

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	18
DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	39
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	66
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	68
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	69

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	146.235
Preferenciais	0
Total	146.235
Em Tesouraria	
Ordinárias	336
Preferenciais	0
Total	336

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	673.763	629.004
1.01	Ativo Circulante	121.767	72.285
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	36.006	188
1.01.01.01	Caixa e Bancos	8.643	188
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	27.363	0
1.01.03	Contas a Receber	18.454	19.805
1.01.03.01	Clientes	18.454	19.805
1.01.03.01.01	Clientes por venda de lotes	18.454	19.805
1.01.04	Estoques	58.773	39.858
1.01.04.01	Lotes em desenvolvimento	22.700	22.046
1.01.04.02	Lotes concluídos	9.731	9.525
1.01.04.03	Terrenos	22.576	2.535
1.01.04.04	Adiantamento a fornecedores	3.766	5.752
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.950	1.831
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.584	10.603
1.01.08.03	Outros	6.584	10.603
1.01.08.03.01	Outros Ativos	6.069	6.685
1.01.08.03.02	Títulos e Valores Mobiliários	515	3.918
1.02	Ativo Não Circulante	551.996	556.719
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	178.250	192.569
1.02.01.04	Contas a Receber	36.727	38.303
1.02.01.04.01	Clientes por venda de lotes	36.727	38.303
1.02.01.05	Estoques	88.941	107.754
1.02.01.05.01	Terrenos	88.941	107.754
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	620	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	16.983	19.578
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	16.983	19.578
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	34.979	26.934
1.02.01.10.04	Outros	20.563	20.292
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	14.416	6.642
1.02.02	Investimentos	361.510	351.256
1.02.02.01	Participações Societárias	361.510	351.256
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	357.748	345.584
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	3.762	5.672
1.02.03	Imobilizado	12.236	12.894
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	12.236	12.894
1.02.03.01.01	Imobilizado e Intangível	12.236	12.894

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	673.763	629.004
2.01	Passivo Circulante	118.544	178.836
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.786	5.340
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.060	1.173
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.726	4.167
2.01.02	Fornecedores	14.265	16.910
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	14.265	16.910
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.353	1.550
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.317	1.513
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	536	795
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	781	718
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	36	37
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	23.493	76.432
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	59.920
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	59.920
2.01.04.02	Debêntures	23.493	16.512
2.01.05	Outras Obrigações	73.647	78.604
2.01.05.02	Outros	73.647	78.604
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	16.363	16.324
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	12	10
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	49.298	51.828
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	1.165	1.261
2.01.05.02.08	Contas a pagar por aquisição de investimento	3.652	6.263
2.01.05.02.10	Passivo de cessão	3.157	2.918
2.02	Passivo Não Circulante	422.893	304.463
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	322.080	202.382
2.02.01.02	Debêntures	322.080	202.382
2.02.02	Outras Obrigações	98.282	99.446
2.02.02.02	Outros	98.282	99.446
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	54.273	56.523
2.02.02.02.05	Outras Contas a Pagar	21.831	21.642
2.02.02.02.06	Contas a pagar por aquisição de investimento	1.175	1.175
2.02.02.02.07	Passivo de cessão	21.003	20.106
2.02.03	Tributos Diferidos	2.531	2.635
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.531	2.635
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.158	1.206
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	1.373	1.429
2.03	Patrimônio Líquido	132.326	145.705
2.03.01	Capital Social Realizado	197.418	197.418
2.03.02	Reservas de Capital	-1.208	0
2.03.02.04	Opções Outorgadas	-1.208	0
2.03.04	Reservas de Lucros	-493	-493
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-493	-493
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-63.391	-51.220

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	896	998
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-21	-6
3.03	Resultado Bruto	875	992
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.177	-14.007
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.397	-1.736
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.231	-8.486
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.496	-450
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.947	-3.335
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-7.302	-13.015
3.06	Resultado Financeiro	-4.717	-1.268
3.06.01	Receitas Financeiras	991	229
3.06.01.01	Receitas Financeiras	906	394
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes Por Incorporação de Imóveis	85	-165
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.708	-1.497
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-12.019	-14.283
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-152	-91
3.08.01	Corrente	-244	-228
3.08.02	Diferido	92	137
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-12.171	-14.374
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-12.171	-14.374
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,0834	-0,0985
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,0834	-0,0985

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-12.171	-14.374
4.03	Resultado Abrangente do Período	-12.171	-14.374

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-14.846	-3.396
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-12.321	-7.807
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-12.171	-14.374
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	847	422
6.01.01.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	-1.208	201
6.01.01.04	Ajuste a Valor Presente	-194	-202
6.01.01.05	Baixa na Venda de Imobilizado	9	0
6.01.01.07	Resultados Financeiros	5.007	2.687
6.01.01.08	Resultado de Equivalência Patrimonial	-4.947	3.335
6.01.01.09	Provisão Para Risco de Crédito	-40	-40
6.01.01.10	Provisão Para Manutenção de Imóveis	1	-7
6.01.01.11	Provisão Para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	552	357
6.01.01.12	Amortização de Despesas Antecipadas	23	114
6.01.01.13	Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo	0	-2
6.01.01.14	IRPJ e CSLL Diferidos	-92	-137
6.01.01.15	PIS e COFINS Diferidos	-108	-161
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.045	4.665
6.01.02.01	Redução (Aumento) de Clientes	3.246	1.811
6.01.02.02	Redução (Aumento) de Lotes a Comercializar	-3.736	-1.518
6.01.02.03	Redução (Aumento) de Despesas Antecipadas	-683	-37
6.01.02.04	Redução (Aumento) de Outros Ativos	803	5.132
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	-2.645	-1.115
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais	249	435
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	2	-24
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Outros Passivos	1.019	-19
6.01.02.09	Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições	-300	0
6.01.03	Outros	-480	-254
6.01.03.01	Juros Pagos	-290	0
6.01.03.02	Imposto de Renda e Contribuições Sociais Pagos	236	-228
6.01.03.03	Valores Pagos Referente a Manutenção de Imóveis	-111	-26
6.01.03.04	Valores Pagos Por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-315	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-3.199	-6.985
6.02.01	Aumento em Título e Valores Mobiliários	-39.905	-44.690
6.02.02	Redução em Título e Valores Mobiliários	35.644	32.427
6.02.03	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-5.019	-4.490
6.02.04	Recebimento de Partes Relacionadas	8.079	2.009
6.02.05	Redução (Aquisição / Aporte) em Investimentos	811	18.476
6.02.06	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-2.611	-48
6.02.08	Pagamento por aquisição de participação em investida	-198	-10.669
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	53.863	10.466
6.03.02	Transação de Capital	0	-1.190
6.03.05	Valores Recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures, Líquidos	119.173	0
6.03.06	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-60.000	-478

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.03.08	Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	-3.653	14.110
6.03.09	Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	1.992	0
6.03.10	Valores pagos de passivo de cessão	-2.014	0
6.03.11	Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-1.635	-1.976
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	35.818	85
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	188	169
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	36.006	254

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	197.418	-493	0	-51.220	0	145.705
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	197.418	-493	0	-51.220	0	145.705
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.208	0	0	0	-1.208
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-1.208	0	0	0	-1.208
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-12.171	0	-12.171
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-12.171	0	-12.171
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	197.418	-1.701	0	-63.391	0	132.326

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	197.418	2.305	31.822	0	0	231.545
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	197.418	2.305	31.822	0	0	231.545
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	201	-1.190	0	0	-989
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	201	0	0	0	201
5.04.08	Transação de capital	0	0	-1.190	0	0	-1.190
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-14.374	0	-14.374
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-14.374	0	-14.374
5.05.02.06	(Prejuízo) lucro do período	0	0	0	-14.374	0	-14.374
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	197.418	2.506	30.632	-14.374	0	216.182

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	-3.042	1.068
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	909	1.024
7.01.02	Outras Receitas	-4.189	0
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	198	4
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	40	40
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.339	-2.443
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-5.339	-2.443
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.381	-1.375
7.04	Retenções	-847	-422
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-847	-422
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-9.228	-1.797
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.938	-3.106
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.947	-3.335
7.06.02	Receitas Financeiras	991	229
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-3.290	-4.903
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-3.290	-4.903
7.08.01	Pessoal	6.316	7.332
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.061	6.060
7.08.01.02	Benefícios	-1.213	942
7.08.01.03	F.G.T.S.	468	330
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.131	1.739
7.08.02.01	Federais	2.069	1.646
7.08.02.02	Estaduais	0	8
7.08.02.03	Municipais	62	85
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	434	400
7.08.03.01	Juros	35	230
7.08.03.02	Aluguéis	399	170
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-12.171	-14.374
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-12.171	-14.374

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.029.042	928.590
1.01	Ativo Circulante	504.579	415.676
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	105.278	839
1.01.01.01	Caixa e Bancos	77.915	839
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	27.363	0
1.01.03	Contas a Receber	52.638	54.822
1.01.03.01	Clientes	52.638	54.822
1.01.03.01.01	Clientes por venda de lotes	52.638	54.822
1.01.04	Estoques	327.089	300.239
1.01.04.01	Lotes em desenvolvimento	206.648	208.116
1.01.04.02	Lotes concluídos	48.248	41.239
1.01.04.03	Terrenos	64.035	42.271
1.01.04.04	Adiantamento a fornecedores	8.158	8.613
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.671	2.154
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	16.903	57.622
1.01.08.03	Outros	16.903	57.622
1.01.08.03.01	Outros Ativos	7.383	7.352
1.01.08.03.02	Títulos e Valores Mobiliários	9.520	50.270
1.02	Ativo Não Circulante	524.463	512.914
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	513.225	499.540
1.02.01.04	Contas a Receber	201.892	188.122
1.02.01.04.01	Clientes por venda de lotes	201.892	188.122
1.02.01.05	Estoques	202.901	222.070
1.02.01.05.01	Terrenos	202.901	222.070
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	12.859	7.724
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	16.983	19.578
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	16.983	19.578
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	78.590	62.046
1.02.01.10.04	Outros	27.514	24.345
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	51.076	37.701
1.02.02	Investimentos	3.762	5.672
1.02.02.01	Participações Societárias	3.762	5.672
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	3.762	5.672
1.02.03	Imobilizado	7.476	7.702
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.476	7.702
1.02.03.01.01	Imobilizado e Intangível	7.476	7.702

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.029.042	928.590
2.01	Passivo Circulante	199.343	266.235
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.309	6.841
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.669	1.697
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.640	5.144
2.01.02	Fornecedores	16.767	18.893
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	16.767	18.893
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.721	8.926
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.600	8.756
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	405	3.970
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	4.195	4.786
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	121	170
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	37.677	89.016
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	14.184	72.504
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	14.184	72.504
2.01.04.02	Debêntures	23.493	16.512
2.01.05	Outras Obrigações	131.300	142.223
2.01.05.02	Outros	131.300	142.223
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	61.908	70.199
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	16.925	21.722
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	20.628	27.683
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	2.562	2.604
2.01.05.02.08	Contas a pagar por aquisição de investimento	3.652	6.263
2.01.05.02.10	Passivo de cessão	25.625	13.752
2.01.06	Provisões	1.569	336
2.01.06.02	Outras Provisões	1.569	336
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	1.569	336
2.02	Passivo Não Circulante	671.948	493.107
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	345.227	227.039
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	23.147	24.657
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	23.147	24.657
2.02.01.02	Debêntures	322.080	202.382
2.02.02	Outras Obrigações	310.497	249.456
2.02.02.02	Outros	310.497	249.456
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	114.191	120.247
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	5.398	5.012
2.02.02.02.05	Outras Contas a Pagar	23.107	23.102
2.02.02.02.06	Contas a pagar por aquisição de investimento	1.175	1.175
2.02.02.02.07	Passivo de cessão	166.626	99.920
2.02.03	Tributos Diferidos	10.400	9.723
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	10.400	9.723
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.803	4.478
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	5.597	5.245
2.02.04	Provisões	5.824	6.889
2.02.04.02	Outras Provisões	5.824	6.889

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.02.04.02.04	Provisão Para Manutenção de Imóveis	5.824	6.889
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	157.751	169.248
2.03.01	Capital Social Realizado	197.418	197.418
2.03.02	Reservas de Capital	-1.208	0
2.03.02.04	Opções Outorgadas	-1.208	0
2.03.04	Reservas de Lucros	-493	-493
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-493	-493
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-63.391	-51.220
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	25.425	23.543

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	36.091	42.128
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-21.420	-26.778
3.03	Resultado Bruto	14.671	15.350
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-15.721	-16.111
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.184	-6.070
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.808	-8.459
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.161	-513
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.568	-1.069
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.050	-761
3.06	Resultado Financeiro	-4.846	-2.999
3.06.01	Receitas Financeiras	5.350	1.784
3.06.01.01	Receitas Financeiras	4.625	1.077
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes Por Incorporação de Imóveis	725	707
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.196	-4.783
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-5.896	-3.760
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.142	-5.288
3.08.01	Corrente	-835	-6.082
3.08.02	Diferido	-307	794
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-7.038	-9.048
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-7.038	-9.048
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-12.171	-14.374
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.133	5.326
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,0834	-0,0985
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,0834	-0,0985

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-7.038	-9.048
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-7.038	-9.048
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-12.171	-14.374
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.133	5.326

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-46.114	-1.357
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	3.969	-5.178
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-7.038	-9.048
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	416	419
6.01.01.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	-1.208	201
6.01.01.04	Ajuste a Valor Presente	-220	-378
6.01.01.05	Baixa na Venda de Imobilizado	9	0
6.01.01.07	Resultados Financeiros	7.023	1.589
6.01.01.08	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.568	1.069
6.01.01.09	Provisão Para Risco de Crédito	130	-103
6.01.01.10	Provisão Para Manutenção de Imóveis	619	794
6.01.01.11	Provisão Para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	505	499
6.01.01.12	Amortização de Despesas Antecipadas	1.530	1.456
6.01.01.13	Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo	0	-2
6.01.01.14	IRPJ e CSLL Diferidos	307	-794
6.01.01.15	PIS e COFINS Diferidos	328	-880
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-49.730	7.650
6.01.02.01	Redução (Aumento) de Clientes	-10.771	26.040
6.01.02.02	Redução (Aumento) de Lotes a Comercializar	-17.534	-37.224
6.01.02.03	Redução (Aumento) de Despesas Antecipadas	-4.197	-1.579
6.01.02.04	Redução (Aumento) de Outros Ativos	112	636
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	-2.126	-18.975
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais	-3.737	8.222
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	-3.600	-2.545
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-7.305	33.075
6.01.02.09	Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições	-572	0
6.01.03	Outros	-353	-3.829
6.01.03.01	Juros Pagos	-290	-2.124
6.01.03.02	Imposto de Renda e Contribuições Sociais Pagos	508	-1.656
6.01.03.03	Valores Pagos Referente a Manutenção de Imóveis	-253	-49
6.01.03.04	Valores Pagos Por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-318	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	28.862	-17.272
6.02.01	Aumento em Título e Valores Mobiliários	-93.800	-104.794
6.02.02	Redução em Título e Valores Mobiliários	122.141	93.995
6.02.03	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-5.019	-4.510
6.02.04	Recebimento de Partes Relacionadas	8.079	2.009
6.02.05	Redução (Aquisição / Aporte) em Investimentos	271	6.899
6.02.06	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-2.611	-202
6.02.08	Pagamento por aquisição de participação em investida	-199	-10.669
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	121.691	-6.159
6.03.02	Transação de Capital	0	631
6.03.06	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-61.958	-8.003
6.03.08	(Distribuições) Aportes de Acionistas Não Controladores, Líquido	-3.251	1.167

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.03.09	Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos	121.133	3.890
6.03.10	Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-2.687	-3.844
6.03.11	Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	74.764	0
6.03.12	Valores pagos de passivo de cessão	-6.310	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	104.439	-24.788
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	839	26.067
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	105.278	1.279

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	197.418	-493	0	-51.220	0	145.705	23.543	169.248
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	197.418	-493	0	-51.220	0	145.705	23.543	169.248
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.208	0	0	0	-1.208	-3.251	-4.459
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-1.208	0	0	0	-1.208	0	-1.208
5.04.08	Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-3.251	-3.251
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-12.171	0	-12.171	5.133	-7.038
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-12.171	0	-12.171	5.133	-7.038
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	197.418	-1.701	0	-63.391	0	132.326	25.425	157.751

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	197.418	2.305	31.822	0	0	231.545	5.410	236.955
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	197.418	2.305	31.822	0	0	231.545	5.410	236.955
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	201	-1.190	0	0	-989	2.988	1.999
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	201	0	0	0	201	0	201
5.04.08	Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	1.821	1.821
5.04.09	Transação de capital	0	0	-1.190	0	0	-1.190	1.167	-23
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-14.374	0	-14.374	5.326	-9.048
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-14.374	0	-14.374	5.326	-9.048
5.05.02.06	(Prejuízo) lucro do período	0	0	0	-14.374	0	-14.374	5.326	-9.048
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	197.418	2.506	30.632	-14.374	0	216.182	13.724	229.906

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	33.654	45.643
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	37.415	45.536
7.01.02	Outras Receitas	-3.829	0
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	198	4
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-130	103
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-20.473	-25.418
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-20.473	-25.418
7.03	Valor Adicionado Bruto	13.181	20.225
7.04	Retenções	-416	-419
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-416	-419
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	12.765	19.806
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.782	715
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.568	-1.069
7.06.02	Receitas Financeiras	5.350	1.784
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	16.547	20.521
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	16.547	20.521
7.08.01	Pessoal	8.678	11.399
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.913	9.442
7.08.01.02	Benefícios	-797	1.437
7.08.01.03	F.G.T.S.	562	520
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.763	12.709
7.08.02.01	Federais	4.684	11.233
7.08.02.02	Estaduais	3	10
7.08.02.03	Municipais	2.076	1.466
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	8.144	5.461
7.08.03.01	Juros	7.322	4.770
7.08.03.02	Aluguéis	822	691
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-7.038	-9.048
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-12.171	-14.374
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	5.133	5.326

Divulgação de Resultados
Comentário do Desempenho
1º trimestre de 2024 (1T24)



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.

Divulgação de Resultados
Comentário do Desempenho
1º trimestre de 2024 (1T24)



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](#).

Divulgação de Resultados
Comentário do Desempenho
1º trimestre de 2024 (1T24)



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.

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

1º trimestre de 2024 (1T24)



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% ↓

Divulgação de Resultados
Comentário do Desempenho
1º trimestre de 2024 (1T24)



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.

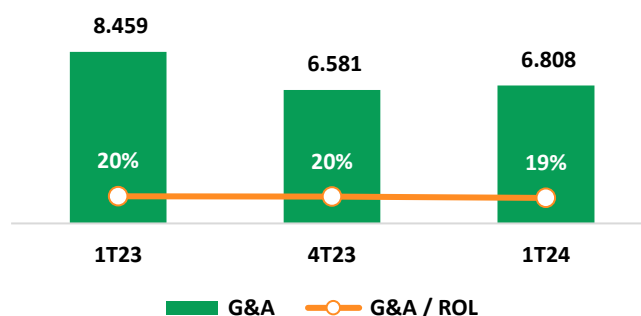
Lucro Bruto e Margem Bruta	1T24	4T23	1T23
Receita operacional líquida	36.091	32.948	42.128
(=) Lucro bruto	14.671	1.753	15.350
(+) Custos financeiros no custo dos lotes vendidos	2.078	2.018	1.952
Lucro bruto sem custo financeiro	16.749	3.771	17.302
Margem bruta	41%	5%	36%
Margem bruta ajustada pelos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

Comentário do Desempenho
Divulgação de Resultados
1º trimestre de 2024 (1T24)



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%

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

1º trimestre de 2024 (1T24)



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%

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

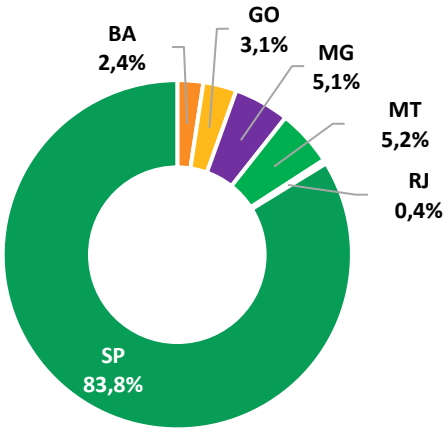
1º trimestre de 2024 (1T24)



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 (m² 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 m² (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 (m² 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 m² (em R\$)	710	707	523	0,5% ↑	35,8% ↑

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

Divulgação de Resultados
Comentário do Desempenho
1º trimestre de 2024 (1T24)



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.

Divulgação de Resultados
Comentário do Desempenho
1º trimestre de 2024 (1T24)



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.

Divulgação de Resultados
Comentário do Desempenho
1º trimestre de 2024 (1T24)



*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.

Divulgação de Resultados
Comentário do Desempenho
1º trimestre de 2024 (1T24)



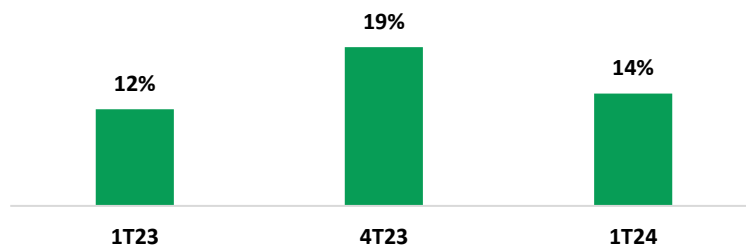
Vendas líquidas 100%*	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	41,2	68,7	65,8	40,0% ↓	37,4% ↓
Lotes	41,0	68,7	54,7	40,3% ↓	25,0% ↓
CasasMais	0,2	-	10,9	n.a.	98,1% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,2	n.a.	100,0% ↓
Número de unidades líquidas:	260	512	368	49,2%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

Divulgação de Resultados
Comentário do Desempenho
1º trimestre de 2024 (1T24)



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% ↓	-

Divulgação de Resultados
Comentário do Desempenho
1º trimestre de 2024 (1T24)



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%

Divulgação de Resultados
Comentário do Desempenho
1º trimestre de 2024 (1T24)



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
	(1.142)	(5.288)
(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)

Divulgação de Resultados
Comentário do Desempenho
1º trimestre de 2024 (1T24)



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)

Divulgação de Resultados
Comentário do Desempenho
1º trimestre de 2024 (1T24)



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.

Comentário do Desempenho
Divulgação de Resultados
1º trimestre de 2024 (1T24)



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

Notas Explicativas**Urba Desenvolvimento Urbano S.A.**

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

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



1. Contexto operacional

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

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

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

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

2.1 Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

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

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

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

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

Notas Explicativas



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

2.2 Principais políticas contábeis

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

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

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

2.4 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

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

2.5 Reapresentação das informações trimestrais de 31 de março de 2023

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

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

Notas Explicativas



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

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

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

Notas Explicativas



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

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

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

4. Clientes

(a) Composição e práticas

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

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

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

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

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

(b) Provisão para risco de crédito

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

Notas Explicativas



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

(c) Receitas a apropriar e custos a incorrer

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

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

(d) Aging

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

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

(*) Líquido de AVP e PDD.

(e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

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

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

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

Para concluir sobre o desconhecimento 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

Notas Explicativas



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

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

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

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

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

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

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

O saldo contábil por operação é como segue:

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

Notas Explicativas



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

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

5. Lotes a comercializar

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

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

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

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

Notas Explicativas



6. Participações em investidas

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

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

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

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

Notas Explicativas



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

[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.

Notas Explicativas



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

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

	31/12/23						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Ativo circulante							
Caixa e TVM	440	29	26	11.164	2	2.421	421
Clientes	2.356	1.777	4.865	14.663	-	3.472	5.105
Lotes a comercializar	370	-	172	104	731	-	470
Outros ativos circulantes	-	798	1.347	2.058	-	80	111
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	-	-	-
Outros passivos circulantes	1.401	955	4.990	6.563	637	4.231	5.621
Passivo não circulante	590	1.298	6.939	28.107	-	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

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

Notas Explicativas



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

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

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

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

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

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

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

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

Modalidade	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
Total - Individual						120.000
Financiamentos à construção	Diversos	Diversos	Mensais	01/24 a 04/27	DI + 2,43%	1.960
Total - Controladas						1.960
Total - Consolidado						121.960

(*) Não são considerados os custos de captação.

Notas Explicativas



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

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

b) Garantias e avais

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

	Consolidado				
	Financiamento à construção	CRI	Debêntures	Total 31/03/24	Total 31/12/23
Real / direitos creditórios	37.331	-	-	37.331	37.241
Sem garantias	-	-	348.331	348.331	281.225
Total (*)	37.331	-	348.331	385.662	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 nas notas 4 e 5. Além da garantia acima descrita, a Companhia não é garantidora de quaisquer outros tipos de operações de terceiros.

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

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

c) Vencimentos

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

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

Notas Explicativas

d) Obrigações contratuaisRelacionadas a indicadores financeiros:

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

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

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

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

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

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

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

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

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

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

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

e) Alocação dos encargos financeiros

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

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

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

Notas Explicativas



8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas



9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	1.126	1.223	843	949
Encargos sociais	804	864	560	597
Provisão de férias, 13º salário e encargos	3.336	3.109	2.344	2.150
Provisão para PLR de empregados e administradores	2.000	1.600	2.000	1.600
Outros	42	45	39	44
Subtotal	7.308	6.841	5.786	5.340
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	415	3.970	529	795
PIS e COFINS a recolher	471	4.239	285	294
Impostos e contribuições retidos de terceiros	288	325	70	67
Outros	3.548	392	469	394
Subtotal	4.722	8.926	1.353	1.550
Total	12.030	15.767	7.139	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	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Adiantamentos por recebimentos	21.132	24.732	12	10
Adiantamentos por permutas	1.191	2.002	-	-
	22.323	26.734	12	10
Circulante	16.925	21.722	12	10
Não circulante	5.398	5.012	-	-
	22.323	26.734	12	10

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Até 12 meses	16.925	21.722	12	10
De 13 a 24 meses	5.398	5.012	-	-
Após 24 meses	-	-	-	-
Total	22.323	26.734	12	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\$12.909 refere-se à recebimentos pela venda de recebíveis, conforme mencionado na nota 4 (e).

Notas Explicativas



11. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

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

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

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

12. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

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

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

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

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

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

Notas Explicativas



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

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

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

13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

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

14. Patrimônio líquido

(a) Ações ordinárias e capital social

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

(b) Ações em tesouraria

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

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

(c) Plano de opções de ações

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

(d) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

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

(e) Participações não controladoras

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

(f) Resultado por ação

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

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

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

15. Receita operacional líquida

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

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

Notas Explicativas



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

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

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

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

16. Custos e despesas operacionais

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

17. Despesas e receitas financeiras

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

Notas Explicativas



18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

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

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

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

Notas Explicativas



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

Notas:

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

Remuneração de pessoal-chave

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

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

(*) 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.

Notas Explicativas



19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

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

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

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

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

(b) Categoria de instrumentos financeiros

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

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

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

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

Análise de sensibilidade

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

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

Notas Explicativas



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

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

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

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

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

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

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

Notas Explicativas

(d) Tabela de riscos de liquidez e juros

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

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

Risco de liquidez

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

(e) Risco de crédito

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

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

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

20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

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

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

Notas Explicativas



21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

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

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

Notas Explicativas



22. Seguros

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

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

23. Aprovação das informações trimestrais

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

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

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Ênfases

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

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

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa no 2.5, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas pela Companhia a partir de 31 de dezembro de 2023, os valores correspondentes referentes às demonstrações dos fluxos de caixa do período anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 – Políticas

Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto. Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

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

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Belo Horizonte, 13 de maio de 2024.

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 informações trimestrais da Urba relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2024.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão de informações trimestrais da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às informações trimestrais da Urba referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2024.

José Felipe Diniz
Diretor Presidente

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Belo Horizonte, 13 de maio de 2024.

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 informações trimestrais da Urba relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2024.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão de informações trimestrais da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às informações trimestrais da Urba referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2024.

José Felipe Diniz
Diretor Presidente

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