5 milhões, queda de 15% em comparação com o 1T23 e de 6% em comparação com o 4T23:

Despesas Comerciais	1T24	4T23	1T23
Receita operacional líquida	36.091	32.948	42.128
Despesas comerciais	5.184	5.498	6.070
Despesas comerciais / ROL	14%	17%	14%

A linha de “Publicidade e propaganda” foi a que registrou a maior redução, explicado pelo lançamento do Residencial Buona Vita no 1T23 e do Jardins da Mantiqueira no 4T23.

Despesas Comerciais	1T24	4T23	1T23
Salários, encargos e benefícios	1.950	1.937	1.966
Comissões e corretagens	1.833	1.807	1.522
Publicidade e propaganda	802	1.091	1.825
Outros	599	663	757
Total	5.184	5.498	6.070

Resultado líquido e Margem Líquida

O resultado líquido da Companhia foi de R\$(7) milhões no 1T24, menor em relação aos trimestres comparativos.

Lucro Líquido e Margem Líquida	1T24	4T23	1T23
Receita operacional líquida	36.091	32.948	42.128
(=) Prejuízo líquido	(7.038)	(24.371)	(9.048)
Itens não recorrentes:			
(+) Efeitos não recorrentes	-	3.817	-
(=) Prejuízo líquido ajustado	(7.038)	(20.554)	(9.048)
Margem líquida	-20%	-74%	-21%
Margem líquida ajustada	-20%	-62%	-21%

Lucro Líquido e Margem Líquida	1T24	4T23	1T23
Receita operacional líquida	36.091	32.948	42.128
(=) Prejuízo líquido	(7.038)	(24.371)	(9.048)
Margem líquida	-20%	-74%	-21%

EBITDA

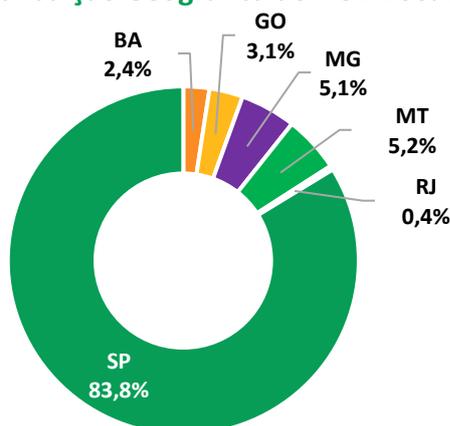
A Companhia apresentou EBITDA de R\$(0,6) milhões no 1T24, frente a R\$(0,3) milhões no 1T23 e R\$(16) milhões no 4T23.

EBTIDA	1T24	4T23	1T23
EBITDA			
(=) Prejuízo líquido	(7.038)	(24.371)	(9.048)
(+) Imposto de renda e contrib. social corrente e diferido	1.142	(2.400)	5.288
(+/-) Resultado financeiro	4.846	10.227	2.999
(+) Depreciação e amortização	416	426	419
EBITDA	(634)	(16.118)	(342)
Receita operacional líquida	36.091	32.948	42.128
Margem EBITDA	-2%	-49%	-1%

Banco de terrenos (Land bank)

A Urba segue buscando novos projetos, por meio de investimentos próprios e de parcerias. 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, houve crescimento do VGV do *land bank* de 12% em comparação com o 1T23 e de 2% em relação ao 4T23. No *land bank* 100%, o crescimento foi de 24% em relação ao 1T23 e se manteve praticamente estável em relação ao 4T23.

Banco de terrenos % Urba*	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Land bank (em R\$ milhões)	3.605	3.527	3.214	2,2% ↑	12,2% ↑
Número de unidades (mil)	25	26	29	0,5% ↓	11,9% ↓
Área útil (m ² mil)	5.183	5.207	6.030	0,5% ↓	14,1% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	142	138	111	2,7% ↑	27,4% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	696	677	533	2,7% ↑	30,5% ↑

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

Banco de terrenos 100%*	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Land bank (em R\$ milhões)	4.927	4.986	3.977	1,2% ↓	23,9% ↑
Número de unidades (mil)	34	34	36	-	5,6% ↓
Área útil (m ² mil)	6.938	7.054	7.602	1,6% ↓	8,7% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	145	147	110	1,2% ↓	31,2% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	710	707	523	0,5% ↑	35,8% ↑

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

Lançamentos

Lançamentos % Urba*	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
VGV (em R\$ milhões):	-	61,3	102,2	100,0% ↓	100,0% ↓
Lotes	-	61,3	102,2	100,0% ↓	100,0% ↓
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Número de unidades:	-	595	473	100,0% ↓	100,0% ↓
Lotes	-	595	473	100,0% ↓	100,0% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Área total (m² mil):	-	86	131	100,0% ↓	100,0% ↓
Lotes	-	86	131	100,0% ↓	100,0% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por unidade:	-	-	-	n.a.	n.a.
Lotes	-	103,1	215,9	100,0% ↓	100,0% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por m² (em R\$):	-	-	-	n.a.	n.a.
Lotes	-	712,7	777,6	100,0% ↓	100,0% ↓
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.

Lançamentos 100%*	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
VGV (em R\$ milhões):	-	61,3	237,7	100,0% ↓	100,0% ↓
Lotes	-	61,3	237,7	100,0% ↓	100,0% ↓
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Número de unidades:	-	595	1.101	100,0% ↓	100,0% ↓
Lotes	-	595	1.101	100,0% ↓	100,0% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Área total (m² mil):	-	86	306	100,0% ↓	100,0% ↓
Lotes	-	86	306	100,0% ↓	100,0% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por unidade:	-	-	-	n.a.	n.a.
Lotes	-	103,1	215,9	100,0% ↓	100,0% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por m² (em R\$):	-	-	-	n.a.	n.a.
Lotes	-	712,7	777,6	100,0% ↓	100,0% ↓
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.

Vendas brutas

No 1T24, o VGV vendido (%Urba) foi de **R\$39 milhões**, 26% inferior ao VGV vendido no 1T23 e 33% em relação ao 4T23. Na visão 100%, o VGV vendido foi 25% menor que o vendido no trimestre anterior. A redução no volume de vendas no 1T24, frente aos períodos de comparação, se deve, principalmente, por não haver lançamentos no referido trimestre, o quais estão previstos para o 3T e 4T24.

Vendas brutas % Urba*	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Vendas brutas de (em R\$ milhões):	39,2	58,8	53,1	33,4% ↓	26,3% ↓
Lotes	39,1	58,8	49,1	33,5% ↓	20,5% ↓
CasasMais	0,1	-	3,9	100,0% ↑	98,3% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,1	n.a.	100,0% ↓
Número de unidades:	301	550	390	45,2% ↓	22,8% ↓
Lotes	301	550	390	45,2% ↓	22,7% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	0	n.a.	100,0% ↓
Área útil (m²) (mil):	60,9	102,7	84,4	40,7% ↓	27,9% ↓
Lotes	60,9	102,7	83,4	40,8% ↓	27,0% ↓
CasasMais	0,01	-	1,0	100,0% ↑	98,5% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,0	n.a.	100,0% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil):					
Lotes	129,8	106,9	126,1	21,4% ↑	2,9% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	229,9	n.a.	100,0% ↓
Preço médio por m² (em R\$)					
Lotes	642,1	572,1	588,8	12,2% ↑	9,0% ↑
CasasMais	4.607,4	-	4.092,1	n.a.	12,6% ↑
Incorporação de casas	-	-	5.554,6	n.a.	100,0% ↓

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

Vendas brutas 100%*	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Vendas brutas de (em R\$ milhões):	63,7	84,9	89,5	25,0% ↓	28,9% ↓
Lotes	63,5	84,9	78,4	25,2% ↓	19,0% ↓
CasasMais	0,2	-	10,9	100,0% ↑	98,1% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,2	n.a.	100,0% ↓
Número de unidades:	456	750	594	39,2% ↓	23,2% ↓
Lotes	456	750	593	39,2% ↓	23,1% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	1	n.a.	100,0% ↓
Área útil (m²) (mil):	95,5	146,2	134,1	34,6% ↓	28,8% ↓
Lotes	95,5	146,2	131,4	34,7% ↓	27,3% ↓
CasasMais	0,0	-	2,7	100,0% ↑	98,3% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,0	n.a.	100,0% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil):					
Lotes	139,2	113,2	132,2	22,99% ↑	5,3% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	229,9	n.a.	100,0% ↓
Preço médio por m² (em R\$):					
Lotes	664,9	580,9	596,9	14,5% ↑	11,4% ↑
CasasMais	4.607,4	-	4.090,9	n.a.	12,6% ↑
Incorporação de casas	-	-	5.554,6	n.a.	n.a.

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

Distratos

No 1T24, houve **redução de 13% no VGV distratado** (%Urba) em relação ao 1T23 e aumento de 32% em comparação com o 4T23. Na visão 100%, houve redução do volume de distratos em 5% em comparação com o 1T23 e crescimento de 38% em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Distratos % Urba*	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Distratos (em R\$ milhões):	15,5	11,8	17,9	31,9% ↑	13,1% ↓
Lotes	15,5	11,8	17,9	31,9% ↑	13,1% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Número de unidades distratadas:	141	169	172	16,6% ↓	18,1% ↓
Lotes	141	169	172	16,6% ↓	18,1% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

Distratos 100%*	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Distratos (em R\$ milhões):	22,5	16,2	23,7	38,4% ↑	5,3% ↓
Lotes	22,5	16,2	23,7	38,4% ↑	5,3% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Número de unidades distratadas:	196	238	226	17,6% ↓	13,3% ↓
Lotes	196	238	226	17,6% ↓	13,3% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

Vendas líquidas

No 1T24, houve queda de 33% nas vendas líquidas em relação ao 1T23 e 50% em relação ao 4T23. Na visão 100%, as reduções foram de 37% e 40%, em relação ao primeiro e quarto trimestres ano anterior, respectivamente.

Vendas líquidas %Urba*	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	23,6	47,0	35,3	49,8% ↓	33,0% ↓
Lotes	23,5	47,0	31,3	49,9% ↓	24,7% ↓
CasasMais	0,1	-	3,9	100,0% ↑	98,3% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,1	n.a.	100,0% ↓
Número de unidades líquidas:	160	381	218	57,9% ↓	26,5% ↓
Lotes	160	381	218	57,9% ↓	26,4% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	0	n.a.	100,0% ↓

*Corresponde à participação efetiva nos projetos Urba.

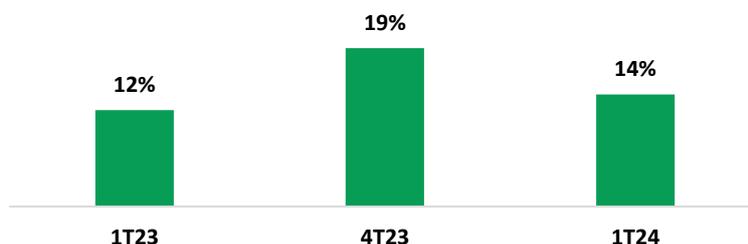
Vendas líquidas 100%*	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	41,2	68,7	65,8	40,0% ↓	37,4% ↓
Lotes	41,0	68,7	54,7	40,3% ↓	25,0% ↓
CasasMais	0,2	-	10,9	n.a.	98,1% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,2	n.a.	100,0% ↓
Número de unidades líquidas:	260	512	368	49,2% ↓	29,3% ↓
Lotes	260	512	367	49,2% ↓	29,2% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	1	n.a.	100,0% ↓

*Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

Velocidade de Vendas Sobre Oferta – VSO

A VSO no 1T24 foi de 14%, 2 p.p. superior à VSO do 1T23 (12%) e menor do que a VSO do 4T23 (19%). A redução em relação ao 4T23 é principalmente decorrente do lançamento do empreendimento Jardins das Mantiqueiras, em Caçapava/SP, que apresentou VSO de 35% naquele trimestre.

VSO Bruta - Lotes



Unidades Produzidas e Entregues

No trimestre, o volume de unidades produzidas no %Urba foi 81% superior ao produzido no 4T23. No 100%, houve aumento de 49% em relação ao trimestre anterior. No trimestre foram entregues as 429 unidades de lotes do Loteamento Regatas, empreendimento lançado em Janeiro de 2021 em Ribeirão Preto/SP.

Produção % Urba*	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Unidades produzidas	292	161	378	81,4% ↑	22,8% ↓
Lotes	281	148	332	89,9% ↑	15,4% ↓
CasasMais**	11	12	46	8,3% ↓	76,1% ↓
Incorporação	-	-	-	n.a.	n.a.
Unidades entregues	54	-	-	100,0% ↑	100,0% ↑

*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%*	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Unidades produzidas	376	253	535	48,6% ↑	29,7% ↓
Lotes	346	219	410	58,0% ↑	15,6% ↓
CasasMais**	30	34	125	11,8% ↓	76,0% ↓
Incorporação	-	-	-	n.a.	n.a.
Unidades entregues	429	-	-	100,0% ↑	100,0% ↑
Nº de canteiros de obra	15	15	13	n.a.	15,4% ↑

*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 **geração de caixa de R\$17 milhões no 1T24**. A geração de caixa no trimestre foi positivamente impactada pela cessão de recebíveis. Esta operação faz parte da estratégia da Companhia de encurtamento do ciclo financeiro e redução da exposição de capital.

Geração de Caixa (R\$ milhões)	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Geração de Caixa (R\$ milhões)	17	25	(55)	32,0% ↓	-

Balanço Patrimonial (R\$ mil)

BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS	31/03/24	31/03/23	Var. Mar/24 vs Mar/23
Ativo			
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	105.278	839	12448%
Títulos e valores mobiliários	9.520	50.270	-81%
Clientes	52.638	54.822	-4%
Lotes a comercializar	327.089	300.239	9%
Despesas antecipadas	2.671	2.154	24%
Outros ativos	7.383	7.352	0,4%
Total do ativo circulante	504.579	415.676	21%
Ativo não circulante			
Títulos e valores mobiliários	51.076	37.701	35%
Clientes	201.892	188.122	7%
Lotes a comercializar	202.901	222.070	-9%
Créditos com empresas ligadas	16.983	19.578	-13%
Despesas antecipadas	12.859	7.724	66%
Outros ativos não circulantes	27.514	24.345	13%
Total do ativo realizável a longo prazo	513.225	499.540	3%
Investimento	3.762	5.672	-34%
Imobilizado e intangível	7.476	7.702	-3%
Total do ativo não circulante	524.463	512.914	2%
Total do ativo	1.029.042	928.590	11%
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo circulante			
Fornecedores	16.767	18.893	-11%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	37.677	89.016	-58%
Contas a pagar por aquisição de investimento	3.652	6.263	-42%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	61.908	70.199	-12%
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	12.030	15.767	-24%
Adiantamentos de clientes	16.925	21.722	-22%
Provisão para manutenção de imóveis	1.569	336	367%
Impostos diferidos	2.562	2.604	-2%
Passivo de cessão	25.625	13.752	86%
Outras contas a pagar	20.628	27.683	-
Total do passivo circulante	199.343	266.235	-25%
Passivo não circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	345.227	227.039	52%
Contas a pagar por aquisição de investimento	1.175	1.175	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	114.191	120.247	-5%
Adiantamentos de clientes	5.398	5.012	8%
Provisão para manutenção de imóveis	5.824	6.889	-15%
Impostos diferidos	10.400	9.723	7%
Passivo de cessão	166.626	99.920	67%
Outras contas a pagar	23.107	23.102	0,02%
Total do passivo não circulante	671.948	493.107	36%
Total do passivo	871.291	759.342	15%
Patrimônio líquido			
Capital social	197.418	197.418	
Ações em tesouraria	(493)	(493)	-
Reservas de capital	(1.208)	-	-
Prejuízos acumulados	(63.391)	(51.220)	24%
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora	132.326	145.705	-9%
Participações não controladoras	25.425	23.543	-
Total do patrimônio líquido	157.751	169.248	-7%
Total do passivo e patrimônio líquido	1.029.042	928.590	11%

Demonstração do Resultado do Exercício (R\$ mil)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS CONSOLIDADOS	1º trimestre de	
	2024	2023
Receita operacional líquida	36.091	42.128
Custo dos lotes vendidos	(21.420)	(26.778)
Lucro bruto	14.671	15.350
Despesas operacionais:		
Despesas com vendas	(5.184)	(6.070)
Despesas gerais e administrativas	(6.808)	(8.459)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	(2.161)	(513)
Resultado de equivalência patrimonial	(1.568)	(1.069)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(1.050)	(761)
Resultado Financeiro:		
Despesas financeiras	(10.196)	(4.783)
Receitas financeiras	4.625	1.077
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	725	707
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(5.896)	(3.760)
Imposto de renda e contribuição social:		
Correntes	(835)	(6.082)
Diferidos	(307)	794
(Prejuízo) lucro líquido do período	(7.038)	(9.048)
(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:		
Acionistas controladores	(12.171)	(14.374)
Acionistas não controladores	5.133	5.326
	(7.038)	(9.048)
Resultado líquido por ação (em R\$):		
Básico	(0,0834)	(0,0985)

Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ mil)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA CONSOLIDADOS - MÉTODO INDIRETO	1º trimestre de	
	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		(Reapresentado)
Prejuízo do período	(7.038)	(9.048)
Ajustes para reconciliar o (prejuízo) lucro do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:		
Depreciação e amortização	416	419
Opções outorgadas reconhecidas	(1.208)	201
Ajuste a valor presente	(220)	(378)
Baixa na venda de imobilizado	9	-
Resultados financeiros	7.023	1.589
Resultado de equivalência patrimonial	1.568	1.069
Provisão para risco de crédito	130	(103)
Provisão para manutenção de imóveis	619	794
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	505	499
Amortização de despesas antecipadas	1.530	1.456
Resultado com instrumento financeiro derivativo	-	(2)
IRPJ e CSLL diferidos	307	(794)
PIS e COFINS diferidos	328	(880)
	3.969	(5.178)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Redução (aumento) de clientes	(10.771)	26.040
Redução (aumento) de lotes a comercializar	(17.534)	(37.224)
Redução (aumento) de despesas antecipadas	(4.197)	(1.579)
Redução (aumento) de outros	112	636
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Aumento (redução) de fornecedores	(2.126)	(18.975)
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	(3.737)	8.222
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições	(572)	-
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes	(3.600)	(2.545)
Aumento (redução) de outros	(7.305)	33.075
Juros pagos	(290)	(2.124)
Imposto de renda e contribuição social pagos	508	(1.656)
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	(253)	(49)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(318)	-
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(46.114)	(1.357)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aumento em títulos e valores mobiliários	(93.800)	(104.794)
Redução em títulos e valores mobiliários	122.141	93.995
Adiantamentos a partes relacionadas	(5.019)	(4.510)
Recebimentos de partes relacionadas	8.079	2.009
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	271	6.899
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(2.611)	(202)
Pagamento por aquisição de participação em investida	(199)	(10.669)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento	28.862	(17.272)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Transação de capital	-	631
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos	121.133	3.890
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(61.958)	(8.003)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	(2.687)	(3.844)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	74.764	-
Valores pagos de passivo de cessão	(6.310)	-
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores, líquido	(3.251)	1.167
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamentos	121.691	(6.159)
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	104.439	(24.788)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	839	26.067
No final do período	105.278	1.279
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	104.439	(24.788)

Glossário

Lotes: são projetos representados essencialmente por lotes residenciais, podendo incluir também lotes comerciais e industriais.

Incorporação ou Incorporação de casas: são projetos desenvolvidos no formato incorporação imobiliária em parceria com a MRV, onde o cliente adquire uma casa inserida em condomínio.

CasasMais: são projetos também desenvolvidos em parceria entre Urba e MRV, sendo caracterizados, no entanto, pela venda de lote e de prestação de serviços de construção sobre o lote, ao invés de ser desenvolvido no formato de incorporação imobiliária. Nessa modalidade, o cliente adquire o lote e contrata a construção da casa em bairro planejado.

SFH: Sistema Financeiro de Habitação.

FGTS: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

CEF: Caixa Econômica Federal.

VGv: Valor Geral de Vendas.

Linha CEF para Aquisição de Terreno e Construção: o financiamento é feito pelo SFH e tem como garantia a alienação fiduciária. Nessa modalidade, embora o crédito a ser liberado para o cliente abranja a construção de um imóvel, a Urba só tem participação no lote a ser financiado, sem vínculo com o construtor, e o cliente poderá utilizar o saldo do FGTS e subsídios para financiar.

Linha CEF para lote urbanizado: foi reestruturada pela CEF em agosto de 2020 e viabiliza financiamentos apenas dos lotes, com liberação de recursos entre R\$50mil e R\$1,5 milhões, e prazo que pode variar entre 120 e 240 meses. Esta modalidade não autoriza o uso do saldo do FGTS para o financiamento e não está vinculada a uma construção.

P.O.C.: Sigla para *Percentage of Completion*, representa a metodologia de reconhecimento de receitas de um empreendimento imobiliário que ainda está em fase de construção/desenvolvimento. Utiliza-se o percentual de custos incorridos dividido pelo valor orçado para aquela obra para se alcançar o seu percentual de conclusão.

Relações com Investidores

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

Relações com Investidores

Tel.: +55 (31) 3615-8817 | +55 (31) 3615-7634
E-mail: ri.urba@urba.com.br
Website: urba.com.br/ri