

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	10
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	13
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	15
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	17
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	20
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	21
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	22
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	23
--------------------------	----

Notas Explicativas	25
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	56
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	58
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	59
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2024
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 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	613.342	629.004
1.01	Ativo Circulante	89.035	72.285
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.143	188
1.01.01.01	Caixa e Bancos	2.143	188
1.01.03	Contas a Receber	17.210	19.805
1.01.03.01	Clientes	17.210	19.805
1.01.03.01.01	Clientes por venda de lotes	17.210	19.805
1.01.04	Estoques	61.410	39.858
1.01.04.01	Lotes em desenvolvimento	25.061	22.046
1.01.04.02	Lotes concluídos	10.446	9.525
1.01.04.03	Terrenos	22.042	2.535
1.01.04.04	Adiantamento a fornecedores	3.861	5.752
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.842	1.831
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.430	10.603
1.01.08.03	Outros	6.430	10.603
1.01.08.03.01	Outros Ativos	5.766	6.685
1.01.08.03.02	Títulos e Valores Mobiliários	664	3.918
1.02	Ativo Não Circulante	524.307	556.719
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	162.126	192.569
1.02.01.04	Contas a Receber	33.605	38.303
1.02.01.04.01	Clientes por venda de lotes	33.605	38.303
1.02.01.05	Estoques	61.569	107.754
1.02.01.05.01	Terrenos	61.569	107.754
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	671	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	22.042	19.578
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	22.042	19.578
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	44.239	26.934
1.02.01.10.04	Outros	20.633	20.292
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	23.606	6.642
1.02.02	Investimentos	350.603	351.256
1.02.02.01	Participações Societárias	350.603	351.256
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	349.300	345.584
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	1.303	5.672
1.02.03	Imobilizado	11.578	12.894
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	11.578	12.894
1.02.03.01.01	Imobilizado e Intangível	11.578	12.894

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	613.342	629.004
2.01	Passivo Circulante	225.466	178.836
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.514	5.340
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.609	1.173
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.905	4.167
2.01.02	Fornecedores	13.577	16.910
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	13.577	16.910
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.631	1.550
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.593	1.513
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.222	795
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	3.371	718
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	38	37
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	129.380	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	129.380	16.512
2.01.05	Outras Obrigações	69.344	78.604
2.01.05.02	Outros	69.344	78.604
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	17.647	16.324
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	20	10
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	48.390	51.828
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	0	1.261
2.01.05.02.08	Contas a pagar por aquisição de investimento	0	6.263
2.01.05.02.10	Passivo de cessão	3.287	2.918
2.01.06	Provisões	20	0
2.01.06.02	Outras Provisões	20	0
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	20	0
2.02	Passivo Não Circulante	269.972	304.463
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	199.031	202.382
2.02.01.02	Debêntures	199.031	202.382
2.02.02	Outras Obrigações	70.941	99.446
2.02.02.02	Outros	70.941	99.446
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	25.106	56.523
2.02.02.02.05	Outras Contas a Pagar	22.329	21.642
2.02.02.02.06	Contas a pagar por aquisição de investimento	1.762	1.175
2.02.02.02.07	Passivo de cessão	21.744	20.106
2.02.03	Tributos Diferidos	0	2.635
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	2.635
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	1.206
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	0	1.429
2.03	Patrimônio Líquido	117.904	145.705
2.03.01	Capital Social Realizado	197.418	197.418
2.03.02	Reservas de Capital	-1.124	0
2.03.02.04	Opções Outorgadas	-1.124	0
2.03.04	Reservas de Lucros	-493	-493

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-493	-493
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-77.897	-51.220

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-1.072	-176	1.365	2.363
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	572	551	-1.104	-1.110
3.03	Resultado Bruto	-500	375	261	1.253
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-6.416	-14.590	-11.423	-25.430
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.424	-2.821	-1.677	-3.413
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.570	-13.801	-8.369	-16.855
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	300	340	4	4
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-431	-4.964	-409	-859
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.709	6.656	-972	-4.307
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-6.916	-14.215	-11.162	-24.177
3.06	Resultado Financeiro	-5.407	-10.123	-5.968	-7.236
3.06.01	Receitas Financeiras	1.089	2.081	972	1.201
3.06.01.01	Receitas Financeiras	1.136	2.044	1.054	1.448
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes de Clientes Por Loteamento	-47	37	-82	-247
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.496	-12.204	-6.940	-8.437
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-12.323	-24.338	-17.130	-31.413
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.185	-2.339	-45	-136
3.08.01	Corrente	-3.876	-4.120	-146	-374
3.08.02	Diferido	1.691	1.781	101	238
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-14.508	-26.677	-17.175	-31.549
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-14.508	-26.677	-17.175	-31.549
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,0994	-0,1828	-0,1177	-0,2162
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,0994	-0,1828	-0,1177	-0,2162

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-14.508	-26.677	-17.175	-31.549
4.03	Resultado Abrangente do Período	-14.508	-26.677	-17.175	-31.549

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 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-17.210	-20.937
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-25.837	-21.876
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-26.677	-31.549
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	1.753	938
6.01.01.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	-1.124	402
6.01.01.04	Ajuste a Valor Presente	-363	-471
6.01.01.05	Baixa na Venda de Imobilizado	9	0
6.01.01.07	Resultados Financeiros	10.629	4.214
6.01.01.08	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.656	4.307
6.01.01.09	Provisão Para Risco de Crédito	-93	-66
6.01.01.10	Provisão Para Manutenção de Imóveis	-16	30
6.01.01.11	Provisão Para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	555	702
6.01.01.12	Amortização de Despesas Antecipadas	42	140
6.01.01.13	Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo	0	-2
6.01.01.14	IRPJ e CSLL Diferidos	-1.781	-238
6.01.01.15	PIS e COFINS Diferidos	-2.115	-283
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	9.314	1.657
6.01.02.01	Redução (Aumento) de Clientes	7.786	8.016
6.01.02.02	Redução (Aumento) de Lotes a Comercializar	-4.506	19.049
6.01.02.03	Redução (Aumento) de Despesas Antecipadas	-579	173
6.01.02.04	Redução (Aumento) de Outros Ativos	1.993	-5.713
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	-3.333	-10.894
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais	5.887	899
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	10	-18.552
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Outros Passivos	2.056	8.679
6.01.03	Outros	-687	-718
6.01.03.01	Juros Pagos	-290	0
6.01.03.02	Imposto de Renda e Contribuições Sociais Pagos	236	-421
6.01.03.03	Valores Pagos Referente a Manutenção de Imóveis	-318	-297
6.01.03.04	Valores Pagos Por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-315	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-5.506	-6.002
6.02.01	Aumento em Título e Valores Mobiliários	-89.386	-159.763
6.02.02	Redução em Título e Valores Mobiliários	75.918	164.843
6.02.03	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-10.141	-10.120
6.02.04	Recebimento de Partes Relacionadas	8.583	8.062
6.02.05	Redução (Aquisição / Aporte) em Investimentos	15.648	8.597
6.02.06	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-452	-3.598
6.02.08	Pagamento por aquisição de participação em investida	-5.676	-14.023
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	24.671	26.928
6.03.02	Transação de Capital	0	-1.445
6.03.05	Valores Recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures, Líquidos	119.173	107.732
6.03.06	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-73.333	-33.813

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 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.03.08	Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	-5.150	-31.316
6.03.09	Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-15.831	-14.230
6.03.10	Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	3.977	0
6.03.11	Valores pagos de passivo de cessão	-4.165	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.955	-11
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	188	169
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.143	158

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024**(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	0	-493	-51.220	0	145.705
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	197.418	0	-493	-51.220	0	145.705
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.124	0	0	0	-1.124
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-1.124	0	0	0	-1.124
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-26.677	0	-26.677
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-26.677	0	-26.677
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	197.418	-1.124	-493	-77.897	0	117.904

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(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	1.812	32.315	0	0	231.545
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	197.418	1.812	32.315	0	0	231.545
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	402	-1.445	0	0	-1.043
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	402	0	0	0	402
5.04.08	Transação de capital	0	0	-1.445	0	0	-1.445
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-31.549	0	-31.549
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-31.549	0	-31.549
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	197.418	2.214	30.870	-31.549	0	198.953

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	-3.919	2.470
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	604	2.396
7.01.02	Outras Receitas	-5.024	4
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	408	4
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	93	66
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.964	-4.016
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-7.964	-4.016
7.03	Valor Adicionado Bruto	-11.883	-1.546
7.04	Retenções	-1.753	-938
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.753	-938
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-13.636	-2.484
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	8.737	-3.106
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.656	-4.307
7.06.02	Receitas Financeiras	2.081	1.201
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-4.899	-5.590
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-4.899	-5.590
7.08.01	Pessoal	14.778	17.070
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.428	14.217
7.08.01.02	Benefícios	-549	2.046
7.08.01.03	F.G.T.S.	899	807
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.914	4.004
7.08.02.01	Federais	6.794	4.303
7.08.02.02	Estaduais	-1	9
7.08.02.03	Municipais	121	-308
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	86	4.885
7.08.03.01	Juros	-303	4.448
7.08.03.02	Aluguéis	389	437
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-26.677	-31.549
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-26.677	-31.549

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.002.559	928.590
1.01	Ativo Circulante	470.467	415.676
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	48.078	839
1.01.01.01	Caixa e Bancos	48.078	839
1.01.03	Contas a Receber	53.998	54.822
1.01.03.01	Clientes	53.998	54.822
1.01.03.01.01	Clientes por venda de lotes	53.998	54.822
1.01.04	Estoques	338.464	300.239
1.01.04.01	Lotes em desenvolvimento	235.478	208.116
1.01.04.02	Lotes concluídos	49.945	41.239
1.01.04.03	Terrenos	41.759	42.271
1.01.04.04	Adiantamento a fornecedores	11.282	8.613
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.929	2.154
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	26.998	57.622
1.01.08.03	Outros	26.998	57.622
1.01.08.03.01	Outros Ativos	6.384	7.352
1.01.08.03.02	Títulos e Valores Mobiliários	20.614	50.270
1.02	Ativo Não Circulante	532.092	512.914
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	523.511	499.540
1.02.01.04	Contas a Receber	220.299	188.122
1.02.01.04.01	Clientes por venda de lotes	220.299	188.122
1.02.01.05	Estoques	175.737	222.070
1.02.01.05.01	Terrenos	175.737	222.070
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	13.168	7.724
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	22.042	19.578
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	22.042	19.578
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	92.265	62.046
1.02.01.10.04	Outros	28.362	24.345
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	63.903	37.701
1.02.02	Investimentos	1.303	5.672
1.02.02.01	Participações Societárias	1.303	5.672
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	1.303	5.672
1.02.03	Imobilizado	7.278	7.702
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.278	7.702
1.02.03.01.01	Imobilizado e Intangível	7.278	7.702

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.002.559	928.590
2.01	Passivo Circulante	295.687	266.235
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.198	6.841
2.01.01.01	Obrigações Sociais	2.367	1.697
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.831	5.144
2.01.02	Fornecedores	19.063	18.893
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	19.063	18.893
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.051	8.926
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10.854	8.756
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.183	3.970
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	6.671	4.786
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	197	170
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	144.127	89.016
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	14.747	72.504
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	14.747	72.504
2.01.04.02	Debêntures	129.380	16.512
2.01.05	Outras Obrigações	112.379	142.223
2.01.05.02	Outros	112.379	142.223
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	49.303	70.199
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	11.343	21.722
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	24.353	27.683
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	1.734	2.604
2.01.05.02.08	Contas a pagar por aquisição de investimento	0	6.263
2.01.05.02.10	Passivo de cessão	25.646	13.752
2.01.06	Provisões	1.869	336
2.01.06.02	Outras Provisões	1.869	336
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	1.869	336
2.02	Passivo Não Circulante	566.453	493.107
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	218.518	227.039
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	19.487	24.657
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	19.487	24.657
2.02.01.02	Debêntures	199.031	202.382
2.02.02	Outras Obrigações	331.666	249.456
2.02.02.02	Outros	331.666	249.456
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	88.109	120.247
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	6.450	5.012
2.02.02.02.05	Outras Contas a Pagar	23.700	23.102
2.02.02.02.06	Contas a pagar por aquisição de investimento	1.762	1.175
2.02.02.02.07	Passivo de cessão	211.645	99.920
2.02.03	Tributos Diferidos	10.072	9.723
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	10.072	9.723
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.944	4.478
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	5.128	5.245
2.02.04	Provisões	6.197	6.889
2.02.04.02	Outras Provisões	6.197	6.889

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.02.04.02.04	Provisão Para Manutenção de Imóveis	6.197	6.889
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	140.419	169.248
2.03.01	Capital Social Realizado	197.418	197.418
2.03.02	Reservas de Capital	-1.124	0
2.03.04	Reservas de Lucros	-493	-493
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-493	-493
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-77.897	-51.220
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	22.515	23.543

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	42.060	78.151	46.426	88.554
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-21.635	-43.054	-30.622	-57.400
3.03	Resultado Bruto	20.425	35.097	15.804	31.154
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-14.472	-30.191	-15.130	-31.241
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.863	-11.047	-5.984	-12.054
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.238	-13.045	-8.383	-16.842
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	300	341	4	5
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.180	-3.382	-479	-993
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.491	-3.058	-288	-1.357
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	5.953	4.906	674	-87
3.06	Resultado Financeiro	-8.536	-13.383	-14.524	-17.523
3.06.01	Receitas Financeiras	4.505	9.855	2.819	4.603
3.06.01.01	Receitas Financeiras	3.825	8.448	1.710	2.787
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes de Clientes Por Loteamento	680	1.407	1.109	1.816
3.06.02	Despesas Financeiras	-13.041	-23.238	-17.343	-22.126
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-2.583	-8.477	-13.850	-17.610
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.612	-5.754	-158	-5.446
3.08.01	Corrente	-4.797	-5.631	-2.008	-8.090
3.08.02	Diferido	185	-123	1.850	2.644
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-7.195	-14.231	-14.008	-23.056
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-7.195	-14.231	-14.008	-23.056
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-14.508	-26.677	-17.175	-31.549
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7.313	12.446	3.167	8.493
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,0994	-0,1828	-0,1177	-0,2162
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.99.02.01	ON	-0,0994	-0,1828	-0,1177	-0,2162

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-7.195	-14.231	-14.008	-23.056
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-7.195	-14.231	-14.008	-23.056
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-14.508	-26.677	-17.175	-31.549
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7.313	12.446	3.167	8.493

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-67.470	-52.482
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	9.532	-9.936
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	-14.231	-23.056
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	854	832
6.01.01.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	-1.124	402
6.01.01.04	Ajuste a Valor Presente	-674	-2.675
6.01.01.05	Baixa na Venda de Imobilizado	17	85
6.01.01.07	Resultados Financeiros	16.372	13.986
6.01.01.08	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.058	1.357
6.01.01.09	Provisão Para Risco de Crédito	321	-655
6.01.01.10	Provisão Para Manutenção de Imóveis	1.240	1.721
6.01.01.11	Provisão Para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	1.264	862
6.01.01.12	Amortização de Despesas Antecipadas	2.956	2.783
6.01.01.13	Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo	0	-2
6.01.01.14	IRPJ e CSLL Diferidos	123	-2.644
6.01.01.15	PIS e COFINS Diferidos	-644	-2.932
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-72.801	-35.943
6.01.02.01	Redução (Aumento) de Clientes	-29.593	27.156
6.01.02.02	Redução (Aumento) de Lotes a Comercializar	-30.616	785
6.01.02.03	Redução (Aumento) de Despesas Antecipadas	-4.668	-3.527
6.01.02.04	Redução (Aumento) de Outros Ativos	1.983	-8.446
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	170	-32.291
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais	1.164	11.218
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	-8.112	-33.154
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-3.129	2.316
6.01.03	Outros	-4.201	-6.603
6.01.03.01	Juros Pagos	-3.908	-3.298
6.01.03.02	Imposto de Renda e Contribuições Sociais Pagos	1.186	-2.864
6.01.03.03	Valores Pagos Referente a Manutenção de Imóveis	-486	-441
6.01.03.04	Valores Pagos Por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-993	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.073	996
6.02.01	Aumento em Título e Valores Mobiliários	-244.794	-267.487
6.02.02	Redução em Título e Valores Mobiliários	250.902	274.723
6.02.03	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-10.141	-10.135
6.02.04	Recebimento de Partes Relacionadas	8.583	8.062
6.02.05	Redução (Aquisição / Aporte) em Investimentos	506	10.218
6.02.06	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-453	-362
6.02.08	Pagamento por aquisição de participação em investida	-5.676	-14.023
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	115.782	52.773
6.03.02	Transação de Capital	0	-24
6.03.05	Valores Recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures, Líquidos	121.955	113.048
6.03.06	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-79.229	-42.234

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 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.03.08	(Distribuições) Aportes de Acionistas Não Controladores, Líquido	-13.474	1.771
6.03.09	Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	0	-1.657
6.03.10	Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-17.891	-18.131
6.03.11	Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	120.475	0
6.03.12	Valores pagos de passivo de cessão	-16.054	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	47.239	1.287
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	839	26.067
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	48.078	27.354

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024**(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	0	-493	-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	0	-493	-51.220	0	145.705	23.543	169.248
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.124	0	0	0	-1.124	-13.474	-14.598
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-1.124	0	0	0	-1.124	0	-1.124
5.04.08	Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-13.474	-13.474
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-26.677	0	-26.677	12.446	-14.231
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-26.677	0	-26.677	12.446	-14.231
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	197.418	-1.124	-493	-77.897	0	117.904	22.515	140.419

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(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	1.812	32.315	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	1.812	32.315	0	0	231.545	5.410	236.955
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	402	-1.445	0	0	-1.043	3.192	2.149
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	402	0	0	0	402	0	402
5.04.08	Transação de capital	0	0	-1.445	0	0	-1.445	1.421	-24
5.04.09	Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	1.771	1.771
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-31.549	0	-31.549	8.493	-23.056
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-31.549	0	-31.549	8.493	-23.056
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	197.418	2.214	30.870	-31.549	0	198.953	17.095	216.048

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	75.327	91.963
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	82.113	91.299
7.01.02	Outras Receitas	-6.873	5
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	408	4
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-321	655
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-45.245	-55.866
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-45.245	-55.866
7.03	Valor Adicionado Bruto	30.082	36.097
7.04	Retenções	-854	-832
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-854	-832
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	29.228	35.265
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	6.797	3.246
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.058	-1.357
7.06.02	Receitas Financeiras	9.855	4.603
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	36.025	38.511
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	36.025	38.511
7.08.01	Pessoal	19.712	27.185
7.08.01.01	Remuneração Direta	18.538	22.546
7.08.01.02	Benefícios	30	3.346
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.144	1.293
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	16.314	17.016
7.08.02.01	Federais	14.086	14.842
7.08.02.02	Estaduais	3	14
7.08.02.03	Municipais	2.225	2.160
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	14.230	17.366
7.08.03.01	Juros	13.016	15.842
7.08.03.02	Aluguéis	1.214	1.524
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-14.231	-23.056
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-26.677	-31.549
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	12.446	8.493

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIO DO DESEMPENHO – 2T24

Belo Horizonte, 13 de agosto de 2024 – Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (Urba ou Companhia), anuncia hoje seus resultados do segundo trimestre de 2024. Este documento foi elaborado com base nas informações trimestrais (ITR) consolidadas no trimestre findo em 30 de junho de 2024 da Urba que foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB)*, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das ITR, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes.

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](#).

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No segundo trimestre de 2024, a Urba deu continuidade ao seu plano crescimento focado em preservação patrimonial, controle da queima de caixa, alta rentabilidade, assertividade de seus produtos e na venda de recebíveis.

A Companhia realizou a entrega de 5 empreendimentos no primeiro semestre de 2024, totalizando 3.309 unidades, recorde histórico de entregas em um ano. No aspecto financeiro, a Urba alcançou uma receita operacional líquida de R\$42 milhões com margem bruta de 49% no 2T24.

RESULTADO DO PERÍODO

No trimestre findo em 30 de junho de 2024, a Companhia obteve uma receita operacional líquida de R\$42 milhões, representando um aumento de 17% em comparação com o trimestre anterior. A margem bruta foi de 49%, um aumento de 15 p.p. em comparação com o 2T23. O lucro bruto consolidado da Companhia representou um aumento de 29% entre o 2T24 e o 2T23, atingindo R\$20 milhões (R\$16 milhões no trimestre findo em 30 de junho de 2023). O aumento da margem bruta em relação ao 2T23 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.

As despesas gerais e administrativas somadas com despesas de vendas e outras despesas consolidadas da Companhia totalizaram R\$13 milhões no 2T24 (R\$15 milhões no mesmo período do ano de 2023), apresentando uma redução de 13%.

A Companhia apresentou queima de caixa de R\$2,1 milhão no 1S24 (R\$56,8 milhões no mesmo período de 2023).

RELAÇÃO 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 30 de junho 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 30 de junho 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 de recebíveis, com intuito de redução do ciclo financeiro, fator diferencial em um mercado de capital intensivo. Como resultado desta estratégia, a Urba planeja uma estabilidade de lançamentos para os próximos anos. A Companhia mantém constantes análises do mercado de capitais e discussões com seus assessores financeiros, a fim de avaliar as melhores oportunidades para obtenção de recursos de terceiros e/ou capital próprio, com o objetivo de fortalecer sua estrutura de capital e executar seu plano de negócios.

2. Apresentação das 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 da Companhia 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 da Companhia. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

2.4 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

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

2.5 Reapresentação das informações trimestrais de 30 de junho 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 semestre de			1º semestre de		
	2023			2023		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Prejuízo do período	(23.056)	-	(23.056)	(31.549)	-	(31.549)
Ajustes para reconciliar o resultado do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais	13.120	-	13.120	9.673	-	9.673
	(9.936)	-	(9.936)	(21.876)	-	(21.876)
(Aumento) redução nos ativos operacionais	15.968	-	15.968	21.525	-	21.525
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(51.911)	-	(51.911)	(19.868)	-	(19.868)
Juros pagos	(21.429)	18.131	(3.298)	(14.230)	14.230	-
Outros	(3.305)	-	(3.305)	(718)	-	(718)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(70.613)	18.131	(52.482)	(35.167)	14.230	(20.937)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento	996	-	996	(6.002)	-	(6.002)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(18.131)	(18.131)	-	(14.230)	(14.230)
Outros	70.904	-	70.904	41.158	-	41.158
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	70.904	(18.131)	52.773	41.158	(14.230)	26.928
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	1.287	-	1.287	(11)	-	(11)

Notas Explicativas



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

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Caixa	14	14	3	2
Bancos - conta movimento	48.064	825	2.140	186
	48.078	839	2.143	188
Fundo de investimento restrito (i)	23.203	55.074	105	4.096
Certificados de depósitos bancários (CDB) (ii)	1.098	3.370	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI) (iii)	59.608	28.896	23.586	5.987
Aplicações vinculadas em conta corrente (iv)	608	631	579	477
Total dos títulos e valores mobiliários	84.517	87.971	24.270	10.560
Circulante	20.614	50.270	664	3.918
Não circulante	63.903	37.701	23.606	6.642
Total dos títulos e valores mobiliários	84.517	87.971	24.270	10.560

- (i) A Companhia possui aplicações em fundo de investimento restrito, administrado por instituição bancária responsável pela custódia de ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação da taxa de Depósitos Interbancários (DI) e possui aplicação em títulos públicos, títulos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. No semestre findo em 30 de junho de 2024, o referido fundo teve rendimentos médios equivalentes à 109,71% da taxa DI no Consolidado e 110,90% da taxa DI no Individual (88,8% da taxa DI no Consolidado e 100,6% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2023).
- (ii) Aplicações em CDBs mantidas como garantia de crédito.
- (iii) Vide nota 4 (e).
- (iv) Refere-se a créditos a serem liberados pela instituição financeira, quando da comprovação do registro dos contratos de financiamento que os originaram.

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

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Fundos de investimento	10.965	37.080	50	2.758
Letras financeiras privadas	1.144	3.421	5	254
Certificados de depósitos bancários (CDB)	777	45	4	3
Debêntures	147	305	1	23
Títulos de crédito privado	3.819	2.933	17	218
Operações compromissadas	250	-	1	-
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	93	429	-	32
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	4.295	8.805	20	655
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	1.518	1.675	7	125
Outros títulos públicos	156	379	-	28
Outros	39	2	-	-
Total	23.203	55.074	105	4.096

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

Notas Explicativas



4. Clientes

(a) Composição e práticas

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Clientes por venda de lotes	279.124	248.110	50.961	58.759
Ajustes a valor presente (AVP)	(2.544)	(3.218)	(790)	(1.153)
Provisão para risco de crédito (PDD)	(4.352)	(4.031)	(1.024)	(1.117)
Clientes por outras vendas e prestação de serviços	2.069	2.083	1.668	1.619
	274.297	242.944	50.815	58.108
Circulante	53.998	54.822	17.210	19.805
Não circulante	220.299	188.122	33.605	38.303
	274.297	242.944	50.815	58.108

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 30 de junho 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 30 de junho de 2024, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$33.491 (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 semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023:

	Consolidado		Individual	
	1º Semestre de		1º Semestre de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	(4.031)	(4.521)	(1.117)	(1.235)
Constituição	(694)	(615)	(4)	(7)
Reversão	373	1.270	97	73
Saldo final	(4.352)	(3.866)	(1.024)	(1.169)

Notas Explicativas

(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	
	30/06/24	31/12/23
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	137.913	135.726
Custo a incorrer (*)	(77.665)	(76.721)
	60.248	59.005

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

(d) Aging

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

Expectativa de recebimento	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
<u>Avencer:</u>				
Até 12 meses	47.007	46.666	13.394	14.954
De 13 a 24 meses	33.013	32.063	9.365	10.474
De 25 a 36 meses	28.543	27.051	6.697	8.889
De 37 a 48 meses	20.481	18.608	3.124	4.279
Após 48 meses	138.262	110.400	14.419	14.661
	267.306	234.788	46.999	53.257
<u>Vencido:</u>				
Até 30 dias	1.536	600	354	(737)
De 31 a 90 dias	1.292	1.437	427	429
Acima de 90 dias	4.163	6.119	3.035	5.159
	6.991	8.156	3.816	4.851
Total (*)	274.297	242.944	50.815	58.108

(*) Líquido de AVP e PDD.

(e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

No semestre findo em 30 de junho de 2024 a Companhia não realizou operações de venda de recebíveis que foram desreconhecidos. No semestre findo em 30 de junho de 2023, as referidas operações estão detalhadas no quadro abaixo:

	mar/23	jun/23	Total operações 1º semestre de 2023
Securitizadora / Cessionário	Opea	Opea	Opea
Função de <i>servicer</i> retida	Não	Não	Não
Volume de créditos cedidos	39.840	55.064	39.840
(-) Desconto de cessão	931	7.591	931
Valor da operação	38.909	47.473	86.382
(-) Fundo de reserva	-	473	473
(-) Fundo de despesas e outros	1.697	1.385	3.082
Valor líquido recebido	37.212	45.615	82.827

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

Para concluir sobre o desreconhecimento dos títulos do balanço patrimonial, a Companhia efetuou a análise da transferência de riscos e benefícios do referido ativo conforme item 3.2.7 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros, para tal, comparou a sua exposição à variabilidade dos fluxos advindos dos títulos transferidos antes da transferência, com a sua exposição à variabilidade dos fluxos pós-transferência.



Notas Explicativas

No semestre findo em 30 de junho de 2024, a Companhia realizou duas operações de venda de recebíveis, substancialmente para lastrear emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), para os quais foi registrado passivo de cessão, pois não houve desreconhecimento do ativo e estão detalhadas no quadro abaixo:

	mar/24	jun/24	Total operações 1º semestre de 2024
Mês da operação	mar/24	jun/24	
Tipo de carteira	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	
Remuneração	IPCA + 8,00% e 9,00%	IPCA + 8,00% e 9,71%	
Duration original (meses)	59	60	
Securizadora / Cessionário	True	True	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	84.565	51.249	135.814
(-) Desconto de cessão	4.399	2.573	6.972
Valor da operação	80.166	48.676	128.842
(-) Fundo de reserva	2.417	1.443	3.860
(-) Fundo de despesas e outros	2.985	1.522	4.507
Valor líquido recebido	74.764	45.711	120.475

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

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.15 do CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos financeiros, a Companhia registrou 'Passivo de Cessão', ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas, registrados em 'Outros ativos' e 'Despesas antecipadas', respectivamente. Das emissões dos CRI referentes ao primeiro semestre de 2024, a Companhia adquiriu parte das séries subordinadas no montante de R\$30.712, totalizando R\$59.608 no consolidado em 30 de junho 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 Semestre de	
	2024	2023
Saldo inicial	113.672	-
Adições	128.842	-
Juros	10.690	-
Utilização de fundo de reserva, líquido	141	-
Pagamentos	(16.054)	-
Saldo final	237.291	-
Circulante	25.646	-
Não circulante	211.645	-
	237.291	-

O saldo contábil por operação é como segue:

Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração	Duration original	Saldo consolidado em	
				30/06/24	31/12/23
jun/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,71%	60	48.676	-
mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00%	59	78.882	-
dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	55	74.129	76.838
set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	48	35.604	36.834
				237.291	113.672
		Circulante		25.646	13.752
		Não circulante		211.645	99.920
				237.291	113.672

Para certas operações de venda de recebíveis devido a manutenção das cotas subordinadas, não houve desreconhecimento. A Companhia possui certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período de vigência, tais como obrigações de recompra compulsória parcial para recomposição do fundo de

Notas Explicativas



reserva, limitada a existência de CRI Seniores em circulação e, ainda, a 8% do Preço de Cessão. 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	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Terrenos	217.496	264.341	83.611	110.289
Lotes em desenvolvimento	235.478	208.116	25.061	22.046
Lotes concluídos	49.944	41.239	10.446	9.525
Adiantamentos a fornecedores	11.283	8.613	3.861	5.752
	514.201	522.309	122.979	147.612
Circulante	338.464	300.239	61.410	39.858
Não circulante	175.737	222.070	61.569	107.754
	514.201	522.309	122.979	147.612

Em 30 de junho de 2024, do total do saldo consolidado de lotes em desenvolvimento e concluídos, R\$243.321 referem-se a projetos lançados e R\$42.101 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$212.487 e R\$36.868 em 31 de dezembro de 2023, respectivamente).

Em 30 de junho 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\$49.314 no Consolidado e R\$26.396 no Individual (R\$42.468 no Consolidado e R\$22.750 no Individual 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		Investimento	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Controladas em conjunto e coligadas:						
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	5.085	5.868	1.017	1.174
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	1.340	2.150	442	710
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(6.424)	(3.163)	(2.120)	(1.044)
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	40,00%	40,00%	(11.654)	(1.782)	(4.662)	(713)
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00%	50,00%	95	96	47	48
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	2.075	2.291	830	916
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	14.223	13.488	2.845	2.698
Outros			-	-	2.904	1.883
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			4.740	18.948	1.303	5.672
Controladas:						
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [2]	70,00%	70,00%	4.314	4.269	13.723	13.691
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira)	100,00%	100,00%	8.076	12.556	9.861	11.719
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [2]	50,00%	50,00%	2.876	2.111	14.277	14.281
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	100,00%	100,00%	(2.880)	1.420	1.914	4.765
Empreendimento Parque Vitória [2]	50,00%	50,00%	7.278	11.706	22.621	26.094
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	30,00%	30,00%	11.262	10.692	8.275	8.675
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	100,00%	100,00%	2.661	4.832	2.661	4.832
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	100,00%	100,00%	8.136	10.058	8.136	10.058
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	100,00%	100,00%	896	2.251	896	2.251
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	100,00%	100,00%	213	2.086	213	2.086
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	29.976	26.034	29.976	26.034
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	100,00%	100,00%	3.076	2.957	3.076	2.957
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	23.418	22.036	23.418	22.036
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	100,00%	100,00%	11.851	12.953	11.851	12.953
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	15.066	15.525	15.066	15.525
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	100,00%	100,00%	1.182	1.062	1.182	1.062
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	10.808	12.693	10.808	12.693
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	100,00%	100,00%	40.881	28.109	40.881	28.109
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	100,00%	100,00%	15.906	15.904	15.906	15.904
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	100,00%	100,00%	4.551	4.248	4.551	4.248
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	37.282	32.053	37.282	32.053
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	30.289	23.042	30.289	23.042
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	1.902	16.602	1.902	16.602
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva)	70,00%	70,00%	19.475	15.572	13.633	10.900
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	50,00%	50,00%	4.836	6.396	2.418	3.198
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	100,00%	100,00%	2.289	705	2.289	705
Outros			2.701	2.331	2.701	2.335
Juros capitalizados			-	-	19.494	16.776
Total das controladas			298.321	300.203	349.300	345.584
Total das investidas - Individual			303.061	319.151	350.603	351.256

[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 30 de junho de 2024, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição do investimento Buona Vitta, no total de R\$1.762 no não circulante (Residencial Progresso e Buona Vitta R\$ 7.438 em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$6.263 no circulante e R\$1.175 no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até 2026.



Notas Explicativas

	Participação societária		Resultado do				Resultado de equivalência patrimonial			
			2º trimestre de		1º Semestre de		2º trimestre de		1º Semestre de	
	30/06/24	30/06/23	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Controladas em conjunto e coligadas:										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	(17)	(16)	477	148	7	90	122	123
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(566)	(2)	(701)	(11)	(187)	(1)	(231)	(4)
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(1.395)	1.856	(3.261)	6.196	(460)	612	(1.076)	2.045
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	40,00%	40,00%	(5.904)	(3.695)	(9.872)	(9.407)	(2.362)	(1.478)	(3.949)	(3.763)
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(1)	(2)	(2)	(8)	(1)	16	(1)	13
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	(68)	(693)	(168)	(1.177)	(27)	(277)	(67)	(471)
Reserva Regatas Loteamento Ltda. [3]	20,00%	20,00%	228	2.943	869	3.102	118	750	281	781
Outros			-	-	-	-	1.421	-	1.863	(81)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			(7.723)	391	(12.658)	(1.157)	(1.491)	(288)	(3.058)	(1.357)
Controladas:										
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [2]	70,00%	70,00%	15	(1)	52	(2)	11	(1)	36	(1)
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira)	100,00%	100,00%	108	-	1.404	(13)	6	-	926	(13)
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [2]	50,00%	50,00%	614	(190)	765	(581)	11	(130)	(3)	(392)
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	100,00%	100,00%	(1.754)	2.384	(2.784)	3.532	(782)	360	(1.335)	249
Empreendimento Parque Vitória [2]	50,00%	50,00%	1.842	1.566	4.445	2.056	2.279	445	3.661	416
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	30,00%	30,00%	4.876	2.761	6.734	9.993	1.038	602	1.450	2.121
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	100,00%	100,00%	(20)	208	203	190	(20)	208	203	190
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	100,00%	100,00%	(60)	275	39	530	(60)	275	39	530
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	100,00%	100,00%	(115)	392	(309)	639	(115)	392	(309)	639
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	100,00%	100,00%	63	274	12	233	63	274	12	233
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	(1.647)	899	463	(4.013)	(1.647)	899	463	(4.013)
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(2)	(2)	(1)	(1)	(2)	(2)
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	(14)	(2)	(17)	(21)	(14)	(2)	(17)	(21)
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	100,00%	100,00%	671	112	1.933	387	671	112	1.933	387
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	1.224	278	1.824	407	1.224	278	1.824	407
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	(29)	120	(202)	367	(29)	120	(202)	367
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	100,00%	100,00%	1.316	(3.556)	1.353	(1.908)	1.316	(3.556)	1.353	(1.908)
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	100,00%	100,00%	(14)	(297)	(29)	(457)	(14)	(297)	(29)	(457)
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(2)	(2)	(1)	(1)	(2)	(2)
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	260	(161)	220	(599)	260	(161)	220	(599)
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva)	70,00%	70,00%	2	1	(6)	1	1	1	(4)	1
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	50,00%	50,00%	5.333	1.091	10.228	1.520	2.667	546	5.114	760
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(1)	84	(1)	(1)	(1)	84
Outros			(601)	(1)	(606)	11	(2.027)	15	(2.469)	3
Juros capitalizados			-	-	-	-	(1.633)	(1.058)	(3.141)	(1.926)
Total das controladas			12.064	6.147	25.711	12.349	3.200	(684)	9.714	(2.950)
Total das investidas - Individual			4.341	6.538	13.053	11.192	1.709	(972)	6.656	(4.307)

[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 30 de junho de 2024, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição do investimento Buona Vitta, no total de R\$1.762 no não circulante (Residencial Progresso e Buona Vitta R\$ 7.438 em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$6.263 no circulante e R\$1.175 no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até 2026.



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
Seis meses findo em 30 de junho de 2024:							
Controladas em conjunto e coligadas:							
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	1.174	(279)	122	-	-	1.017
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	06/18	710	(37)	(231)	-	-	442
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	09/19	(1.044)	-	(1.076)	-	-	(2.120)
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	09/20	(713)	-	(3.949)	-	-	(4.662)
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	48	-	(1)	-	-	47
Santa Iria Loteamento Ltda.	09/20	916	(19)	(67)	-	-	830
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	01/21	2.698	(134)	281	-	-	2.845
Outros		1.883	(37)	1.863	-	(805)	2.904
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		5.672	(506)	(3.058)	-	(805)	1.303
Controladas:							
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [2]	-	13.691	(4)	36	-	-	13.723
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira)	11/23	11.719	(5.884)	926	3.100	-	9.861
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [2]	02/23	14.281	(1)	(3)	-	-	14.277
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	12/22	4.765	(1.516)	(1.335)	-	-	1.914
Empreendimento Parque Vitória [2]	12/22	26.094	(7.319)	3.661	185	-	22.621
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	02/23	8.675	(1.850)	1.450	-	-	8.275
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	05/17	4.832	(2.374)	203	-	-	2.661
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	08/18	10.058	(1.961)	39	-	-	8.136
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	02/19	2.251	(1.046)	(309)	-	-	896
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	05/20	2.086	(1.885)	12	-	-	213
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	06/21	26.034	3.479	463	-	-	29.976
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	-	2.957	121	(2)	-	-	3.076
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	-	22.036	1.399	(17)	-	-	23.418
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	09/22	12.953	(3.035)	1.933	-	-	11.851
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	12/22	15.525	(2.283)	1.824	-	-	15.066
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	-	1.062	122	(2)	-	-	1.182
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	03/22	12.693	(1.683)	(202)	-	-	10.808
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	09/21	28.109	11.419	1.353	-	-	40.881
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	-	15.904	4	(2)	-	-	15.906
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	-	4.248	332	(29)	-	-	4.551
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	-	32.053	5.231	(2)	-	-	37.282
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	-	23.042	7.249	(2)	-	-	30.289
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	06/22	16.602	(14.920)	220	-	-	1.902
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva)	-	10.900	2.737	(4)	-	-	13.633
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	09/22	3.198	(5.894)	5.114	-	-	2.418
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	-	705	1.585	(1)	-	-	2.289
Outros		2.335	2.835	(2.469)	-	-	2.701
Juros capitalizados		16.776	-	(3.141)	-	5.859	19.494
Total das controladas		345.584	(15.142)	9.714	3.285	5.859	349.300
Total das investidas - Individual		351.256	(15.648)	6.656	3.285	5.054	350.603
Seis meses findo em 30 de junho de 2023:							
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		20.902	(10.218)	(1.357)	-	587	9.914
Total das controladas		358.463	1.621	(2.950)	(110)	8.020	365.044
Total das investidas - Individual		379.365	(8.597)	(4.307)	(110)	8.607	374.958

[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:

	30/06/24						
	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	421	20	22	1.972	3	2.348	481
Clientes	1.935	1.362	4.717	12.069	-	3.561	7.425
Lotes a comercializar	308	-	75	113	731	48	512
Outros ativos circulantes	18	428	672	3.046	-	51	100
Ativo não circulante							
Clientes	4.143	2.179	3.981	8.257	-	865	13.080
Outros ativos não circulantes	350	513	1.131	1.959	-	15	71
	7.175	4.502	10.598	27.416	734	6.888	21.669
Passivo circulante							
Fornecedores	166	190	713	2.739	-	1.036	524
Mútuos com empresas ligadas	-	1.104	5.220	5.336	-	-	29
Outros passivos circulantes	1.308	945	7.529	8.519	639	2.995	5.357
Passivo não circulante	616	923	3.560	22.476	-	782	1.536
Patrimônio líquido	5.085	1.340	(6.424)	(11.654)	95	2.075	14.223
	7.175	4.502	10.598	27.416	734	6.888	21.669
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

Notas Explicativas



	1º Semestre de 2024						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmals Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmals Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmals Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	239	(120)	813	2.042	-	515	1.963
Custo dos lotes vendidos	(126)	(501)	(3.188)	(10.399)	-	(676)	(1.125)
Receitas (despesas) operacionais	106	(174)	(27)	(294)	(1)	(1)	(342)
Resultado financeiro	266	70	(901)	(979)	(1)	9	533
Imposto de renda e contribuição social	(8)	24	42	(242)	-	(15)	(160)
Lucro (prejuízo) líquido do período	477	(701)	(3.261)	(9.872)	(2)	(168)	869

	1º Semestre de 2023						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmals Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmals Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmals Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	23	171	21.531	7.176	-	2.098	5.785
Custo dos lotes vendidos	(87)	(297)	(13.473)	(14.074)	-	(3.241)	(2.330)
Receitas (despesas) operacionais	(247)	(188)	(1.191)	(614)	(8)	(1)	(231)
Resultado financeiro	467	316	22	(1.334)	-	32	55
Imposto de renda e contribuição social	(8)	(13)	(693)	(561)	-	(65)	(177)
Lucro (prejuízo) líquido do período	148	(11)	6.196	(9.407)	(8)	(1.177)	3.102

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2024 e de 31 de dezembro de 2023 é como segue:

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/06/24			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%	13.715	-	13.715	27.508
Debênture - 5ª emissão	04/27	DI + 2,02%	1.763	80.000	81.763	81.948
Debênture - 6ª emissão	05/25	DI + 3,71%	111.540	-	111.540	111.715
Debênture - 7ª Emissão	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	3.777	120.000	123.777	-
(-) Custo de captação			(1.415)	(969)	(2.384)	(2.411)
Total debêntures e CRI			129.380	199.031	328.411	278.814
Total Individual			129.380	199.031	328.411	278.814
Controladas:						
Financiamento à construção	04/23 a 12/27	DI + 2,42%	9.387	10.749	20.136	21.446
Financiamento à construção	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	5.360	8.738	14.098	15.795
Total financiamentos - Controladas			14.747	19.487	34.234	37.241
Total Consolidado			144.127	218.518	362.645	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 + 2,42%	DI + 2,42%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%



Notas Explicativas

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

A captação de recursos durante o semestre findo em 30 de junho 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 + 2,42%	2.782
Total - Controladas						2.782
Total - Consolidado						122.782

(*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	1º Semestre de		1º Semestre de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	316.055	266.575	278.814	202.690
Captações	122.782	115.316	120.000	110.000
Juros provisionados	20.902	19.328	18.735	15.011
Custo na captação de recursos	(827)	(2.268)	(827)	(2.268)
Amortização do custo na captação de recursos	853	647	853	647
Pagamento de principal	(79.229)	(42.234)	(73.333)	(33.813)
Pagamento de encargos financeiros	(17.891)	(18.131)	(15.831)	(14.230)
Saldo final	362.645	339.233	328.411	278.037

b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2024 e de 31 de dezembro de 2023, são como segue:

	Consolidado			
	Financiamento à construção	Debêntures	Total 30/06/24	Total 31/12/23
Real / direitos creditórios	34.234	-	34.234	37.241
Sem garantias	-	330.795	330.795	281.225
Total (*)	34.234	330.795	365.029	318.466

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

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

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

	Início	Vencimento	Valor
Financiamento à construção	Diversos	11/25 a 12/27	20.136
Financiamento à construção	12/2022	02/2027	14.098
Debênture - 4ª emissão	04/2020	04/2025	13.715
Debênture - 5ª emissão	04/2022	04/2027	81.763
Debênture - 6ª emissão	05/2023	05/2025	111.540
Debênture - 7ª Emissão	03/2024	03/2029	123.777
			365.029

Notas Explicativas



c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Até 12 meses	145.542	90.476	130.795	77.892
De 13 a 24 meses	11.761	135.884	-	123.333
De 25 a 36 meses	87.177	9.114	80.000	-
De 37 a 48 meses	60.549	82.992	60.000	80.000
Após 48 meses	60.000	-	60.000	-
Total	365.029	318.466	330.795	281.225

d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

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

Descrição	Índice requerido
(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
(Recebíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + custo a	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 30 de junho de 2024, a MRV e consequentemente a Companhia se encontravam em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.



Notas Explicativas

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			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos	11.418	21.804	10.287	20.008
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(5.931)	(11.144)	(4.684)	(13.937)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	5.487	10.660	5.603	6.071
Encargos financeiros				
Saldo inicial	45.603	42.468	31.045	23.744
Encargos financeiros capitalizados	5.931	11.144	4.684	13.937
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(2.220)	(4.298)	(1.656)	(3.608)
Saldo final (lotes a comercializar (nota 5))	49.314	49.314	34.073	34.073
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes em desenvolvimento e terrenos (nota 5)	49.314	49.314	-	-
	49.314	49.314	-	-

	Individual			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos	10.367	19.589	8.168	15.657
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(2.134)	(3.595)	747	(2.458)
Investimentos	(2.954)	(5.859)	(3.893)	(8.020)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	5.279	10.135	5.022	5.179
Encargos financeiros				
Saldo inicial	42.407	39.526	29.535	23.303
Encargos financeiros capitalizados	5.088	9.454	3.146	10.478
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	28	51	65	(167)
Resultado de equivalência patrimonial	(1.633)	(3.141)	(1.058)	(1.926)
Saldo final	45.890	45.890	31.688	31.688
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes em desenvolvimento e terrenos (nota 5)	26.396	26.396	18.940	18.940
Investimentos	19.494	19.494	12.748	12.748
	45.890	45.890	31.688	31.688

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

8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
IPCA	33.432	80.947	8.000	40.714
Pré-fixado	90	2.132	-	-
Não indexados	111.063	120.442	40.948	42.953
Ajuste a valor presente	(7.173)	(13.075)	(6.195)	(10.820)
Total	137.412	190.446	42.753	72.847
Circulante	49.303	70.199	17.647	16.324
Não circulante	88.109	120.247	25.106	56.523
Total	137.412	190.446	42.753	72.847

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$75.396 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.

Notas Explicativas



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 30 de junho de 2024, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$104.478 no Consolidado e R\$26.560 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	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
12 meses	49.303	70.199	17.647	16.324
13 a 24 meses	60.489	83.911	4.592	25.957
25 a 36 meses	15.209	21.482	13.914	18.771
37 a 48 meses	7.404	9.063	6.600	8.795
Após 48 meses	5.007	5.791	-	3.000
Total	137.412	190.446	42.753	72.847

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	1.042	1.223	744	949
Encargos sociais	655	864	424	597
Provisão de férias, 13º salário e encargos	3.677	3.109	2.527	2.150
Provisão para PLR de empregados e administradores	1.790	1.600	1.790	1.600
Outros	34	45	29	44
Subtotal	7.198	6.841	5.514	5.340
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	4.183	3.970	4.221	795
PIS e COFINS a recolher	3.127	4.239	2.970	294
Impostos e contribuições retidos de terceiros	468	325	52	67
Outros	3.273	392	388	394
Subtotal	11.051	8.926	7.631	1.550
Total	18.249	15.767	13.145	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	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Adiantamentos por recebimentos	16.620	24.732	20	10
Adiantamentos por permutas	1.173	2.002	-	-
	17.793	26.734	20	10
Circulante	11.343	21.722	20	10
Não circulante	6.450	5.012	-	-
	17.793	26.734	20	10



Notas Explicativas

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Até 12 meses	11.343	21.722	20	10
De 13 a 24 meses	5.449	5.012	-	-
Após 24 meses	1.001	-	-	-
Total	17.793	26.734	20	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\$9.363 refere-se à recebimentos pela venda de recebíveis, conforme mencionado na nota 4 (e).

11. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º Semestre de		1º Semestre de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	7.225	5.488	-	545
Adições	1.327	1.743	338	217
Reversão	-	(229)	-	(229)
Baixas	(486)	(441)	(318)	(297)
Saldo final	8.066	6.561	20	236
Circulante	1.869	579	20	223
Não circulante	6.197	5.982	-	13
	8.066	6.561	20	236

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 3,20% do custo de desenvolvimento em 30 de junho 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.



Notas Explicativas

12. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Imposto de renda (IRPJ)	3.821	3.684	-	1.156
Contribuição social (CSLL)	1.971	1.985	-	625
Total - IR e CS	5.792	5.669	-	1.781
PIS	1.077	1.192	-	378
COFINS	4.937	5.466	-	1.737
Total - PIS e COFINS	6.014	6.658	-	2.115
Total geral	11.806	12.327	-	3.896
Circulante	1.734	2.604	-	1.261
Não circulante	10.072	9.723	-	2.635
	11.806	12.327	-	3.896

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os semestres findos em 30 de junho 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º Semestre de		1º Semestre 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	123	(2.644)	(1.781)	(238)
Saldo final	5.792	5.936	-	1.993

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

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por venda de lotes	6.871	7.419	-	1.783
(-) Adiantamentos de clientes	(491)	(642)	-	-
Outros	(588)	(1.108)	-	(2)
Valor líquido	5.792	5.669	-	1.781

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, é como segue:

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(2.583)	(8.477)	(13.850)	(87)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	878	2.882	4.709	30
Receita de venda de lotes - controladas	44.759	81.095	44.917	89.492
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(1.379)	(2.498)	(1.383)	(2.756)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Receitas financeiras - controladas	(914)	(2.177)	(223)	(455)
IRPJ e CSLL nas controladas	(2.293)	(4.675)	(1.606)	(3.211)
IRPJ e CSLL no Individual	(2.185)	(2.339)	(45)	(136)
Outros	(134)	1.260	1.493	(2.099)
Resultado efetivo	(4.612)	(5.754)	(158)	(5.446)
Composição no resultado:				
Corrente	(4.797)	(5.631)	(2.008)	(8.090)
Diferido	185	(123)	1.850	2.644
	(4.612)	(5.754)	(158)	(5.446)

Notas Explicativas



	Individual			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(12.323)	(24.338)	(17.130)	(31.413)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	4.190	8.275	5.824	10.680
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Efeito de alteração de regime tributário (*)	(2.250)	(2.158)	(5.869)	(10.816)
Prejuízos fiscais não constituídos	(3.757)	(9.448)	-	-
Outras (adições) exclusões permanentes	(368)	992	-	-
Despesa no resultado	(2.185)	(2.339)	(45)	(136)
Composição no resultado:				
Corrente	(3.876)	(4.120)	(146)	(374)
Diferido	1.691	1.781	101	238
	(2.185)	(2.339)	(45)	(136)

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

13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 30 de junho de 2024, a mencionada provisão monta em R\$747 no Consolidado e R\$419 no Individual (R\$426 no Consolidado e R\$151 no Individual em 31 de dezembro de 2023), representada essencialmente por processos de natureza civil e trabalhista e está registrada na rubrica "Outras contas a pagar" no passivo não circulante.

Os processos considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível montam em R\$12.993 no Consolidado e R\$8.761 no Individual em 30 de junho 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	
	30/06/24	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 30 de junho 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 semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, não houve movimento no capital social.



Notas Explicativas

(b) Ações em tesouraria

Nos semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, a Companhia não movimentou ações em tesouraria.

Espécie	Quantidade mil				
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final
Semestre findo em 30 de junho de 2024:					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336
Semestre findo em 30 de junho 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 semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023 é demonstrada como segue:

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

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º semestre de 2023 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	14	2.877	-	(100)	-	2.777
2	14	551	-	(97)	-	454
		3.428	-	(197)	-	3.231
Preço médio ponderado das opções		1,36	-	1,41	-	1,36

Em 30 de junho de 2024, devido ao cancelamento de opções de ações, a Companhia registrou uma reversão do custo de opções de ações de R\$1.124. O custo das opções a ser reconhecido é de R\$252 (R\$402 de custo incorrido e R\$1.273 de custo a ser reconhecido no mesmo período de 2023). Até 30 de junho de 2024, foram concedidas 70,96% do total de opções aprovadas pelo plano 1.

Em 30 de junho de 2024, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 1.297 mil ações, o que representaria uma diluição de 0,88% em relação ao total de ações da Companhia de 146.235 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 Semestre de	
	2024	2023
Saldo inicial	23.543	5.410
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	(13.474)	1.771
Transação de capital	-	1.421
Resultado do período	12.446	8.493
Saldo final	22.515	17.095

(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			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Resultado básico por ação:				
Resultado do período	(14.508)	(26.677)	(17.175)	(31.549)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	145.908	145.904	145.900	145.900
Resultado básico por ação - em R\$	(0,0994)	(0,1828)	(0,1177)	(0,2162)
Resultado diluído por ação:				
Resultado do período	(14.508)	(26.677)	(17.175)	(31.549)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	145.908	145.904	145.900	145.900
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares)	-	-	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	145.908	145.904	145.900	145.900
Resultado diluído por ação - em R\$	(0,0994)	(0,1828)	(0,1177)	(0,2162)

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 semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023:

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita de vendas de lotes	68.083	119.973	52.320	114.214
Distratos	(23.501)	(37.927)	(6.473)	(22.300)
Provisão para risco de crédito	(192)	(322)	552	655
Outros	117	68	(84)	(615)
Receita operacional bruta	44.507	81.792	46.315	91.954
Impostos sobre vendas	(2.447)	(3.641)	111	(3.400)
Receita operacional líquida	42.060	78.151	46.426	88.554

Notas Explicativas



	Individual			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita de vendas de lotes	2.553	5.535	3.578	8.195
Distratos	(2.858)	(4.930)	(2.206)	(5.799)
Provisão para risco de crédito	53	92	26	66
Receita operacional bruta	(252)	697	1.398	2.462
Impostos sobre vendas	(820)	(873)	(33)	(99)
Receita operacional líquida	(1.072)	(176)	1.365	2.363

Os valores referentes aos lotes em desenvolvimento registrados no Consolidado para os semestres findos em 30 de junho de 2024 e de 2023 são como segue:

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	34.350	66.148	32.204	58.247
Custos dos lotes vendidos em desenvolvimento	(20.678)	(40.686)	(21.102)	(40.902)
Lucro bruto reconhecido	13.673	25.462	11.102	17.345

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			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(19.415)	(38.756)	(28.966)	(53.792)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	(2.220)	(4.298)	(1.656)	(3.608)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(21.635)	(43.054)	(30.622)	(57.400)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(5.461)	(11.503)	(6.430)	(13.225)
Honorários da administração	(550)	(1.271)	(846)	(1.942)
Opções de ações (nota 14(c))	(84)	1.124	(201)	(402)
Propaganda e publicidade	(1.552)	(2.354)	(1.660)	(3.486)
Comissões e corretagens	(1.740)	(3.443)	(1.349)	(2.793)
Consultorias e serviços	(1.294)	(3.129)	(1.580)	(2.628)
Depreciação e amortização	(259)	(786)	(363)	(738)
Outras despesas	(1.161)	(2.730)	(1.938)	(3.682)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(12.101)	(24.092)	(14.367)	(28.896)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(5.863)	(11.047)	(5.984)	(12.054)
Despesas gerais e administrativas	(6.238)	(13.045)	(8.383)	(16.842)
	(12.101)	(24.092)	(14.367)	(28.896)

Notas Explicativas



	Individual			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	544	500	(1.169)	(943)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	28	51	65	(167)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	<u>572</u>	<u>551</u>	<u>(1.104)</u>	<u>(1.110)</u>
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(4.884)	(10.159)	(5.749)	(11.866)
Honorários da administração	(550)	(1.271)	(846)	(1.942)
Opções de ações (nota 14(c))	(84)	1.124	(201)	(402)
Propaganda e publicidade	(161)	(216)	(81)	(150)
Comissões e corretagens	(50)	(72)	(26)	(140)
Consultorias e serviços	(1.115)	(2.819)	(1.550)	(2.577)
Depreciação e amortização	(727)	(1.690)	(467)	(847)
Outras despesas	(423)	(1.519)	(1.126)	(2.344)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	<u>(7.994)</u>	<u>(16.622)</u>	<u>(10.046)</u>	<u>(20.268)</u>
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(1.424)	(2.821)	(1.677)	(3.413)
Despesas gerais e administrativas	(6.570)	(13.801)	(8.369)	(16.855)
	<u>(7.994)</u>	<u>(16.622)</u>	<u>(10.046)</u>	<u>(20.268)</u>

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	(5.487)	(10.660)	(5.603)	(6.071)
Despesa com venda da carteira	(6.807)	(8.548)	(9.435)	(11.990)
Taxas, tarifas e impostos	(352)	(749)	(610)	(1.104)
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [11])	(1)	(314)	(1.124)	(1.767)
Outras despesas financeiras	(394)	(2.967)	(571)	(1.194)
	<u>(13.041)</u>	<u>(23.238)</u>	<u>(17.343)</u>	<u>(22.126)</u>
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	3.182	5.160	977	1.591
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [8])	481	966	638	925
Outras receitas financeiras	162	2.322	95	271
	<u>3.825</u>	<u>8.448</u>	<u>1.710</u>	<u>2.787</u>
Receita proveniente de clientes por loteamentos	680	1.407	1.109	1.816
	<u>4.505</u>	<u>9.855</u>	<u>2.819</u>	<u>4.603</u>
Resultado financeiro	<u>(8.536)</u>	<u>(13.383)</u>	<u>(14.524)</u>	<u>(17.523)</u>

	Individual			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	(5.279)	(10.135)	(5.022)	(5.179)
Despesa com venda da carteira	(850)	(1.029)	(87)	(185)
Taxas, tarifas e impostos	(223)	(509)	(523)	(872)
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [11])	(1)	(314)	(1.124)	(1.767)
Outras despesas financeiras	(143)	(217)	(184)	(434)
	<u>(6.496)</u>	<u>(12.204)</u>	<u>(6.940)</u>	<u>(8.437)</u>
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	598	967	395	479
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [8])	481	999	638	925
Outras receitas financeiras	57	78	21	44
	<u>1.136</u>	<u>2.044</u>	<u>1.054</u>	<u>1.448</u>
Receita proveniente de clientes por loteamentos	(47)	37	(82)	(247)
	<u>1.089</u>	<u>2.081</u>	<u>972</u>	<u>1.201</u>
Resultado financeiro	<u>(5.407)</u>	<u>(10.123)</u>	<u>(5.968)</u>	<u>(7.236)</u>



Notas Explicativas

18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	41	80	-	-	16	38	-	-
Cientes por vendas de lotes									
Outras partes relacionadas									
SPE e SCPS	[12]	2.286	2.286	-	-	2.286	2.286	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto e coligadas									
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	[2]	2.134	2.979	-	-	2.134	2.979	-	-
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	[2]	1.723	919	-	-	1.723	919	-	-
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	[2]	364	294	-	-	364	294	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	17.821	15.386	-	-	17.821	15.386	-	-
Outros ativos não circulantes									
Investidas									
SPEs	[3]	2.542	2.638	-	-	1.494	2.040	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	[3]	217	82	-	-	217	78	-	-
Fornecedores									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	26	25	-	-	26	25
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[11]	-	-	4.351	8.341	-	-	4.351	8.341
Investidas									
SPEs	[6]	-	-	459	397	-	-	51.869	56.504

		Consolidado							
		Receita				Despesa			
		2º trimestre		1º semestre		2º trimestre		1º semestre	
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	-	-	-	57	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	481	638	999	925	-	-	-	-
Despesa administrativa									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	-	-	822	1.106	1.715	1.782
Outras partes relacionadas									
T Lott advocacia	[7]	-	-	-	-	100	85	271	200
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	-	-	78	75	155	148
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[10]	52	56	118	122	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[13]	115	71	149	102	-	-	-	-
Despesa financeira									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	1	1.124	314	1.767
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[9]	-	-	-	-	875	920	3.122	1.699

Notas Explicativas



	Individual								
	Receita				Despesa				
	2º trimestre		1º semestre		2º trimestre		1º semestre		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	-	-	-	57	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	477	638	994	925	-	-	-	-
Despesa administrativa									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	-	-	822	1.106	1.715	1.782
Outras partes relacionadas									
T Lott advocacia	[7]	-	-	-	-	64	85	143	200
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	-	-	78	75	155	148
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[10]	52	56	118	122	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[13]	115	71	149	102	-	-	-	-
Despesa financeira									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	1	1.124	314	1.767
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[9]	-	-	-	-	38	920	76	1.699

- [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 período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, não há aplicações com rendimentos, números apresentados referem-se somente a saldo em conta corrente. (No mesmo período de 2023 as aplicações apresentam rendimento de 88,8% da taxa DI no Consolidado e 100,6% da taxa DI no Individual).
- [2] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em controladas em conjunto e coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [3] Refere-se a saldos a receber de reembolsos de despesas custeadas pela Companhia com partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [4] Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV no âmbito do centro de serviços compartilhados. Em 30 de junho de 2024, o contrato estabelece pagamento mensal aproximado de R\$287 (R\$283 em 31 de dezembro de 2023).
- [5] Refere-se a contrato de aluguel da sede. A Conedi e a MA Cabaleiro têm como sócios acionistas e executivos da MRV. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação prevista do prazo, reajustável pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 30 de junho de 2024, estabelece pagamento mensal de R\$26 (R\$25 em 31 de dezembro de 2023).
- [6] Refere-se a valores recebidos de investidas e serão liquidados pela Companhia essencialmente após a conclusão do processo formal de redução de capital das respectivas SPEs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da controladora da Companhia, Thiago da Costa e Silva Lott.
- [8] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades imobiliárias. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 30 de junho de 2024, têm rendimentos calculados conforme taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 3,00% a.a. no Consolidado e Individual (DI + 3,00% a.a. em 31 de dezembro de 2023).
- [9] Refere-se ao desconto de cessão e/ou comissões originados em operações de venda de recebíveis efetuadas no primeiro semestre 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 30 de junho de 2024, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações monta em R\$292 (R\$207 em 31 de dezembro de 2023).
- [11] Refere-se a contrato de mútuo celebrado em novembro de 2022 com a controladora MRV com incidência de atualização calculada pela taxa DI mais spread de 4% a.a.
- [12] Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos no valor total de R\$8.520. O saldo a receber está sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do Termo de Vistoria de Obra ("TVO") do loteamento. Em dezembro de 2023 ocorreu a assinatura de distrato parcial no total de 139 lotes, restando assim 74 lotes a receber.
- [13] Refere-se à comissão paga por administração de carteira, originado em operações de venda de recebíveis.



Notas Explicativas

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			
	2024		2023	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	550	1.271	846	1.942
Gratificação	190	350	160	320
Benefícios assistenciais	28	51	29	73
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	7	21	17	38
Plano de opção de ações	15	(119)	126	256
	790	1.574	1.178	2.629

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

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

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

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

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

Em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o índice de endividamento é conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado		Individual	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Empréstimos, financiamentos e debêntures	362.645	316.055	328.411	278.814
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(132.595)	(88.810)	(26.413)	(10.748)
Dívida líquida	230.050	227.245	301.998	268.066
Patrimônio líquido ("PL")	140.419	169.248	117.904	145.705
Dívida líquida / PL	163,8%	134,3%	256,1%	184,0%



Notas Explicativas

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	30/06/24		31/12/23	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			344.417	344.417	263.361	263.361
Clientes		4	274.297	274.297	242.944	242.944
Créditos com empresas ligadas			22.042	22.042	19.578	19.578
Caixa e equivalentes de caixa		3	48.078	48.078	839	839
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado)			84.517	84.517	87.971	87.971
Fundo de investimento restrito	2	3	23.203	23.203	55.074	55.074
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2	3	1.098	1.098	3.370	3.370
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	3	59.608	59.608	28.896	28.896
Aplicação vinculada em conta corrente	2	3	608	608	631	631
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			730.830	729.278	625.881	625.484
Empréstimos, financiamentos e debêntures		7	362.645	361.093	316.055	315.658
Contas a pagar por aquisição de terrenos			62.016	62.016	119.038	119.038
Passivo de cessão		4 (e)	237.291	237.291	113.672	113.672
Fornecedores			19.063	19.063	18.893	18.893
Contas a pagar por aquisição de investimento			1.762	1.762	7.438	7.438
Outras contas a pagar			48.053	48.053	50.785	50.785
Valor justo por meio do resultado			75.396	75.396	71.408	71.408
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3	8	75.396	75.396	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 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

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

A Companhia está exposta 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

A Companhia está exposta a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária.

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de junho 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 30 de junho de 2024, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de junho 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.

Notas Explicativas



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
Cenário provável							
DI / Selic	35.816	(350.931)	(315.115)	11,63%	10,72% (i)	-0,91%	2.868
IPCA	318.128	(270.723)	47.405	4,23%	3,94% (ii)	-0,29%	(137)
IGP-M	3.564	-	3.564	2,45%	3,47% (ii)	1,02%	36
TR	-	(14.098)	(14.098)	1,10%	1,04% (i)	-0,06%	8
Poupança	608	-	608	6,76%	7,10% (ii)	0,34%	2
							<u>2.777</u>
Cenário I							
DI / Selic	35.816	(350.931)	(315.115)	11,63%	13,40%	1,77%	(5.578)
IPCA	318.128	(270.723)	47.405	4,23%	2,95%	-1,28%	(607)
IGP-M	3.564	-	3.564	2,45%	2,60%	0,15%	5
TR	-	(14.098)	(14.098)	1,10%	1,30%	0,20%	(28)
Poupança	608	-	608	6,76%	5,33%	-1,43%	(9)
							<u>(6.217)</u>
Cenário II							
DI / Selic	35.816	(350.931)	(315.115)	11,63%	16,08%	4,45%	(14.023)
IPCA	318.128	(270.723)	47.405	4,23%	1,97%	-2,26%	(1.071)
IGP-M	3.564	-	3.564	2,45%	1,74%	-0,71%	(25)
TR	-	(14.098)	(14.098)	1,10%	1,56%	0,46%	(65)
Poupança	608	-	608	6,76%	3,55%	-3,21%	(20)
							<u>(15.204)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

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

(**) Os passivos financeiros expostos ao DI representam substancialmente dívida corporativa. Caso o efeito financeiro em determinado cenário se materializasse, aproximadamente 53% da despesa financeira gerada não afetaria de forma direta o lucro e patrimônio líquido, pois a despesa seria capitalizada nos estoques.

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

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

(d) Tabela de riscos de liquidez e juros

O fluxo de caixa não descontado dos passivos com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções dos indicadores de 30 de junho 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	277.107	73.849	165.735	470.733	987.424
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	317	317	317	2.428	3.379
Passivos não remunerados	53.660	102.610	8.494	10.633	175.397
Total	331.084	176.776	174.546	483.794	1.166.200
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	194.860	10.837	119.326	177.517	502.540
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	317	317	317	2.428	3.379
Passivos não remunerados	58.811	49.295	7.200	6.600	121.906
Total	253.988	60.449	126.843	186.545	627.825

Risco de liquidez

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



Notas Explicativas

(e) Risco de crédito

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

- i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, a Companhia adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (h) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.
- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, a Companhia 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 semestres findos em 30 de junho 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 Semestre de		1º Semestre de	
	2024	2023	2024	2023
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (e))	11.144	13.937	9.454	10.478
Adições de passivo de cessão	8.367	-	272	-

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	
	30/06/24	31/12/23	30/06/24	31/12/23
Lotes em desenvolvimento				
(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	654.483	566.938	18.288	18.253
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(520.823)	(434.311)	(21.612)	(21.274)
Distratos - receitas estornadas	4.253	3.099	3.324	3.021
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(516.570)	(431.212)	(18.288)	(18.253)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	137.913	135.726	-	-
(ii) Receita de indenização por distratos				
	332	181	241	171
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita				
	154	49	-	-
(iii) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	4.253	3.099	3.324	3.021
Ajustes em contas a receber de clientes	(1.966)	(2.124)	(1.494)	(2.057)
Receita indenização por distratos	(332)	(181)	(241)	(171)
Passivo - devolução por distrato	1.955	794	1.589	793
(iv) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	399.777	355.413	5.917	5.917
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(323.991)	(279.656)	(7.212)	(6.840)
Distratos - custos de construção	1.879	964	1.294	922
(b) Custo incorrido líquido	(322.112)	(278.692)	(5.917)	(5.918)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	77.665	76.721	0	(1)
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	80,57%	78,41%	100%	100%
(v) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	278.594	289.504	1.068	1.066
(b) Custo incorrido	(178.428)	(163.019)	(1.068)	(1.066)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	100.166	126.485	-	-

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



Notas Explicativas

22. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de junho 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.	238.809
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.	185.030
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	20.287
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.	202.949
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.	242
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	18.686
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.	1.777
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. Eventos subsequentes

Em 30 de julho de 2024, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, o aumento do capital social no valor de R\$1.113 através da emissão de 687 mil ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$1,62 por ação.

24. Aprovação das informações trimestrais

Essas informações trimestrais foram autorizadas para emissão pela Diretoria em 13 de agosto 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 30 de junho de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Ênfases

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

Conforme descrito na nota explicativa 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 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 seis meses findo em 30 de junho 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 agosto 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 agosto 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 semestre findo em 30 de junho 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 semestre findo em 30 de junho 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 agosto 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 semestre findo em 30 de junho 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 semestre findo em 30 de junho de 2024.

José Felipe Diniz
Diretor Presidente

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