

**INFORMAÇÕES
CONTÁBEIS
INTERMEDIÁRIAS
1º TRIMESTRE
DE 2025**



JARDIM SÃO ROQUE



RECANTO DO MOINHO



RESIDENCIAL VILA AMÉRICA

Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão das informações trimestrais	1
---	---

Informações trimestrais revisadas

Balanços patrimoniais	4
Demonstração dos resultados	5
Demonstração dos resultados abrangentes	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa	8
Demonstração do valor adicionado	9

Notas explicativas às informações trimestrais

1. Contexto operacional	10
2. Apresentação das informações trimestrais, políticas contábeis materiais e novos pronunciamentos	10
3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	12
4. Clientes	13
5. Lotes a comercializar	15
6. Participações em investidas	16
7. Empréstimos, financiamentos e debêntures	19
8. Contas a pagar por aquisição de terrenos	21
9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	22
10. Adiantamentos de clientes	22
11. Provisão para manutenção de imóveis	23
12. Impostos correntes e diferidos	24
13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	25
14. Patrimônio líquido	25
15. Receita operacional líquida	27
16. Custos e despesas operacionais	28
17. Despesas e receitas financeiras	28
18. Partes relacionadas	29
19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos	31
20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	33
21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos	34
22. Seguros	35
23. Aprovação das informações trimestrais	35



Shape the future
with confidence

Edifício Statement
Av. Do Contorno, 5.800
17º andar - Savassi
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
Fax: +55 31 3232-2106
ey.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 *Interim Financial Reporting*, 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.



Shape the future
with confidence

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 o Pronunciamento Técnico CPC 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 o Pronunciamento Técnico CPC 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.

Ênfase

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 CPC 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 CPC 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, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 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.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, 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 no Pronunciamento Técnico CPC 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



**Shape the future
with confidence**

nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 13 de maio de 2025.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bruno Costa Oliveira'.

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O



	Nota	Consolidado		Individual	
	explicativa	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	95.859	1.068	6.356	201
Títulos e valores mobiliários	3	19.570	64.060	503	563
Clientes	4	72.781	69.987	16.534	16.440
Lotes a comercializar	5	358.438	354.258	76.127	69.725
Despesas antecipadas		3.396	3.788	2.075	2.377
Outros ativos		8.975	7.033	8.358	6.299
Total do ativo circulante		559.019	500.194	109.953	95.605
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	3	107.608	91.023	74.649	44.456
Clientes	4	368.874	332.017	42.421	39.660
Lotes a comercializar	5	349.338	371.574	235.926	257.889
Créditos com empresas ligadas		29.249	26.976	26.220	24.875
Despesas antecipadas		17.519	15.149	1.002	834
Outros ativos não circulantes		36.641	32.695	23.701	23.304
Total do ativo realizável a longo prazo		909.229	869.434	403.919	391.018
Investimento	6	10.911	9.089	368.863	365.016
Imobilizado e intangível		8.231	7.296	10.293	10.217
Total do ativo não circulante		928.371	885.819	783.075	766.251
Total do ativo		1.487.390	1.386.013	893.028	861.856
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		23.905	23.457	7.393	5.473
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	25.751	22.742	10.941	6.627
Contas a pagar por aquisição de investimento		1.762	-	1.762	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	31.952	28.230	16.501	10.757
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	9	13.431	13.090	8.269	7.982
Adiantamentos de clientes	10	9.628	9.885	11	16
Provisão para manutenção de imóveis	11	2.651	2.306	-	-
Impostos diferidos	12	2.794	2.649	-	-
Passivo a descoberto - Investimentos	6	11.958	10.626	12.453	11.239
Passivo de cessão	4 (e)	36.109	30.902	2.882	2.912
Obrigações com empresas ligadas		35.111	-	90.629	49.220
Outras contas a pagar		17.818	20.678	2.636	4.376
Total do passivo circulante		212.870	164.565	153.477	98.602
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	359.433	361.898	348.085	347.877
Contas a pagar por aquisição de investimento		-	1.762	-	1.762
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	345.790	372.229	235.382	257.042
Adiantamentos de clientes	10	5.504	4.928	-	-
Provisão para manutenção de imóveis	11	7.387	7.072	15	5
Impostos diferidos	12	20.213	17.974	-	-
Passivo de cessão	4 (e)	377.893	288.911	23.492	18.524
Outras contas a pagar		23.709	23.444	21.886	21.760
Total do passivo não circulante		1.139.929	1.078.218	628.860	646.970
Total do passivo		1.352.799	1.242.783	782.337	745.572
Patrimônio líquido					
Capital social	14 (a)	198.531	198.531	198.531	198.531
Ações em tesouraria		(493)	(493)	(493)	(493)
Reservas de capital		(935)	(956)	(935)	(956)
Prejuízos acumulados		(86.412)	(80.798)	(86.412)	(80.798)
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		110.691	116.284	110.691	116.284
Participações não controladoras	14 (g)	23.900	26.946	-	-
Total do patrimônio líquido		134.591	143.230	110.691	116.284
Total do passivo e patrimônio líquido		1.487.390	1.386.013	893.028	861.856

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024
Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o resultado por ação

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2025	2024	2025	2024
Receita operacional líquida	15	56.195	36.091	4.939	896
Custo dos lotes vendidos	16	(31.478)	(21.420)	(1.441)	(21)
Lucro bruto		24.717	14.671	3.498	875
Despesas operacionais:					
Despesas com vendas	16	(7.215)	(5.184)	(1.944)	(1.397)
Despesas gerais e administrativas	16	(6.104)	(6.808)	(6.181)	(7.231)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		(509)	(2.161)	(230)	(4.496)
Resultado de equivalência patrimonial	6	578	(1.568)	3.963	4.947
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		11.467	(1.050)	(894)	(7.302)
Resultado Financeiro:					
Despesas financeiras	17	(21.147)	(10.196)	(8.316)	(5.708)
Receitas financeiras	17	5.370	4.625	2.806	906
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	17	7.230	725	790	85
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		2.920	(5.896)	(5.614)	(12.019)
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	12	(1.538)	(835)	-	(244)
Diferidos	12	(1.083)	(307)	-	92
	12	(2.621)	(1.142)	-	(152)
Lucro (prejuízo) do período		299	(7.038)	(5.614)	(12.171)
Lucro (prejuízo) atribuível a:					
Acionistas controladores		(5.614)	(12.171)		
Acionistas não controladores		5.913	5.133		
		299	(7.038)		
Resultado líquido por ação (em R\$):					
Básico	14 (f)	(0,0384)	(0,0834)	(0,0384)	(0,0834)
Diluído	14 (f)	(0,0384)	(0,0834)	(0,0384)	(0,0834)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Lucro (prejuízo) do período	299	(7.038)	(5.614)	(12.171)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do período	299	(7.038)	(5.614)	(12.171)
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	(5.614)	(12.171)		
Acionistas não controladores	5.913	5.133		
	299	(7.038)		

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Capital social subscrito	Ações em tesouraria	Reservas de capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
			Opções outorgadas reconhecidas				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	197.418	(493)	-	(51.220)	145.705	23.543	169.248
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	(3.251)	(3.251)
Opções de ações	-	-	(1.208)	-	(1.208)	-	(1.208)
Prejuízo do período	-	-	-	(12.171)	(12.171)	5.133	(7.038)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024	197.418	(493)	(1.208)	(63.391)	132.326	25.425	157.751
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	198.531	(493)	(956)	(80.798)	116.284	26.946	143.230
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	(8.959)	(8.959)
Opções de ações	-	-	21	-	21	-	21
(Prejuízo) lucro do período	-	-	-	(5.614)	(5.614)	5.913	299
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025	198.531	(493)	(935)	(86.412)	110.691	23.900	134.591

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro (prejuízo) do período		299	(7.038)	(5.614)	(12.171)
Ajustes para reconciliar o (prejuízo) lucro do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		488	416	602	847
Opções outorgadas reconhecidas	16	21	(1.208)	21	(1.208)
Ajuste a valor presente		(69)	(220)	(115)	(194)
Baixa na venda de imobilizado		-	9	-	9
Resultados financeiros		9.330	7.023	6.169	5.007
Resultado de equivalência patrimonial	6	(578)	1.568	(3.963)	(4.947)
Provisão para risco de crédito		428	130	30	(40)
Provisão para manutenção de imóveis		908	619	45	1
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		870	505	567	552
Amortização de despesas antecipadas		1.147	1.530	114	23
IRPJ e CSLL diferidos	12	1.083	307	-	(92)
PIS e COFINS diferidos		1.301	328	-	(108)
		15.228	3.969	(2.144)	(12.321)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Redução (aumento) de clientes		(32.780)	(10.771)	(1.980)	3.246
Redução (aumento) de lotes a comercializar		1.669	(17.534)	(693)	(3.736)
Redução (aumento) de despesas antecipadas		(228)	(4.197)	212	(683)
Redução (aumento) de outros		(2.821)	112	(11.804)	803
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		448	(2.126)	1.920	(2.645)
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		1.196	(4.309)	219	(51)
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		350	(3.600)	(5)	2
Aumento (redução) de outros		(2.792)	(7.305)	(1.531)	1.019
Juros pagos		(695)	(290)	(4)	(290)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(930)	508	-	236
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	11	(107)	(253)	(64)	(111)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		(582)	(318)	(387)	(315)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		(22.044)	(46.114)	(16.261)	(14.846)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(28.851)	(93.800)	(42.723)	(39.905)
Redução em títulos e valores mobiliários		58.306	122.141	12.617	35.644
Adiantamentos a partes relacionadas		(5.860)	(5.019)	(4.478)	(5.019)
Recebimentos de partes relacionadas		4.147	8.079	3.686	8.079
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	6 (b)	255	271	16.838	811
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(1.423)	(2.611)	(678)	(2.611)
Pagamento por aquisição de participação em investida		-	(199)	-	(198)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		26.574	28.862	(14.738)	(3.199)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas		34.926	-	41.078	(3.653)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		-	121.133	-	119.173
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	7 (a)	(4.013)	(61.958)	-	(60.000)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures		(8.703)	(2.687)	(7.860)	(1.635)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		93.130	74.764	6.184	1.992
Valores pagos de passivo de cessão		(16.120)	(6.310)	(2.248)	(2.014)
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores, líquido	14 (e)	(8.959)	(3.251)	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		90.261	121.691	37.154	53.863
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		94.791	104.439	6.155	35.818
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		1.068	839	201	188
No final do período		95.859	105.278	6.356	36.006
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		94.791	104.439	6.155	35.818

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2025	2024	2025	2024
RECEITAS					
Receita operacional bruta		58.146	37.415	5.024	909
Outras receitas		160	(3.829)	164	(4.189)
Provisão para risco de crédito		(428)	(130)	(30)	40
Receitas relativas à construção de ativos próprios		85	198	85	198
		57.963	33.654	5.243	(3.042)
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos e materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(33.585)	(20.473)	(2.640)	(5.339)
VALOR ADICIONADO BRUTO		24.378	13.181	2.603	(8.381)
Depreciação e amortização					
		(488)	(416)	(602)	(847)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		23.890	12.765	2.001	(9.228)
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	6	578	(1.568)	3.963	4.947
Receitas financeiras	17	12.600	5.350	3.596	991
		13.178	3.782	7.559	5.938
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		37.068	16.547	9.560	(3.290)
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:					
		13.052	8.678	8.555	6.316
Remuneração direta		10.720	8.913	7.120	7.061
Benefícios		1.624	(797)	1.005	(1.213)
FGTS		708	562	430	468
Impostos, taxas e contribuições:					
		10.623	6.763	3.335	2.131
Federais		8.451	4.684	2.647	2.069
Municipais		2.170	2.076	687	62
Estaduais		2	3	1	-
Remuneração de capitais de terceiros:					
		13.094	8.144	3.284	434
Juros		12.339	7.322	3.155	35
Aluguéis / Arrendamentos		755	822	129	399
Remuneração de capitais próprios:					
		299	(7.038)	(5.614)	(12.171)
Prejuízo do período		(5.614)	(12.171)	(5.614)	(12.171)
Participações de acionistas não controladores	14 (e)	5.913	5.133	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		37.068	16.547	9.560	(3.290)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR para o trimestre findo em 31 de março de 2025.

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

1. Contexto operacional

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

Em 2012, a Companhia tornou-se o pilar do Grupo MRV&CO dedicado ao desenvolvimento imobiliário urbano de grandes áreas para o uso residencial, comercial ou industrial, sob três modalidades: loteamentos abertos, loteamentos fechados e condomínio de lotes. Os empreendimentos da Urba são estrategicamente localizados em vetores de crescimento das cidades, com toda a infraestrutura de urbanização para o desenvolvimento da região de forma sustentável, visando proporcionar a melhor experiência aos moradores e às comunidades. Os empreendimentos são desenvolvidos pela Urba, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas (“Grupo”) e atualmente tem presença em mais de 32 cidades de 7 estados brasileiros, sendo: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Bahia, Paraíba, Mato Grosso e Goiás. A MRV Engenharia e Participações S.A. (“MRV”), controladora da Companhia, possui participação de 54,55% em 31 de março de 2025 (54,55% em 31 de dezembro de 2024).

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

2. Apresentação das informações trimestrais, políticas contábeis materiais 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 2024.

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 2024.

2.2 Políticas contábeis materiais

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 2024.

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma norma e alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2025 ou após essa data, que afetem 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 2024.

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Caixa	16	11	8	3
Bancos - conta movimento	95.843	1.057	6.348	198
	95.859	1.068	6.356	201
Fundo de investimento restrito (i)	20.659	71.395	-	-
Certificados de depósitos bancários (CDB) (ii)	1.415	1.167	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI) (iii)	104.527	81.706	74.649	44.456
Aplicações vinculadas em conta corrente (iv)	577	815	503	563
Total dos títulos e valores mobiliários	127.178	155.083	75.152	45.019
Circulante	19.570	64.060	503	563
Não circulante	107.608	91.023	74.649	44.456
Total dos títulos e valores mobiliários	127.178	155.083	75.152	45.019

No trimestre findo em 31 de março de 2025, as aplicações em títulos e valores mobiliários tiveram retornos médios de 120,8% da taxa DI no Consolidado e 143,0% da taxa DI no individual (retornos médios de aplicações de 105,5% da taxa DI no Consolidado e 110,0% da taxa DI no Individual, em 31 de dezembro 2024).

- (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.
- (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	
	31/03/25	31/12/24
Fundos de investimento	9.375	45.352
Letras financeiras privadas	409	1.135
Certificados de depósitos bancários (CDB)	820	1.850
Debêntures	69	184
Títulos de crédito privado	4.052	9.257
Operações compromissadas	550	505
Títulos públicos:		
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	11
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	3.081	8.151
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	2.281	4.190
Outros títulos públicos	22	747
Outros	-	13
Total	20.659	71.395

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

4. Clientes

(a) Composição e práticas

	Consolidado		Individual	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Clientes por venda de lotes	445.877	406.776	58.613	55.862
Ajustes a valor presente	(2.311)	(2.380)	(442)	(557)
Provisão para risco de crédito	(5.905)	(5.477)	(1.109)	(1.079)
Clientes por outras vendas e prestação de serviços	3.994	3.085	1.893	1.874
	441.655	402.004	58.955	56.100
Circulante	72.781	69.987	16.534	16.440
Não circulante	368.874	332.017	42.421	39.660
	441.655	402.004	58.955	56.100

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de março de 2025 foram entre 0,06% e 1,18% ao mês (0,06% e 1,16% ao mês em 31 de dezembro de 2024). 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 2024.

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 2024.

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

A Companhia possui contrato de financiamento com instituição financeira para o desenvolvimento dos lotes (nota 7). Em 31 de março de 2025, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$44.437 (R\$50.528 em 31 de dezembro de 2024).

(b) Provisão para risco de crédito

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os trimestres findos em 31 de março de 2025 e de 2024:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	(5.477)	(4.031)	(1.079)	(1.117)
Constituição	(527)	176	(45)	45
Reversão	99	(306)	15	(5)
Saldo final	(5.905)	(4.161)	(1.109)	(1.077)

(c) Receitas a apropriar e custos a incorrer

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

	Consolidado	
	31/03/25	31/12/24
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	186.107	176.445
Custo a incorrer (*)	(104.839)	(100.878)
	81.268	75.567

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

(d) Aging

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

Expectativa de recebimento	Consolidado		Individual	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
<u>Avencer:</u>				
Até 12 meses	64.471	62.642	12.841	12.850
De 13 a 24 meses	48.190	43.556	8.475	8.884
De 25 a 36 meses	39.090	36.886	5.284	5.514
De 37 a 48 meses	37.967	31.160	7.834	3.613
Após 48 meses	243.627	220.415	20.828	21.649
	433.345	394.659	55.262	52.510
<u>Vencido:</u>				
Até 30 dias	1.702	1.685	315	335
De 31 a 90 dias	1.973	1.359	340	343
Acima de 90 dias	4.635	4.301	3.038	2.912
	8.310	7.345	3.693	3.590
Total (*)	441.655	402.004	58.955	56.100

(*) Líquido de AVP e PDD.

(e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

Nos trimestres findos em 31 de março de 2025 e de 2024, a Companhia realizou operações de venda de recebíveis, substancialmente para lastrear emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), para os quais foi registrado passivo de cessão, pois não houve desreconhecimento do ativo e estão detalhadas no quadro abaixo:

	Total operações 1º trimestre de 2025	Total operações 1º trimestre de 2024
Mês da operação	mar/25	mar/24
Tipo de carteira	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)
Remuneração	IPCA + 8,00% e 10,74%	IPCA + 8,00% e 9,00%
Duration original (meses)	46	59
Securizadora / Cessionário	Opea	True
Função de servicer retida	Sim	Sim
Volume de créditos cedidos	100.253	84.565
(-) Desconto de cessão	1.974	4.400
Valor da operação	98.279	80.165
(-) Fundo de reserva	2.251	2.416
(-) Fundo de despesas e outros	2.898	2.985
Valor líquido recebido	93.130	74.764

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

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.15 do CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos financeiros, 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 trimestre 2025, a Companhia adquiriu parte das séries subordinadas no montante de R\$22.821, totalizando R\$104.527 no consolidado em 31 de março de 2025 (R\$81.706 em 31 de dezembro de 2024) apresentado na rubrica "Títulos e valores mobiliários" (vide nota 3).

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

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2025	2024
Saldo inicial	319.813	113.672
Adições	98.279	80.165
Juros	11.190	4.017
Utilização de fundo de reserva, líquido	841	707
Pagamentos	(16.121)	(6.310)
Saldo final	414.002	192.251
Circulante	36.109	25.625
Não circulante	377.893	166.626
	414.002	192.251

O saldo contábil por operação é como segue:

Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração	Duration original	Saldo consolidado em	
				31/03/25	31/12/24
mar/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,74%	46	98.279	-
dez/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,93%	56	51.538	51.105
set/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,97%	63	58.450	58.324
jun/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,71%	60	46.139	46.579
mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00%	59	71.739	72.312
dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	55	59.664	61.469
set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	48	28.193	30.024
				414.002	319.813
	Circulante			36.109	30.902
	Não circulante			377.893	288.911
				414.002	319.813

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

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 2024.

5. Lotes a comercializar

	Consolidado		Individual	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Terrenos	379.884	416.607	249.772	265.408
Lotes em desenvolvimento	244.377	233.619	42.838	48.530
Lotes concluídos	74.336	68.609	13.392	9.256
Adiantamentos a fornecedores	9.179	6.997	6.051	4.420
	707.776	725.832	312.053	327.614
Circulante	358.438	354.258	76.127	69.725
Não circulante	349.338	371.574	235.926	257.889
	707.776	725.832	312.053	327.614

Em 31 de março de 2025, do total do saldo consolidado de lotes em desenvolvimento e concluídos, R\$267.383 referem-se a projetos lançados e R\$51.330 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$251.074 e R\$51.154 em 31 de dezembro de 2024, respectivamente).

Em 31 de março de 2025, 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\$57.234 no Consolidado e R\$28.484 no Individual (R\$54.529 no Consolidado e R\$28.895 no Individual em 31 de dezembro de 2024).

6. Participações em investidas

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

	Participação societária		Patrimônio líquido		Resultado do 1º trimestre de		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial do 1º trimestre de	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24	2025	2024	31/03/25	31/12/24	2025	2024
Controladas em conjunto e coligadas:										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	3.720	4.308	(57)	494	744	862	(5)	115
Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	1.575	1.840	(64)	(134)	519	607	(21)	(44)
Casasmais Macaúba Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	(10.085)	(9.179)	(907)	(1.867)	(3.328)	(3.029)	(299)	(616)
Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	40,00%	40,00%	(21.284)	(18.867)	(2.417)	(3.967)	(8.514)	(7.547)	(967)	(1.587)
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	97	92	(12)	(1)	49	46	(6)	-
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	(297)	(125)	(206)	(99)	(119)	(50)	(82)	(40)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	13.856	14.003	(43)	641	2.771	2.801	67	163
Outros			-	-	-	-	6.831	4.773	1.891	441
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			(12.418)	(7.928)	(3.706)	(4.933)	(1.047)	(1.537)	578	(1.568)
Participações em investidas - Consolidado							10.911	9.089		
Passivo a descoberto - Investimento - Consolidado							(11.958)	(10.626)		
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado							(1.047)	(1.537)		
Controladas:										
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira)	70,00%	70,00%	4.431	4.396	(1)	36	13.805	13.780	(1)	25
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira) [2]	100,00%	100,00%	12.286	11.972	591	1.296	13.310	13.131	456	920
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [2]	50,00%	50,00%	5.031	5.364	2.092	151	13.551	14.411	351	(2)
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	100,00%	100,00%	5.297	4.724	566	(1.030)	6.749	7.614	(872)	(553)
Empreendimento Parque Vitória [2]	50,00%	50,00%	10.101	10.328	4.666	2.602	16.441	26.350	2.923	1.382
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	30,00%	30,00%	13.588	13.781	2.534	1.858	7.680	8.230	268	412
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	100,00%	100,00%	2.650	2.652	(2)	224	2.650	2.652	(2)	224
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	100,00%	100,00%	8.874	8.861	(75)	99	8.874	8.861	(75)	99
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	100,00%	100,00%	864	852	13	(194)	864	852	13	(194)
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	100,00%	100,00%	(494)	(613)	(4)	(52)	(494)	(613)	(4)	(52)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	31.719	32.321	(393)	2.109	31.719	32.321	(393)	2.109
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros) [1]	100,00%	100,00%	3.209	3.196	(16)	(1)	3.209	3.196	(16)	(1)
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	1.480	1.737	(257)	(3)	1.480	1.737	(257)	(3)
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	100,00%	100,00%	15.378	12.903	937	1.263	15.378	12.903	937	1.263
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	18.513	18.772	2.282	601	18.513	18.772	2.282	601
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	100,00%	100,00%	1.405	1.363	(1)	(1)	1.405	1.363	(1)	(1)
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	8.774	8.972	348	(172)	8.774	8.972	348	(172)
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	100,00%	100,00%	16.768	17.291	(85)	36	16.768	17.291	(85)	36
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	100,00%	100,00%	18.233	17.795	438	(1)	18.233	17.795	438	(1)
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	100,00%	100,00%	7.757	7.218	(25)	(15)	7.757	7.218	(25)	(15)
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	41.984	41.904	(1)	(1)	41.984	41.904	(1)	(1)
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	37.933	37.376	(1)	(1)	37.933	37.376	(1)	(1)
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	9.602	2.722	508	(40)	9.602	2.722	508	(40)
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva) [2]	70,00%	70,00%	12.637	19.860	2.228	(8)	8.846	13.902	1.560	(6)
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando) [2]	50,00%	50,00%	3.404	4.353	184	4.895	1.702	2.177	92	2.448
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	100,00%	100,00%	17.245	17.734	(474)	(1)	17.245	17.734	(474)	(1)
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	100,00%	100,00%	2.749	2.777	(28)	(1)	2.749	2.777	(28)	(1)
Outros			2.374	2.333	(21)	(6)	5.104	(2.441)	(1.908)	(453)
Juros capitalizados			-	-	-	-	25.626	22.327	(2.648)	(1.507)
Total das controladas			313.792	312.944	16.003	13.643	357.457	355.314	3.385	6.515
Total das investidas - Individual			301.374	305.016	12.297	8.710	356.410	353.777	3.963	4.947
Participações em investidas - Individual							368.863	365.016		
Passivo a descoberto - Investimento - Individual							(12.453)	(11.239)		
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual							356.410	353.777		

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

[2] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando 'mais-valia', que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de 'mais valia' são apresentados na rubrica 'Lotes a comercializar' e sua realização em 'Custo dos lotes vendidos'. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades. Em 31 de março de 2025, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição do investimento Buona Vitta, no total de R\$1.762 no circulante (R\$ 1.762 em 31 de dezembro de 2024, no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até 2026.

(b) Segue abaixo a movimentação dos investimentos:

	Data de lançamento	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Mais (menos) valia	Outros	Saldos finais
Trimestre findo em 31 de março de 2025:							
Controladas em conjunto e coligadas:							
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	862	(113)	(5)	-	-	744
Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	06/18	607	(67)	(21)	-	-	519
Casasmais Macaúba Inc. Ltda.	09/19	(3.029)	-	(299)	-	-	(3.328)
Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	09/20	(7.547)	-	(967)	-	-	(8.514)
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	-	46	9	(6)	-	-	49
Santa Iria Loteamento Ltda.	09/20	(50)	13	(82)	-	-	(119)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	01/21	2.801	(97)	67	-	-	2.771
Outros		4.773	-	1.891	-	167	6.831
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		(1.537)	(255)	578	-	167	(1.047)
Participações em investidas - Consolidado		9.089	(272)	1.927	-	167	10.911
Passivo a descoberto - Investimento - Consolidado		(10.626)	17	(1.349)	-	-	(11.958)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		(1.537)	(255)	578	-	167	(1.047)
Controladas:							
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira)	-	13.780	26	(1)	-	-	13.805
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira) [1]	11/23	13.131	(277)	456	-	-	13.310
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [1]	02/23	14.411	(1.211)	351	-	-	13.551
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [1]	12/22	7.614	7	(872)	-	-	6.749
Empreendimento Parque Vitória [1]	12/22	26.350	(12.832)	2.923	-	-	16.441
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [1]	02/23	8.230	(818)	268	-	-	7.680
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver)	05/17	2.652	-	(2)	-	-	2.650
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco)	08/18	8.861	88	(75)	-	-	8.874
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas)	02/19	852	(1)	13	-	-	864
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias)	05/20	(613)	123	(4)	-	-	(494)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	06/21	32.321	(209)	(393)	-	-	31.719
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	-	3.196	29	(16)	-	-	3.209
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	-	1.737	-	(257)	-	-	1.480
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	09/22	12.903	1.538	937	-	-	15.378
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	12/22	18.772	(2.541)	2.282	-	-	18.513
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	-	1.363	43	(1)	-	-	1.405
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	03/22	8.972	(546)	348	-	-	8.774
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	09/21	17.291	(438)	(85)	-	-	16.768
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	09/24	17.795	-	438	-	-	18.233
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	09/24	7.218	564	(25)	-	-	7.757
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	-	41.904	81	(1)	-	-	41.984
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	-	37.376	558	(1)	-	-	37.933
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	06/22	2.722	6.372	508	-	-	9.602
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva) [2]	08/24	13.902	(6.616)	1.560	-	-	8.846
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando) [2]	09/22	2.177	(567)	92	-	-	1.702
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	-	17.734	(15)	(474)	-	-	17.245
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	09/24	2.777	-	(28)	-	-	2.749
Outros		(2.441)	59	(1.908)	-	9.394	5.104
Juros capitalizados		22.327	-	(2.648)	-	5.947	25.626
Total das controladas		355.314	(16.583)	3.385	-	15.341	357.457
Total das investidas - Individual		353.777	(16.838)	3.963	-	15.508	356.410
Participações em investidas - Individual		365.016	(16.977)	5.316	-	15.508	368.863
Passivo a descoberto - Investimento - Individual		(11.239)	139	(1.353)	-	-	(12.453)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		353.777	(16.838)	3.963	-	15.508	356.410
Trimestre findo em 31 de março de 2024:							
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		5.672	(271)	(1.568)	-	(71)	3.762
Total das controladas		345.584	(540)	6.515	3.285	2.904	357.748
Total das investidas - Individual		351.256	(811)	4.947	3.285	2.833	361.510

[1] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando 'mais-valia', que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de 'mais valia' são apresentados na rubrica 'Lotes a comercializar' e sua realização em 'Custo dos lotes vendidos'. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades. Em 31 de março de 2025, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição do investimento Buona Vitta, no total de R\$1.762 no circulante (R\$ 1.762 em 31 de dezembro de 2024, no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até 2026.

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

	31/03/25						
	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	272	20	723	929	1	632	630
Clientes	1.474	762	3.895	9.628	-	2.715	6.089
Lotes a comercializar	345	-	73	1	742	54	517
Outros ativos circulantes	42	431	366	449	-	34	85
Ativo não circulante							
Clientes	3.492	1.872	3.469	6.580	-	-	10.520
Outros ativos não circulantes	336	478	980	1.502	-	1	69
	5.961	3.563	9.506	19.089	743	3.436	17.910
Passivo circulante							
Fornecedores	380	44	604	847	-	26	(111)
Mútuos com empresas ligadas	6	265	12.644	15.779	646	-	-
Passivo de cessão	-	420	1.202	2.121	-	-	-
Outros passivos circulantes	1.168	397	1.933	8.439	-	3.248	3.009
Passivo não circulante							
Passivo de cessão	-	728	2.431	4.736	-	-	-
Outros passivos não circulantes	687	134	777	8.451	-	459	1.156
Patrimônio líquido	3.720	1.575	(10.085)	(21.284)	97	(297)	13.856
	5.961	3.563	9.506	19.089	743	3.436	17.910
Participação total %	20,00	33,00	33,00	40,00	50,00	40,00	20,00

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

	1º trimestre de 2025						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	(92)	(26)	392	(49)	-	(81)	(8)
Custo dos lotes vendidos	36	28	(1.076)	(1.522)	-	(129)	22
Receitas (despesas) operacionais	(115)	(53)	(56)	(306)	(13)	(1)	(229)
Resultado financeiro	123	(10)	(147)	(523)	1	-	178
Imposto de renda e contribuição social	(9)	(3)	(20)	(17)	-	5	(6)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(57)	(64)	(907)	(2.417)	(12)	(206)	(43)

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

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro 2024 é como segue:

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/03/25			31/12/24
			Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:						
Debênture - 5ª emissão	04/27	DI + 2,02%	4.674	80.000	84.674	81.875
Debênture - 7ª Emissão	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	503	120.000	120.503	124.123
Debênture - 8ª Emissão	11/27 a 11/29	DI +1,97%	6.591	150.000	156.591	151.452
(-) Custo de captação			(827)	(1.915)	(2.742)	(2.946)
Total debêntures e CRI			10.941	348.085	359.026	354.504
Total Individual			10.941	348.085	359.026	354.504
Controladas:						
Financiamento à construção	04/23 a 12/27	DI + 2,39%	9.431	6.502	15.933	18.623
Financiamento à construção	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	5.379	4.846	10.225	11.513
Total financiamentos - Controladas			14.810	11.348	26.158	30.136
Total Consolidado			25.751	359.433	385.184	384.640

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 - 5ª emissão	80.000	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	DI + 2,02%
Debênture - 7ª Emissão	120.000	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,85%	DI + 2,01%
Debênture - 8ª Emissão	150.000	12/24	Anual	Semestral	11/27 a 11/29	DI + 1,65%	DI + 1,97%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	04/23 a 12/27	DI + 2,39%	DI + 2,39%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%

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

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	384.640	316.055	354.504	278.814
Captações	-	121.960	-	120.000
Juros provisionados	13.056	9.881	12.178	8.741
Custo na captação de recursos	-	(827)	-	(827)
Amortização do custo na captação de recursos	204	480	204	480
Pagamento de principal	(4.013)	(61.958)	-	(60.000)
Pagamento de encargos financeiros	(8.703)	(2.687)	(7.860)	(1.635)
Saldo final	385.184	382.904	359.026	345.573

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, são como segue:

	Consolidado			
	Financiamento à construção	Debêntures	Total 31/03/25	Total 31/12/24
Real / direitos creditórios	15.933	-	15.933	30.136
Sem garantias	10.225	361.768	371.993	357.450
Total (*)	26.158	361.768	387.926	387.586

(*) 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	15.933
Financiamento à construção	12/2022	02/2027	10.225
Debênture - 5ª emissão	04/2022	04/2027	84.674
Debênture - 7ª Emissão	03/2024	03/2029	120.503
Debênture - 8ª Emissão	12/2024	11/2029	156.591
			387.926

(c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Até 12 meses	26.578	23.565	11.768	7.450
De 13 a 24 meses	10.593	11.112	-	-
De 25 a 36 meses	190.755	132.909	190.000	130.000
De 37 a 48 meses	110.000	110.000	110.000	110.000
Após 48 meses	50.000	110.000	50.000	110.000
Total	387.926	387.586	361.768	357.450

(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
(Receíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida Líquida + imóveis a pagar + custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

Dívida líquida para a 5ª, 7ª e 8ª emissões de debêntures do Grupo MRV, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans (Project Loans)* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

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

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

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

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

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

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

Em 31 de março de 2025, a MRV e consequentemente a Companhia se encontravam em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

(e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e apropriados ao resultado, conforme critério descrito na nota 2.2 (e) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Encargos financeiros brutos	13.267	10.386	12.381	9.222
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(5.806)	(5.213)	371	(1.461)
Investimentos	-	-	(5.947)	(2.905)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	7.461	5.173	6.805	4.856
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	54.529	42.468	51.222	39.526
Encargos financeiros capitalizados	5.806	5.213	5.576	4.366
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(3.101)	(2.078)	(40)	23
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	(2.648)	(1.507)
Saldo final	57.234	45.603	54.110	42.408
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar (nota 5)	57.234	45.603	28.484	24.235
Investimentos (nota 6)	-	-	25.626	18.173
	57.234	45.603	54.110	42.408

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 2024.

8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
IPCA	33.836	57.340	21.600	40.406
Não indexados	351.834	341.644	237.315	226.042
Ajuste a valor presente	(7.928)	1.475	(7.032)	1.351
Total	377.742	400.459	251.883	267.799
Circulante	31.952	28.230	16.501	10.757
Não circulante	345.790	372.229	235.382	257.042
Total	377.742	400.459	251.883	267.799

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$311.125 no Consolidado e R\$203.778 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\$329.013 no Consolidado e R\$220.896 no Individual em 31 de dezembro de 2024). Cada contrato com os permutantes tem sua particularidade, com percentuais sobre o Valor Geral de Vendas (“VGV”) diferenciados.

O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2 (b) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

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

Em 31 de março de 2025, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$182.969 no Consolidado e R\$82.676 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\$309.636 no Consolidado e R\$238.343 no Individual em 31 de dezembro de 2024).

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
12 meses	31.952	28.230	16.501	10.757
13 a 24 meses	326.449	346.930	221.199	238.707
25 a 36 meses	13.905	16.310	12.983	15.334
37 a 48 meses	2.015	3.792	1.200	3.001
Após 48 meses	3.421	5.197	-	-
Total	377.742	400.459	251.883	267.799

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	1.100	1.108	846	865
Encargos sociais	702	794	485	566
Provisão de férias, 13º salário e encargos	2.889	2.529	2.000	1.830
Provisão para PLR de empregados e administradores	4.050	3.400	4.050	3.400
Outros	46	60	45	56
Subtotal	8.787	7.891	7.426	6.717
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	1.181	1.227	170	380
PIS e COFINS a recolher	379	703	101	411
Impostos e contribuições retidos de terceiros	300	348	99	55
Outros	2.784	2.921	473	419
Subtotal	4.644	5.199	843	1.265
Total	13.431	13.090	8.269	7.982

A participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

10. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Adiantamentos por recebimentos	14.279	13.929	11	16
Adiantamentos por permutas	853	884	-	-
	15.132	14.813	11	16
Circulante	9.628	9.885	11	16
Não circulante	5.504	4.928	-	-
	15.132	14.813	11	16

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Até 12 meses	9.628	9.885	11	16
De 13 a 24 meses	4.503	3.927	-	-
Após 24 meses	1.001	1.001	-	-
Total	15.132	14.813	11	16

Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de loteamentos não concluídos, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa do desenvolvimento do loteamento. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros.

Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para desenvolvimento do loteamento, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades concluídos, de acordo com o contrato.

Do saldo total de adiantamentos de clientes, R\$5.356 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 trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	9.378	7.225	5	-
Adições	767	421	74	111
Baixas	(107)	(253)	(64)	(111)
Saldo final	10.038	7.393	15	-
Circulante	2.651	1.569	-	-
Não circulante	7.387	5.824	15	-
	10.038	7.393	15	-

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 3,20% do custo de desenvolvimento em 30 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, 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 2024.

12. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/03/25	31/12/24
Imposto de renda (IRPJ)	7.358	6.656
Contribuição social (CSLL)	3.818	3.437
Total - IR e CS	11.176	10.093
PIS	2.114	1.882
COFINS	9.717	8.648
Total - PIS e COFINS	11.831	10.530
Total geral	23.007	20.623
Circulante	2.794	2.649
Não circulante	20.213	17.974
	23.007	20.623

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os trimestres findos em 31 de março 2025 e de 2024 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	10.093	5.669	-	1.781
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	1.083	307	-	(92)
Saldo final	11.176	5.976	-	1.689

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

	Consolidado	
	31/03/25	31/12/24
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Parcela não recebida por venda de lotes	11.722	10.438
(-) Adiantamentos de clientes	(426)	(413)
Outros	(120)	68
Valor líquido	11.176	10.093

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos trimestres findos em 31 de março de 2025 e de 2024, é como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2025	2024
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	2.920	(5.896)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%
Despesa nominal	(993)	2.005
Receita de venda de lotes - controladas	53.426	27.524
Alíquota nominal	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(1.646)	(848)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Receitas financeiras - controladas	(872)	(1.264)
IRPJ e CSLL nas controladas	(2.518)	(2.112)
IRPJ e CSLL no Individual	-	(152)
Outros	(103)	1.122
Resultado efetivo	(2.621)	(1.142)
Composição no resultado:		
Corrente	(1.538)	(835)
Diferido	(1.083)	(307)
	(2.621)	(1.142)

	Individual	
	1º trimestre de	
	2025	2024
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(5.614)	(12.019)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%
Despesa nominal	1.909	4.086
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Efeito de alteração de regime tributário (*)	-	(4.238)
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	2.320	-
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(4.123)	-
Outras (adições) exclusões permanentes	(106)	-
Despesa no resultado	-	(152)
Composição no resultado:		
Corrente	-	(244)
Diferido	-	92
	-	(152)

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

13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 31 de março de 2025, a mencionada provisão monta em R\$1.441 no Consolidado e R\$661 no Individual (R\$1.099 no Consolidado e R\$459 no Individual em 31 de dezembro de 2024), 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\$12.961 no Consolidado e R\$8.566 no Individual em 31 de março de 2025 (R\$12.856 no Consolidado e R\$8.613 no Individual em 31 de dezembro de 2024).

14. Patrimônio líquido

(a) Ações ordinárias e capital social

	Consolidado e Individual	
	31/03/25	31/12/24
Capital social subscrito	198.531	198.531
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	146.922	146.922

O capital social autorizado da Companhia em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 é de R\$2.000.000 (dois bilhões de reais).

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

De acordo com o parágrafo 4º artigo 5º, do estatuto social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de até 3 dias.

Durante os trimestres findos em 31 de março de 2025 e de 2024, não houve movimento no capital social.

(b) Ações em tesouraria

Nos trimestres findos em 31 de março de 2025 e de 2024, a Companhia não movimentou ações em tesouraria.

Espécie	Quantidade mil				
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final
Trimestre findo em 31 de março de 2025:					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336
Trimestre findo em 31 de março de 2024:					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336

(c) Plano de opções de ações

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

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

A movimentação das opções para os trimestres findos em 31 de março de 2025 e de 2024 é demonstrada como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º trimestre 2025 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	11	1.120	-	-	-	1.120
2	7	177	-	(5)	-	172
		1.297	-	(5)	-	1.292
Preço médio ponderado das opções		1,36	-	1,36	-	1,36

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

Em 31 de março de 2025, a Companhia reconheceu um custo de opções de ações de R\$21. O custo das opções a ser reconhecido é de R\$63 (R\$1.208 de custo revertido e R\$337 de custo a ser reconhecido no mesmo período de 2024). Até 31 de março de 2025, foram concedidas 70,96% do total de opções aprovadas pelo plano 1.

Em 31 de dezembro de 2024, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 1.292 mil ações, o que representaria uma diluição de 0,87% em relação ao total de ações da Companhia de 146.923 mil (0,88% em 31 de dezembro de 2024).

(d) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

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

(e) Participações não controladoras

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2025	2024
Saldo inicial	26.946	23.543
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	(8.959)	(3.251)
Resultado do período	5.913	5.133
Saldo final	23.900	25.425

(f) Resultado por ação

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

	Consolidado e Individual	
	1º trimestre de	
	2025	2024
Resultado básico por ação:		
Resultado do período	(5.614)	(12.171)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	146.246	145.900
Resultado básico por ação - em R\$	(0,0384)	(0,0834)
Resultado diluído por ação:		
Resultado do período	(5.614)	(12.171)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	146.246	145.900
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares)	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	146.246	145.900
Resultado diluído por ação - em R\$	(0,0384)	(0,0834)

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 2024.

15. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados para os trimestres findos em 31 de março de 2025 e de 2024:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Receita de vendas de lotes	83.180	51.884	7.010	2.981
Distratos	(23.778)	(14.420)	(1.432)	(2.072)
Provisão para risco de crédito	(428)	(130)	(30)	40
Outros	-	(49)	-	-
Receita operacional bruta	58.974	37.285	5.548	949
Impostos sobre vendas	(2.779)	(1.194)	(609)	(53)
Receita operacional líquida	56.195	36.091	4.939	896

Os valores referentes aos lotes em desenvolvimento registrados no Consolidado para os trimestres findos em 31 de março de 2025 e de 2024 são como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2025	2024
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	46.777	31.798
Custos dos lotes vendidos em desenvolvimento	(26.240)	(20.008)
Lucro bruto reconhecido	20.537	11.790

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 às demonstrações financeiras de 2024.

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 2024.

16. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(28.377)	(19.342)	(1.401)	(44)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	(3.101)	(2.078)	(40)	23
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(31.478)	(21.420)	(1.441)	(21)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(4.646)	(6.041)	(4.060)	(5.275)
Honorários da administração	(914)	(722)	(914)	(722)
Opções de ações (nota 14(c))	(21)	1.208	(21)	1.208
Propaganda e publicidade	(1.733)	(802)	(230)	(55)
Comissões e corretagens	(1.959)	(1.703)	(215)	(23)
Consultorias e serviços	(1.188)	(1.836)	(1.095)	(1.704)
Depreciação e amortização	(445)	(527)	(559)	(962)
Outras despesas	(2.413)	(1.569)	(1.031)	(1.095)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(13.319)	(11.992)	(8.125)	(8.628)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(7.215)	(5.184)	(1.944)	(1.397)
Despesas gerais e administrativas	(6.104)	(6.808)	(6.181)	(7.231)
	(13.319)	(11.992)	(8.125)	(8.628)

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	(7.461)	(5.173)	(6.805)	(4.856)
Despesa com venda da carteira	(12.364)	(1.679)	(903)	(117)
Taxas, tarifas e impostos	(491)	(397)	(394)	(287)
Juros de contratos de mútuo (nota 18[11])	(130)	(313)	(130)	(313)
Outras despesas financeiras	(701)	(2.634)	(84)	(135)
	(21.147)	(10.196)	(8.316)	(5.708)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	4.140	1.978	1.639	369
Juros de contratos de mútuo (nota 18[8])	626	518	626	518
Outras receitas financeiras	604	2.129	541	19
	5.370	4.625	2.806	906
Receita proveniente de clientes por loteamentos	7.230	725	790	85
	12.600	5.350	3.596	991
Resultado financeiro	(8.547)	(4.846)	(4.720)	(4.717)

18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
<u>Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	80	91	-	-	51	40	-	-
<u>Clientes por vendas de lotes</u>									
Outras partes relacionadas									
SPE e SCPs	[12]	2.286	2.286	-	-	2.286	2.286	-	-
<u>Créditos com empresas ligadas</u>									
Controladas em conjunto e coligadas									
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	[2]	6.312	3.741	-	-	6.312	3.741	-	-
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	[2]	4.173	3.426	-	-	4.173	3.426	-	-
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	[2]	87	119	-	-	87	119	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	18.677	19.690	-	-	15.648	17.589	-	-
<u>Contas a receber</u>									
Banco Inter S.A.	[10]	3	4	-	-	3	4	-	-
<u>Outros ativos não circulantes</u>									
Investidas									
SPEs	[3]	1.955	1.530	-	-	2.559	1.769	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	[3]	217	532	-	-	217	532	-	-
<u>Fornecedores</u>									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	26	26	-	-	26	26
<u>Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)</u>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[11]	-	-	35.111	-	-	-	35.111	-
Investidas									
SPEs	[6]	-	-	433	140	-	-	55.518	49.220

		Consolidado				Individual			
		Receita		Despesa		Receita		Despesa	
		1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<u>Receita financeira</u>									
Créditos com empresas ligadas									
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	626	518	-	-	626	518	-	-
<u>Despesa administrativa</u>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	-	893	-	-	-	893
Outras partes relacionadas									
T Lott advocacia	[7]	-	-	123	171	-	-	123	79
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	79	76	-	-	79	76
<u>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[10]	77	66	-	-	77	66	-	-
Banco Inter S.A.	[13]	65	33	-	-	65	33	-	-
<u>Despesa financeira</u>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[11]	-	-	130	313	-	-	130	313
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[9]	-	-	2.175	2.247	-	-	144	38

- [1] Refere-se a saldos em conta corrente com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia.
- [2] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em controladas em conjunto e coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [3] Refere-se a saldos a receber de reembolsos de despesas custeadas pela Companhia com partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [4] Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV no âmbito do centro de serviços compartilhados. Em 31 de março de 2025, o contrato estabelece pagamento mensal aproximado de R\$287 (R\$287 em 31 de dezembro de 2024).

- [5] Refere-se a contrato de aluguel da sede. A Conedi e a MA Cabaleiro têm como sócios acionistas e executivos da MRV. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação prevista do prazo, reajustável pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 31 de março de 2025, estabelece pagamento mensal de R\$26 (R\$26 em 31 de dezembro de 2024).
- [6] Refere-se a valores recebidos de investidas e serão liquidados pela Companhia essencialmente após a conclusão do processo formal de redução de capital das respectivas SPEs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da controladora da Companhia, Thiago da Costa e Silva Lott.
- [8] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades imobiliárias. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 31 de março de 2025, 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 2024).
- [9] Refere-se ao desconto de cessão e/ou comissões originados em operações de venda de recebíveis efetuadas nos primeiros trimestres de 2025 e 2024.
- [10] Refere-se ao “prêmio de preferência” pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 31 de março de 2025, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações monta em R\$1.867 (R\$520 em 31 de dezembro de 2024).
- [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 recebida pela administração de carteira, originado em operações de venda de recebíveis.

Nota: A MRV (controladora) é avalista da Urba, conforme apresentado na nota 7, sem a incidência de remuneração entre as partes.

Remuneração de pessoal-chave

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

	Consolidado e Individual	
	1º trimestre de	
	2025	2024
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração (*)	914	722
Gratificação	260	160
Benefícios assistenciais	69	23
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	17	14
Plano de opção de ações	12	(134)
	1.272	785

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

Em 30 de abril de 2025, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$8.400.

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	31/03/25		31/12/24	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			566.763	566.763	430.048	430.048
Clientes		4	441.655	441.655	402.004	402.004
Créditos com empresas ligadas			29.249	29.249	26.976	26.976
Caixa e equivalentes de caixa		3	95.859	95.859	1.068	1.068
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado)			127.178	127.178	155.083	155.083
Fundo de investimento restrito	2	3	20.659	20.659	71.395	71.395
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2	3	1.415	1.415	1.167	1.167
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	3	104.527	104.527	81.706	81.706
Aplicação vinculada em conta corrente	2	3	577	577	815	815
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			968.108	968.413	845.240	846.089
Empréstimos, financiamentos e debêntures		7	385.184	385.489	384.640	385.489
Contas a pagar por aquisição de terrenos			66.617	66.617	71.446	71.446
Passivo de cessão		4 (e)	414.002	414.002	319.813	319.813
Fornecedores			23.905	23.905	23.457	23.457
Contas a pagar por aquisição de investimento			1.762	1.762	1.762	1.762
Outras contas a pagar			76.638	76.638	44.122	44.122
Valor justo por meio do resultado			311.125	311.125	329.013	329.013
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3	8	311.125	311.125	329.013	329.013

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas. Todos os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia foram registrados contabilmente em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024.

(b) Gerenciamento de riscos

Risco de capital

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

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

Em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, o índice de endividamento é conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado		Individual	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Empréstimos, financiamentos e debêntures	385.184	384.640	359.026	354.504
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(223.037)	(156.151)	(81.508)	(45.220)
Dívida líquida	162.147	228.489	277.518	309.284
Patrimônio líquido ("PL")	134.591	143.230	110.691	116.284
Dívida líquida / PL	120,5%	159,5%	250,7%	266,0%

Risco de mercado

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de março de 2025, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todos os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2025 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de março de 2025, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de março de 2025 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2025. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2025 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro (**)	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/03/2024	Taxa anual estimada para 2025 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável							
DI / Selic	35.197	(377.701)	(342.504)	11,22%	15,02% (i)	3,80%	(13.015)
IPCA	505.272	(447.838)	57.434	5,48%	5,98% (ii)	0,50%	287
IGP-M	2.841	-	2.841	8,58%	5,07% (ii)	-3,51%	(100)
TR	-	(10.225)	(10.225)	1,06%	2,10% (i)	1,04%	(106)
Poupança	577	-	577	6,68%	8,23% (ii)	1,54%	9
							<u>(12.925)</u>
Cenário I							
DI / Selic	35.197	(377.701)	(342.504)	11,22%	18,78%	7,56%	(25.893)
IPCA	505.272	(447.838)	57.434	5,48%	4,49%	-0,99%	(569)
IGP-M	2.841	-	2.841	8,58%	3,80%	-4,78%	(136)
TR	-	(10.225)	(10.225)	1,06%	2,63%	1,57%	(161)
Poupança	577	-	577	6,68%	6,17%	-0,51%	(3)
							<u>(26.762)</u>
Cenário II							
DI / Selic	35.197	(377.701)	(342.504)	11,22%	22,53%	11,31%	(38.737)
IPCA	505.272	(447.838)	57.434	5,48%	2,99%	-2,49%	(1.430)
IGP-M	2.841	-	2.841	8,58%	2,53%	-6,05%	(172)
TR	-	(10.225)	(10.225)	1,06%	3,15%	2,09%	(214)
Poupança	577	-	577	6,68%	4,11%	-2,57%	(15)
							<u>(40.568)</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 nove meses do ano de 2025.

(**) Os passivos financeiros expostos ao DI representam substancialmente dívida corporativa. Caso o efeito financeiro em determinado cenário se materializasse, aproximadamente 45% da despesa financeira gerada não afetaria de forma direta o lucro e patrimônio líquido, pois a despesa seria capitalizada nos estoques.

Conforme requerido pelo CPC 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano 2025.

Risco de liquidez

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

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. O fluxo de caixa não descontado dos passivos com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções dos indicadores de 31 de março de 2025 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	200.833	156.419	316.443	917.304	1.590.999
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	329	331	331	2.287	3.278
Passivos não remunerados	61.478	346.643	6.705	4.202	419.028
Total	262.640	503.393	323.479	923.793	2.013.305
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	102.812	70.878	253.368	239.748	666.806
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	329	331	331	2.287	3.278
Passivos não remunerados	78.757	241.969	5.784	-	326.510
Total	181.898	313.178	259.483	242.035	996.594

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:

- Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, a Companhia adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (i) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.
- 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 2024.

20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os trimestres findos em 31 de março de 2025 e de 2024, a Companhia realizou as seguintes atividades de financiamento não envolvendo caixa, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2025	2024	2025	2024
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (d))	5.806	5.213	5.576	4.366
Adições de passivo de cessão	5.149	5.401	341	144

21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/25	31/12/24	31/03/25	31/12/24
Lotes em desenvolvimento				
(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	835.520	654.372	30.714	26.443
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(653.548)	(481.851)	(33.414)	(29.357)
Distratos - receitas estornadas	4.135	3.924	3.248	3.225
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(649.413)	(477.927)	(30.166)	(26.133)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	186.107	176.445	548	311
(ii) Receita de indenização por distratos	304	287	231	234
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	20	20	-	-
(iii) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	4.136	3.924	3.248	3.225
Ajustes em contas a receber de clientes	(1.798)	(1.667)	(1.244)	(1.230)
Receita indenização por distratos	(304)	(287)	(231)	(234)
Passivo - devolução por distrato	2.034	1.970	1.773	1.761
(iv) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	486.508	377.265	12.220	11.222
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(383.316)	(277.967)	(13.173)	(12.275)
Distratos - custos de construção	1.647	1.580	1.238	1.260
(b) Custo incorrido líquido	(381.669)	(276.387)	(11.935)	(11.015)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	104.839	100.878	285	207
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	78,45%	73,26%	97,66%	98,16%
(v) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	296.903	262.897	15.229	21.368
(b) Custo incorrido	(171.184)	(146.658)	(14.625)	(20.615)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	125.719	116.239	604	753

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

22. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março de 2025, 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.	185.283
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.	181.980
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	22.373
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras / órgãos de saneamento a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos loteamentos em desenvolvimento.	245.415
Responsabilidade civil (administradores)	Garante a proteção do patrimônio de conselheiros, diretores, executivos e administradores, caso ocorra a necessidade de pagamento de indenização decorrente de prejuízo causado à empresa, aos seus acionistas ou terceiros, no exercício de suas funções.	20.000
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	882
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador	37.492
Seguro Garantia Judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	3.511
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos segurados.	4.933

23. Aprovação das informações trimestrais

Estas informações trimestrais foram autorizadas para emissão pela Diretoria em 13 de maio de 2025.