

Belo Horizonte, 15 de abril de 2024 – Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (Urba ou Companhia), loteadora do Grupo MRV&Co, anuncia dados preliminares e não auditados de banco de terrenos, lançamentos, vendas contratadas, distrato, unidades repassadas, velocidade de venda sobre oferta, unidades produzidas e de caixa do 1º trimestre de 2024.

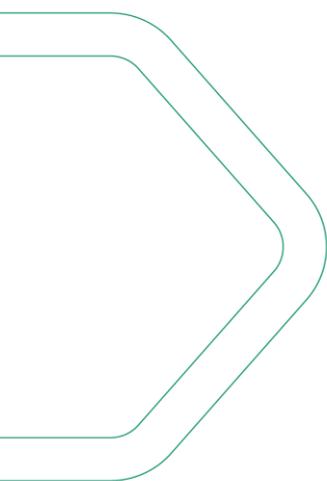
#### DESTAQUES DO TRIMESTRE



R\$17 milhões de geração de caixa



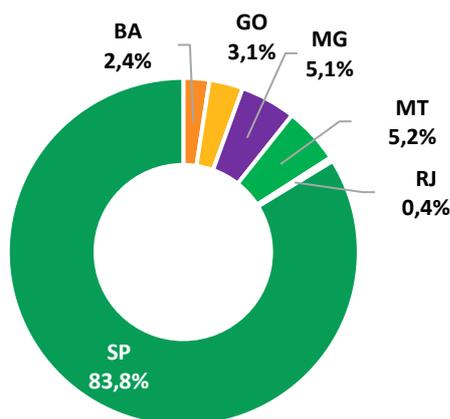
R\$77 milhões de cessão de carteira



## 1. 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	1T23
Land bank (em R\$ milhões)	<b>3.605</b>	3.527	3.214	2,2% ↑	12,2% ↑
Número de unidades (mil)	<b>25</b>	26	29	0,5% ↓	11,9% ↓
Área útil (m <sup>2</sup> mil)	<b>5.183</b>	5.207	6.030	0,5% ↓	14,1% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	<b>142</b>	138	111	2,7% ↑	27,4% ↑
Preço médio por m <sup>2</sup> (em R\$)	<b>696</b>	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	1T23
Land bank (em R\$ milhões)	<b>4.927</b>	4.986	3.977	1,2% ↓	23,9% ↑
Número de unidades (mil)	<b>34</b>	34	36	-	5,6% ↓
Área útil (m <sup>2</sup> mil)	<b>6.938</b>	7.054	7.602	1,6% ↓	8,7% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	<b>145</b>	147	110	1,2% ↓	31,2% ↑
Preço médio por m <sup>2</sup> (em R\$)	<b>710</b>	707	523	0,5% ↑	35,8% ↑

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

## 2. LANÇAMENTOS

Lançamentos % Urba*	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
<b>VGV (em R\$ milhões):</b>	-	<b>61,3</b>	<b>102,2</b>	<b>100,0% ↓</b>	<b>100,0% ↓</b>
Lotes	-	61,3	102,2	100,0% ↓	100,0% ↓
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Número de unidades:</b>	-	<b>595</b>	<b>473</b>	<b>100,0% ↓</b>	<b>100,0% ↓</b>
Lotes	-	595	473	100,0% ↓	100,0% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Área total (m² mil):</b>	-	<b>86</b>	<b>131</b>	<b>100,0% ↓</b>	<b>100,0% ↓</b>
Lotes	-	86	131	100,0% ↓	100,0% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Preço médio por unidade:</b>	-	-	-	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.
<b>Preço médio por m² (em R\$):</b>	-	-	-	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
<b>VGV (em R\$ milhões):</b>	-	<b>61,3</b>	<b>237,7</b>	<b>100,0% ↓</b>	<b>100,0% ↓</b>
Lotes	-	61,3	237,7	100,0% ↓	100,0% ↓
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Número de unidades:</b>	-	<b>595</b>	<b>1.101</b>	<b>100,0% ↓</b>	<b>100,0% ↓</b>
Lotes	-	595	1.101	100,0% ↓	100,0% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Área total (m² mil):</b>	-	<b>86</b>	<b>306</b>	<b>100,0% ↓</b>	<b>100,0% ↓</b>
Lotes	-	86	306	100,0% ↓	100,0% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Preço médio por unidade:</b>	-	-	-	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.
<b>Preço médio por m² (em R\$):</b>	-	-	-	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.

## 3.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 a 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
<b>Vendas brutas de (em R\$ milhões):</b>	<b>39,2</b>	<b>58,8</b>	<b>53,1</b>	<b>33,4% ↓</b>	<b>26,3% ↓</b>
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% ↓
<b>Número de unidades:</b>	<b>301</b>	<b>550</b>	<b>390</b>	<b>45,2% ↓</b>	<b>22,8% ↓</b>
Lotes	301	550	390	45,2% ↓	22,7% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	0	n.a.	100,0% ↓
<b>Area útil (m<sup>2</sup>) (mil):</b>	<b>60,9</b>	<b>102,7</b>	<b>84,4</b>	<b>40,7% ↓</b>	<b>27,9% ↓</b>
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% ↓
<b>Preço médio por unidade (em R\$ mil):</b>					
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% ↓
<b>Preço médio por m<sup>2</sup> (em R\$)</b>					
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
<b>Vendas brutas de (em R\$ milhões):</b>	<b>63,7</b>	<b>84,9</b>	<b>89,5</b>	<b>25,0% ↓</b>	<b>28,9% ↓</b>
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% ↓
<b>Número de unidades:</b>	<b>456</b>	<b>750</b>	<b>594</b>	<b>39,2% ↓</b>	<b>23,2% ↓</b>
Lotes	456	750	593	39,2% ↓	23,1% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	1	n.a.	100,0% ↓
<b>Area útil (m<sup>2</sup>) (mil):</b>	<b>95,5</b>	<b>146,2</b>	<b>134,1</b>	<b>34,6% ↓</b>	<b>28,8% ↓</b>
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% ↓
<b>Preço médio por unidade (em R\$ mil):</b>					
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% ↓
<b>Preço médio por m<sup>2</sup> (em R\$):</b>					
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).

#### 4. 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
<b>Distratos (em R\$ milhões):</b>	<b>15,5</b>	<b>11,8</b>	<b>17,9</b>	<b>31,9% ↑</b>	<b>13,1% ↓</b>
Lotes	15,5	11,8	17,9	31,9% ↑	13,1% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Número de unidades distratadas:</b>	<b>141</b>	<b>169</b>	<b>172</b>	<b>16,6% ↓</b>	<b>18,1% ↓</b>
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
<b>Distratos (em R\$ milhões):</b>	<b>22,5</b>	<b>16,2</b>	<b>23,7</b>	<b>38,4% ↑</b>	<b>5,3% ↓</b>
Lotes	22,5	16,2	23,7	38,4% ↑	5,3% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Número de unidades distratadas:</b>	<b>196</b>	<b>238</b>	<b>226</b>	<b>17,6% ↓</b>	<b>13,3% ↓</b>
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).

#### 5. VENDAS LÍQUIDAS

No 1T24, houve queda de 33% nas vendas líquidas em relação ao 1T23 e 49% 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
<b>Vendas líquidas de (em R\$ milhões):</b>	<b>23,6</b>	<b>47,0</b>	<b>35,3</b>	<b>49,8% ↓</b>	<b>33,0% ↓</b>
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% ↓
<b>Número de unidades líquidas:</b>	<b>160</b>	<b>381</b>	<b>218</b>	<b>57,9% ↓</b>	<b>26,5% ↓</b>
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.

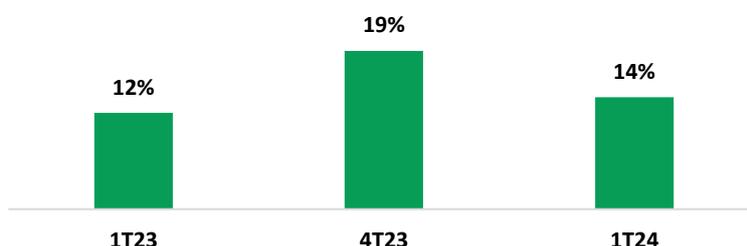
Vendas líquidas 100%*	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
<b>Vendas líquidas de (em R\$ milhões):</b>	<b>41,2</b>	<b>68,7</b>	<b>65,8</b>	<b>40,0% ↓</b>	<b>37,4% ↓</b>
Lotes	41,0	68,7	54,7	40,3% ↓	25,0% ↓
CasasMais	0,2	-	10,9	n.a.	98,1% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,2	n.a.	100,0% ↓
<b>Número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

## 6. VELOCIDADE DE VENDAS (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



## 7. UNIDADES REPASSADAS

Os repasses do 1T23, no %Urba, apresentaram aumento de 192% em relação ao 4T23 e queda de 72% em comparação com o 1T23. Na visão 100%, houve crescimento de 169% em relação ao período anterior e queda de 73% em comparação com o 4T23.

Repasses % Urba* (R\$ milhões)	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
<b>Repasses (R\$ milhões):</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>1,2</b>	<b>191,5% ↑</b>	<b>71,5% ↓</b>
<b>Unidades repassadas:</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>300,0% ↑</b>	<b>55,6% ↓</b>

\* Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

\* Refere-se ao repasse do produto típico comercializado pela Urba.

Repasses 100%* (R\$ milhões)	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
<b>VGv (R\$ milhões):</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>1,4</b>	<b>169,0% ↑</b>	<b>72,8% ↓</b>
<b>Unidades:</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>23</b>	<b>200,0% ↑</b>	<b>60,9% ↓</b>

\* Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

\* Refere-se ao repasse do produto típico comercializado pela Urba.

## 8. UNIDADES PRODUZIDAS E ENTREGUES

No trimestre, o volume de unidades produzidas no %Urba foi 88% superior ao produzido no 4T23. No 100%, houve aumento de 54% 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
<b>Unidades produzidas</b>	<b>302</b>	<b>161</b>	<b>378</b>	<b>87,6% ↑</b>	<b>20,1% ↓</b>
Lotes	291	148	332	96,6% ↑	12,3% ↓
CasasMais**	11	12	46	8,3% ↓	76,1% ↓
Incorporação	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Unidades entregues</b>	<b>54</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100,0% ↑</b>	<b>100,0% ↑</b>

\*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
<b>Unidades produzidas</b>	<b>390</b>	<b>253</b>	<b>535</b>	<b>54,2% ↑</b>	<b>27,1% ↓</b>
Lotes	360	219	410	64,4% ↑	12,2% ↓
CasasMais**	30	34	125	11,8% ↓	76,0% ↓
Incorporação	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Unidades entregues</b>	<b>429</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100,0% ↑</b>	<b>100,0% ↑</b>
<b>Nº de canteiros de obra</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>n.a.</b>	<b>15,4% ↑</b>

\*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.

## 9. 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
<b>Geração de Caixa (R\$ milhões)</b>	<b>17</b>	<b>26</b>	<b>(55)</b>	<b>33,2% ↓</b>	<b>-</b>

\*\*\*

## 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.

Prévia Operacional

1º trimestre de 2024



## 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](mailto:ri.urba@urba.com.br)

Website: [urba.com.br/ri](http://urba.com.br/ri)