

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS 3º TRIMESTRE DE 2025



SMART URBA RIBEIRÃO



ESTÍLO URBIA PRUDENTE



GIARDINO BIANCO

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	11
4. Clientes	12
5. Lotes a comercializar	15
6. Participações em investidas	16
7. Empréstimos, financiamentos e debêntures	20
8. Contas a pagar por aquisição de terrenos	23
9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	24
10. Adiantamentos de clientes	24
11. Provisão para manutenção de imóveis	25
12. Impostos correntes e diferidos	25
13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	26
14. Patrimônio líquido	27
15. Receita operacional líquida	29
16. Custos e despesas operacionais	30
17. Despesas e receitas financeiras	31
18. Partes relacionadas	32
19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos	34
20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	36
21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos	37
22. Seguros	38
23. Aprovação das informações trimestrais	38



Shape the future
with confidence

Edifício Statement
Avenida do Contorno, 5.800
16º e 17º andares - Savassi
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
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 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo 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**

Edifício Statement
Avenida do Contorno, 5.800
16º e 17º andares - Savassi
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
ey.com.br

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 nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários. 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



**Shape the future
with confidence**

Edifício Statement
Avenida do Contorno, 5.800
16º e 17º andares - Savassi
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
ey.com.br

revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 12 de novembro de 2025.

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O



	Nota	Consolidado		Individual	
	explicativa	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	560	1.068	184	201
Títulos e valores mobiliários	3	101.551	64.060	36.883	563
Clientes	4	101.055	69.987	25.006	16.440
Lotes a comercializar	5	404.290	354.258	89.192	69.725
Despesas antecipadas		3.550	3.788	1.854	2.377
Outros ativos		9.528	7.033	7.407	6.299
Total do ativo circulante		620.534	500.194	160.526	95.605
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	3	87.717	91.023	46.463	44.456
Clientes	4	536.560	332.017	102.052	39.660
Lotes a comercializar	5	424.746	371.574	235.068	257.889
Créditos com empresas ligadas		38.255	26.976	31.920	24.875
Despesas antecipadas		26.104	15.149	3.942	834
Outros ativos não circulantes		38.794	32.695	25.151	23.304
Total do ativo realizável a longo prazo		1.152.176	869.434	444.596	391.018
Investimento	6	3.617	9.089	396.562	365.016
Imobilizado e intangível		15.439	7.296	15.818	10.217
Total do ativo não circulante		1.171.232	885.819	856.976	766.251
Total do ativo		1.791.766	1.386.013	1.017.502	861.856
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		32.183	23.457	12.370	5.473
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	26.655	22.742	14.747	6.627
Contas a pagar por aquisição de investimento		4.887	-	4.887	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	37.803	28.230	20.142	10.757
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	9	16.338	13.090	10.460	7.982
Adiantamentos de clientes	10	10.343	9.885	399	16
Provisão para manutenção de imóveis	11	3.238	2.306	20	-
Impostos diferidos	12	3.716	2.649	-	-
Passivo a descoberto - Investimentos	6	15.420	10.626	15.727	11.239
Passivo de cessão	4 (e)	43.729	30.902	5.406	2.912
Obrigações com empresas ligadas		338	-	76.402	49.220
Outras contas a pagar		15.889	20.678	2.267	4.376
Total do passivo circulante		210.539	164.565	162.827	98.602
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	355.980	361.898	350.343	347.877
Contas a pagar por aquisição de investimento		7.875	1.762	7.875	1.762
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	456.091	372.229	266.511	257.042
Adiantamentos de clientes	10	4.755	4.928	4	-
Provisão para manutenção de imóveis	11	7.917	7.072	341	5
Impostos diferidos	12	28.394	17.974	-	-
Passivo de cessão	4 (e)	549.822	288.911	77.150	18.524
Outras contas a pagar		23.599	23.444	21.655	21.760
Total do passivo não circulante		1.434.433	1.078.218	723.879	646.970
Total do passivo		1.644.972	1.242.783	886.706	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		(893)	(956)	(893)	(956)
Prejuízos acumulados		(66.349)	(80.798)	(66.349)	(80.798)
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		130.796	116.284	130.796	116.284
Participações não controladoras	14 (e)	15.998	26.946	-	-
Total do patrimônio líquido		146.794	143.230	130.796	116.284
Total do passivo e patrimônio líquido		1.791.766	1.386.013	1.017.502	861.856

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E DE 2024

Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o resultado por ação

	Nota explicativa	Consolidado				Individual			
		2025		2024		2025		2024	
		3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita operacional líquida	15	147.397	286.125	60.374	138.525	66.873	74.465	4.671	4.495
Custo dos lotes vendidos	16	(85.938)	(158.772)	(30.570)	(73.624)	(41.315)	(43.648)	(2.034)	(1.483)
Lucro bruto		61.459	127.353	29.804	64.901	25.558	30.817	2.637	3.012
Despesas operacionais:									
Despesas com vendas	16	(11.943)	(28.702)	(8.141)	(19.188)	(4.514)	(8.451)	(2.364)	(5.185)
Despesas gerais e administrativas	16	(7.525)	(20.176)	(5.804)	(18.849)	(7.402)	(20.030)	(5.897)	(19.698)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		(2.964)	(4.237)	(2.051)	(5.092)	(2.357)	(2.924)	(1.743)	(6.367)
Resultado de equivalência patrimonial	6	(1.253)	(2.447)	(946)	(4.004)	11.994	31.880	6.044	12.700
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		37.774	71.791	12.862	17.768	23.279	31.292	(1.323)	(15.538)
Resultado Financeiro:									
Despesas financeiras	17	(25.017)	(73.258)	(15.666)	(38.904)	(8.559)	(25.140)	(7.870)	(20.074)
Receitas financeiras	17	6.018	18.466	3.825	12.273	3.399	10.175	1.378	3.422
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	17	4.152	18.838	694	2.101	589	2.410	(114)	(77)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		22.927	35.837	1.715	(6.762)	18.708	18.737	(7.929)	(32.267)
Imposto de renda e contribuição social:									
Correntes	12	(1.366)	(4.123)	(647)	(6.278)	-	-	384	(3.736)
Diferidos	12	(2.055)	(5.564)	(1.482)	(1.605)	-	-	-	1.781
	12	(3.421)	(9.687)	(2.129)	(7.883)	-	-	384	(1.955)
Lucro líquido (prejuízo) do período		19.506	26.150	(414)	(14.645)	18.708	18.737	(7.545)	(34.222)
Lucro líquido (prejuízo) atribuível a:									
Acionistas controladores		18.708	18.737	(7.545)	(34.222)				
Acionistas não controladores		798	7.413	7.131	19.577				
		19.506	26.150	(414)	(14.645)				
Resultado líquido por ação (em R\$):									
Básico	14 (e)	0,1276	0,1278	(0,0515)	(0,2342)	0,1276	0,1278	(0,0515)	(0,2342)
Diluído	14 (e)	0,1276	0,1278	(0,0515)	(0,2342)	0,1276	0,1278	(0,0515)	(0,2342)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E DE 2024

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Consolidado				Individual			
	2025		2024		2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Lucro líquido (prejuízo) do período	19.506	26.150	(414)	(14.645)	18.708	18.737	(7.545)	(34.222)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do período	19.506	26.150	(414)	(14.645)	18.708	18.737	(7.545)	(34.222)
Resultados abrangentes atribuível a:								
Acionistas controladores	18.708	18.737	(7.545)	(34.222)				
Acionistas não controladores	798	7.413	7.131	19.577				
	19.506	26.150	(414)	(14.645)				

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS PERÍODOS DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO 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
Aumento de capital	1.113	-	-	-	1.113	-	1.113
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	(18.256)	(18.256)
Opções de ações	-	-	(1.040)	-	(1.040)	-	(1.040)
Lucro líquido (prejuízo) do período	-	-	-	(34.222)	(34.222)	19.577	(14.645)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024	198.531	(493)	(1.040)	(85.442)	111.556	24.864	136.420
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	-	-	-	-	-	(13.120)	(13.120)
Transação de capital	-	-	-	(4.288)	(4.288)	(5.241)	(9.529)
Opções de ações	-	-	63	-	63	-	63
Lucro líquido (prejuízo) do período	-	-	-	18.737	18.737	7.413	26.150
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025	198.531	(493)	(893)	(66.349)	130.796	15.998	146.794

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



		Nota explicativa	Consolidado		Individual	
			Nove meses de		Nove meses de	
			2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro líquido (prejuízo) do período		26.150	(14.645)	18.737	(34.222)	
Ajustes para reconciliar o, lucro (prejuízo) do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:						
	Depreciação e amortização	1.625	1.291	1.795	2.311	
16	Opções outorgadas reconhecidas	63	(1.040)	63	(1.040)	
	Ajuste a valor presente	1.125	(891)	560	(482)	
	Baixa na venda de imobilizado	-	255	-	31	
	Resultados financeiros	35.686	27.782	13.770	16.739	
6	Resultado de equivalência patrimonial	2.447	4.004	(31.880)	(12.700)	
	Provisão para risco de crédito	2.595	556	742	(84)	
	Provisão para manutenção de imóveis	4.803	2.137	1.392	48	
	Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	3.749	2.251	1.991	1.760	
	Amortização de despesas antecipadas	3.736	4.110	377	217	
12	IRPJ e CSLL diferidos	5.564	1.605	-	(1.781)	
	PIS e COFINS diferidos	5.923	762	-	(2.115)	
		93.466	28.177	7.547	(31.318)	
(Aumento) redução nos ativos operacionais:						
	Redução (aumento) de clientes	(220.490)	(66.413)	(69.850)	6.938	
	Redução (aumento) de lotes a comercializar	24.367	(39.520)	25.542	(2.951)	
	Redução (aumento) de despesas antecipadas	(499)	(9.103)	391	(829)	
	Redução (aumento) de outros	5.002	3.467	9.940	(28)	
Aumento (redução) nos passivos operacionais:						
	Aumento (redução) de fornecedores	8.726	3.705	6.897	(2.848)	
	Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	5.700	1.684	2.182	4.578	
	Aumento (redução) de adiantamentos de clientes	673	(8.793)	387	7	
	Aumento (redução) de outros	(4.119)	28.023	(129)	1.637	
Juros pagos		(1.410)	(5.842)	(4)	(339)	
Imposto de renda e contribuição social pagos		(2.782)	(5.660)	-	(4.164)	
11	Valores pagos referente a manutenção de imóveis	(1.359)	(624)	(111)	(366)	
	Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(3.065)	(1.705)	(1.616)	(1.382)	
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais		(95.790)	(72.604)	(18.824)	(31.065)	
Fluxo de caixa das atividades de investimento						
Aumento em títulos e valores mobiliários		(274.315)	(385.219)	(116.067)	(119.711)	
Redução em títulos e valores mobiliários		249.041	320.228	81.266	95.256	
Adiantamentos a partes relacionadas		(16.312)	(16.519)	(11.651)	(15.021)	
Recebimentos de partes relacionadas		6.964	11.482	6.503	11.483	
6 (b)	Redução (aquisição / aporte) em investimentos	1.157	764	23.148	13.061	
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(9.685)	(1.097)	(7.313)	(613)	
Pagamento por aquisição de participação em investida		-	(5.676)	-	(5.676)	
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		(43.150)	(76.037)	(24.114)	(21.221)	
Fluxo de caixa das atividades de financiamento						
Recebimentos pela emissão de ações		-	1.113	-	1.113	
Transação de capital		(9.529)	-	(4.288)	-	
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas		(1.273)	-	24.433	31.313	
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		2.873	124.513	2.873	119.173	
7 (a)	Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(12.879)	(82.571)	(213)	(73.333)	
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures		(35.545)	(26.143)	(33.259)	(23.114)	
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		279.276	178.306	60.924	3.977	
Valores pagos de passivo de cessão		(71.371)	(28.609)	(7.549)	(6.904)	
14 (e)	Aportes (distribuições) de acionistas não controladores, líquido	(13.120)	(18.256)	-	-	
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamentos		138.432	148.353	42.921	52.225	
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		(508)	(288)	(17)	(61)	
Caixa e equivalentes de caixa						
No início do período		1.068	839	201	188	
No final do período		560	551	184	127	
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		(508)	(288)	(17)	(61)	

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		Nove meses de		Nove meses de	
		2025	2024	2025	2024
RECEITAS					
Receita operacional bruta		305.213	145.242	83.143	5.680
Outras receitas		(4.345)	(9.123)	(2.079)	(7.058)
Provisão para risco de crédito		(2.595)	(556)	(742)	84
Receitas relativas à construção de ativos próprios		388	529	388	529
		298.661	136.092	80.710	(765)
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		(181.783)	(78.417)	(50.840)	(15.452)
VALOR ADICIONADO BRUTO		116.878	57.675	29.870	(16.217)
Depreciação e amortização					
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		(1.625)	(1.291)	(1.795)	(2.311)
		115.253	56.384	28.075	(18.528)
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	6	(2.447)	(4.004)	31.880	12.700
Receitas financeiras	17	37.304	14.374	12.585	3.345
		34.857	10.370	44.465	16.045
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		150.110	66.754	72.540	(2.483)
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:		44.313	30.501	27.373	21.603
Remuneração direta		37.182	27.279	23.244	20.061
Benefícios		4.917	1.430	2.840	249
FGTS		2.214	1.792	1.289	1.293
Impostos, taxas e contribuições:		39.028	24.448	15.512	8.701
Federais		36.363	21.485	14.530	8.512
Municipais		2.661	2.948	982	190
Estaduais		4	15	-	(1)
Remuneração de capitais de terceiros:		40.619	26.450	10.918	1.435
Juros		37.296	24.176	10.365	975
Aluguéis / Arrendamentos		3.323	2.274	553	460
Remuneração de capitais próprios:		26.150	(14.645)	18.737	(34.222)
Lucro líquido (prejuízo) do período		18.737	(34.222)	18.737	(34.222)
Participações de acionistas não controladores	14 (e)	7.413	19.577	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		150.110	66.754	72.540	(2.483)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR para o período findo em 30 de setembro 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 30 cidades de 7 estados brasileiros, sendo: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Bahia, Paraíba, Mato Grosso e Goiás. A MRV Engenharia e Participações S.A. (“MRV”), controladora da Companhia, possui participação de 54,55% em 30 de setembro de 2025 e 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	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Caixa	18	11	9	3
Bancos - conta movimento	542	1.057	175	198
Total do caixa e equivalentes de caixa	560	1.068	184	201
Fundo de investimento restrito (i)	115.648	71.395	41.926	-
Certificados de depósitos bancários (CDB) (ii)	906	1.167	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI) (iii)	71.918	81.706	40.847	44.456
Aplicações vinculadas em conta corrente (iv)	796	815	573	563
Total dos títulos e valores mobiliários	189.268	155.083	83.346	45.019
Circulante	101.551	64.060	36.883	563
Não circulante	87.717	91.023	46.463	44.456
Total dos títulos e valores mobiliários	189.268	155.083	83.346	45.019

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, as aplicações em títulos e valores mobiliários tiveram retornos médios de 104,87% da taxa DI no Consolidado e 97,82% 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 de 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		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Fundos de investimento	41.817	45.352	15.160	-
Letras financeiras privadas	1.923	1.135	697	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	5.677	1.850	2.058	-
Debêntures	194	184	70	-
Títulos de crédito privado	26.663	9.257	9.666	-
Operações compromissadas	-	505	-	-
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	11	-	-
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	15.491	8.151	5.617	-
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	23.284	4.190	8.441	-
Outros títulos públicos	543	747	197	-
Outros	56	13	20	-
Total	115.648	71.395	41.926	-

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	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Clientes por venda de lotes	643.475	406.776	127.664	55.862
Ajustes a valor presente	(3.505)	(2.380)	(1.117)	(557)
Provisão para risco de crédito	(8.072)	(5.477)	(1.821)	(1.079)
Clientes por outras vendas e prestação de serviços	5.717	3.085	2.332	1.874
	637.615	402.004	127.058	56.100
Circulante	101.055	69.987	25.006	16.440
Não circulante	536.560	332.017	102.052	39.660
	637.615	402.004	127.058	56.100

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 30 de setembro de 2025 foram entre 0,12% 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 contratos de financiamentos com instituições financeiras para o desenvolvimento dos lotes (nota 7). Em 30 de setembro de 2025, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$46.687 (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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	(5.477)	(4.031)	(1.079)	(1.117)
Constituição	(2.931)	(1.213)	(841)	(1)
Reversão	336	657	99	85
Saldo final	(8.072)	(4.587)	(1.821)	(1.033)

(c) Receitas a apropriar e custos a incorrer

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

	Consolidado	
	30/09/25	31/12/24
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	217.588	176.445
Custo a incorrer (*)	(119.866)	(100.878)
	97.722	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	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
<u>Avencer:</u>				
Até 12 meses	90.903	62.642	21.420	12.850
De 13 a 24 meses	59.090	43.556	12.077	8.884
De 25 a 36 meses	52.436	36.886	10.183	5.514
De 37 a 48 meses	48.393	31.160	8.658	3.613
Após 48 meses	376.641	220.415	71.134	21.649
	627.463	394.659	123.472	52.510
<u>Vencido:</u>				
Até 30 dias	1.961	1.685	434	335
De 31 a 90 dias	2.086	1.359	408	343
Acima de 90 dias	6.105	4.301	2.744	2.912
	10.152	7.345	3.586	3.590
Total (*)	637.615	402.004	127.058	56.100

(*) Líquido de AVP e provisão para risco de crédito.

(e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

Nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro 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:

	mar/25	jun/25	set/25	Total operações nove meses de 2025
Tipo de carteira	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	
Remuneração (a.a.)	IPCA + 8,00% e 10,74%	IPCA + 8,00% e 10,69%	IPCA + 9,40% e 10,24%	
Duration original (meses)	46	56	45	
Securitizadora / Cessionário	Opea	Opea	Opea	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	100.253	103.759	103.530	307.542
(-) Desconto de cessão	1.974	1.003	4.232	7.209
Valor da operação	98.279	102.756	99.298	300.333
(-) Fundo de reserva	2.251	2.364	2.487	7.102
(-) Fundo de despesas e outros	2.898	5.819	5.238	13.955
Valor líquido recebido	93.130	94.573	91.573	279.276

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

	mar/24	jun/24	set/24	Total operações Nove meses de 2024
Tipo de carteira	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	
Remuneração (a.a.)	IPCA + 8,00% e 9,00%	IPCA + 8,00% e 9,71%	IPCA + 8,00% e 9,97%	
Duration original (meses)	46	48	50	
Securitizadora / Cessionário	True	True	True	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	84.565	51.249	59.041	194.855
(-) Desconto de cessão	4.399	2.573	1.279	8.251
Valor da operação	80.166	48.676	57.762	186.604
(-) Fundo de reserva	2.417	1.443	1.461	5.321
(-) Fundo de despesas e outros	2.985	1.522	1.724	6.231
Valor líquido recebido	74.764	45.711	54.577	175.052

(*) 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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, a Companhia adquiriu parte das séries subordinadas no montante de R\$27.206. O saldo referente a este CRI monta em R\$71.918 no consolidado em 30 de setembro 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	
	Nove meses de	
	2025	2024
Saldo inicial	319.813	113.672
Adições	300.333	186.605
Juros	45.420	18.397
Utilização de fundo de reserva, líquido	(644)	(1.208)
Pagamentos	(71.371)	(28.609)
Saldo final	593.551	288.857
Circulante	43.729	30.107
Não circulante	549.822	258.750
	593.551	288.857

O saldo contábil por operação é como segue:

Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração (a.a.)	Duration original (meses)	Saldo consolidado em	
				30/09/25	31/12/24
set/25	Financiamento direto	IPCA + 9,40% e 10,24%	45	99.332	-
jun/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,69%	56	104.103	-
mar/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,74%	46	98.694	-
dez/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,93%	54	50.801	51.105
set/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,97%	50	54.822	58.324
jun/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,71%	48	42.596	46.579
mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00%	46	65.780	72.312
dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	55	52.213	61.469
set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	48	25.210	30.024
				593.551	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 e, para certas operações, recompra obrigatória de distratados não revendidos em períodos pré-determinados, limitada a TVO (termo de verificação de obra), 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	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Terrenos	456.262	416.607	252.497	265.408
Lotes em desenvolvimento	282.610	233.619	47.181	48.530
Lotes concluídos	74.979	68.609	17.878	9.256
Adiantamentos a fornecedores	15.185	6.997	6.704	4.420
	829.036	725.832	324.260	327.614
Circulante	404.290	354.258	89.192	69.725
Não circulante	424.746	371.574	235.068	257.889
	829.036	725.832	324.260	327.614

Em 30 de setembro de 2025, do total do saldo consolidado de lotes em desenvolvimento e concluídos, R\$313.240 referem-se a projetos lançados e R\$44.349 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$251.074 e R\$51.154 em 31 de dezembro de 2024, respectivamente).

Em 30 de setembro 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\$69.638 no Consolidado e R\$37.019 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		Investimento	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Controladas em conjunto e coligadas:						
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	3.338	4.308	668	862
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	1.320	1.840	436	607
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(12.266)	(9.179)	(4.048)	(3.029)
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	40,00%	40,00%	(27.793)	(18.867)	(11.117)	(7.547)
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00%	50,00%	91	92	46	46
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	(639)	(125)	(256)	(50)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	12.383	14.003	2.477	2.801
Outros			-	-	(9)	4.773
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			(23.566)	(7.928)	(11.803)	(1.537)
Participações em investidas - Consolidado					3.617	9.089
Passivo a descoberto - Investimento - Consolidado					(15.420)	(10.626)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado					(11.803)	(1.537)
Controladas:						
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [2]	70,00%	70,00%	4.565	4.396	13.899	13.780
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira) [2]	100,00%	100,00%	4.509	11.972	5.249	13.131
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [2]	50,00%	50,00%	4.054	5.364	12.960	14.411
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	100,00%	100,00%	5.604	4.724	7.735	7.614
Empreendimento Parque Vitória [2]	100,00%	50,00%	13.324	10.328	25.098	26.350
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	30,00%	30,00%	5.395	13.781	5.729	8.230
PPM Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	100,00%	0,00%	11.199	-	15.208	-
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	100,00%	100,00%	2.952	2.652	2.952	2.652
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	100,00%	100,00%	9.827	8.861	9.827	8.861
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	100,00%	100,00%	815	852	815	852
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	100,00%	100,00%	(307)	(613)	(307)	(613)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	35.380	32.321	35.380	32.321
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	100,00%	100,00%	3.793	3.196	3.793	3.196
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	13.213	1.737	13.213	1.737
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	100,00%	100,00%	16.897	12.903	16.897	12.903
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	9.096	18.772	9.096	18.772
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	100,00%	100,00%	1.607	1.363	1.607	1.363
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	6.399	8.972	6.399	8.972
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	100,00%	100,00%	19.373	17.291	19.373	17.291
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	100,00%	100,00%	19.996	17.795	19.996	17.795
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	100,00%	100,00%	8.356	7.218	8.356	7.218
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	42.355	41.904	42.355	41.904
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	39.026	37.376	39.026	37.376
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	7.056	2.722	7.056	2.722
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva)	70,00%	70,00%	13.325	19.860	9.328	13.902
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	50,00%	50,00%	9.656	4.353	4.828	2.177
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	100,00%	100,00%	21.236	17.734	21.236	17.734
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	100,00%	100,00%	3.438	2.777	3.438	2.777
Outros			2.306	2.333	2.306	(2.441)
Juros capitalizados			-	-	29.790	22.327
Total das controladas			334.445	312.944	392.638	355.314
Total das investidas - Individual			310.879	305.016	380.835	353.777
Participações em investidas - Individual					396.562	365.016
Passivo a descoberto - Investimento - Individual					(15.727)	(11.239)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual					380.835	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 30 de setembro de 2025, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição do investimento no total de R\$4.887 no circulante e R\$7.875 no não circulante (R\$1.762 em 31 de dezembro de 2024, no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até novembro de 2027.

	Participação societária		Resultado do				Resultado de equivalência patrimonial			
			3º trimestre de		Nove meses de		3º trimestre de		Nove meses de	
	30/09/25	30/09/24	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Controladas em conjunto e coligadas:										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	(50)	51	(94)	529	(7)	22	6	144
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(122)	130	(241)	(571)	(41)	43	(80)	(188)
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(1.160)	(969)	(3.087)	(4.230)	(382)	(320)	(1.018)	(1.396)
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	40,00%	40,00%	(2.991)	(3.528)	(8.925)	(13.399)	(1.196)	(1.411)	(3.570)	(5.360)
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(4)	(1)	(23)	(3)	(2)	(1)	(12)	(2)
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	107	(3)	(408)	(171)	43	(1)	(163)	(68)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	(213)	273	(253)	1.142	332	123	500	404
Outros			-	-	-	-	-	599	1.890	2.462
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			(4.433)	(4.047)	(13.031)	(16.703)	(1.253)	(946)	(2.447)	(4.004)
Controladas:										
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [2]	70,00%	70,00%	(1)	17	48	68	-	12	34	48
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira) [2]	100,00%	100,00%	2.229	692	2.961	2.096	1.983	542	2.542	1.468
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [2]	50,00%	50,00%	1.114	1.345	3.101	2.110	366	265	755	262
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	100,00%	100,00%	(324)	2.597	872	(187)	(264)	1.637	112	302
Empreendimento Parque Vitória [2]	100,00%	50,00%	6.278	2.334	16.648	6.779	4.320	1.724	12.561	5.385
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	30,00%	30,00%	(1.585)	5.506	508	12.240	(316)	1.203	167	2.653
PPM Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	100,00%	0,00%	(189)	-	(189)	-	(189)	-	(189)	-
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	100,00%	100,00%	(18)	31	(87)	235	(18)	31	(87)	235
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	100,00%	100,00%	153	72	73	111	153	72	73	111
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	100,00%	100,00%	17	(10)	(37)	(319)	17	(10)	(37)	(319)
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	100,00%	100,00%	124	261	122	273	124	261	122	273
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	2.205	(96)	1.752	366	2.205	(96)	1.752	366
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	100,00%	100,00%	(306)	(1)	(304)	(3)	(306)	(1)	(304)	(3)
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	(20)	(15)	554	(32)	(20)	(15)	554	(32)
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	100,00%	100,00%	(26)	311	1.283	2.245	(26)	311	1.283	2.245
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	(723)	770	2.694	2.595	(723)	770	2.694	2.595
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	100,00%	100,00%	-	(1)	(2)	(2)	-	(1)	(2)	(2)
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	(330)	(279)	241	(480)	(330)	(279)	241	(480)
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	100,00%	100,00%	159	952	652	2.305	159	952	652	2.305
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	100,00%	100,00%	1.095	467	2.201	466	1.095	467	2.201	466
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	100,00%	100,00%	155	(517)	574	(546)	155	(517)	574	(546)
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(2)	(3)	(1)	(1)	(2)	(3)
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(2)	(2)	(1)	(1)	(2)	(2)
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	(248)	(394)	1.100	(174)	(248)	(394)	1.100	(174)
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva)	70,00%	70,00%	2.239	4.698	6.407	4.691	1.567	3.289	4.485	3.284
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	50,00%	50,00%	1.358	45	2.475	10.273	679	23	1.238	5.137
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	100,00%	100,00%	4.593	(13)	10.099	(14)	4.593	(13)	10.099	(14)
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	100,00%	100,00%	640	(602)	661	(604)	640	(602)	661	(604)
Outros			(179)	(6)	(207)	(609)	(179)	(603)	(2.104)	(3.075)
Juros capitalizados			-	-	-	-	(2.188)	(2.036)	(6.846)	(5.177)
Total das controladas			18.408	18.162	54.196	44.482	13.247	6.990	34.327	16.704
Total das investidas - Individual			13.975	14.115	41.165	27.779	11.994	6.044	31.880	12.700

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

[2] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando ‘mais-valia’, que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de ‘mais valia’ são apresentados na rubrica ‘Lotes a comercializar’ e sua realização em ‘Custo dos lotes vendidos’. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades. Em 30 de setembro de 2025, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição do investimento no total de R\$4.887 no circulante e R\$7.875 no não circulante (R\$1.762 em 31 de dezembro de 2024, no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até novembro de 2027.

(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 valia	Outros	Saldos finais
Nove meses findo em 30 de setembro de 2025:							
Controladas em conjunto e coligadas:							
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	862	(200)	6	-	-	668
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	06/18	607	(91)	(80)	-	-	436
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	09/19	(3.029)	(1)	(1.018)	-	-	(4.048)
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	09/20	(7.547)	-	(3.570)	-	-	(11.117)
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	46	12	(12)	-	-	46
Santa Iria Loteamento Ltda.	09/20	(50)	(43)	(163)	-	-	(256)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	01/21	2.801	(824)	500	-	-	2.477
Outros [2]		4.773	(10)	1.890	-	(6.662)	(9)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		(1.537)	(1.157)	(2.447)	-	(6.662)	(11.803)
Participações em investidas - Consolidado		9.089	(1.113)	2.304	-	(6.663)	3.617
Passivo a descoberto - Investimento - Consolidado		(10.626)	(44)	(4.751)	-	1	(15.420)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		(1.537)	(1.157)	(2.447)	-	(6.662)	(11.803)
Controladas:							
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [1]	-	13.780	85	34	-	-	13.899
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira) [1]	11/23	13.131	(10.424)	2.542	-	-	5.249
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [1]	02/23	14.411	(2.206)	755	-	-	12.960
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [1]	12/22	7.614	9	112	-	-	7.735
Empreendimento Parque Vitória [1]	12/22	26.350	(13.813)	12.561	-	-	25.098
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [1]	02/23	8.230	(2.668)	167	-	-	5.729
PPM Empreendimentos Imobiliários Ltda. [1]	-	-	11.388	(189)	4.009	-	15.208
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver)	05/17	2.652	387	(87)	-	-	2.952
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco)	08/18	8.861	893	73	-	-	9.827
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas)	02/19	852	-	(37)	-	-	815
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias)	05/20	(613)	184	122	-	-	(307)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	06/21	32.321	1.307	1.752	-	-	35.380
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	-	3.196	901	(304)	-	-	3.793
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	06/25	1.737	10.922	554	-	-	13.213
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	09/22	12.903	2.711	1.283	-	-	16.897
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	12/22	18.772	(12.370)	2.694	-	-	9.096
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	-	1.363	246	(2)	-	-	1.607
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	03/22	8.972	(2.814)	241	-	-	6.399
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	09/21	17.291	1.430	652	-	-	19.373
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	09/24	17.795	-	2.201	-	-	19.996
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	09/24	7.218	564	574	-	-	8.356
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	-	41.904	453	(2)	-	-	42.355
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	-	37.376	1.652	(2)	-	-	39.026
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	06/22	2.722	3.234	1.100	-	-	7.056
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva)	08/24	13.902	(9.059)	4.485	-	-	9.328
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	09/22	2.177	1.413	1.238	-	-	4.828
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	04/25	17.734	(6.597)	10.099	-	-	21.236
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	09/24	2.777	-	661	-	-	3.438
Outros		(2.441)	181	(2.104)	-	6.670	2.306
Juros capitalizados		22.327	-	(6.846)	-	14.309	29.790
Total das controladas		355.314	(21.991)	34.327	4.009	20.979	392.638
Total das investidas - Individual		353.777	(23.148)	31.880	4.009	14.317	380.835
Participações em investidas - Individual		365.016	(23.332)	31.758	4.009	19.111	396.562
Passivo a descoberto - Investimento - Individual		(11.239)	184	122	-	(4.794)	(15.727)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		353.777	(23.148)	31.880	4.009	14.317	380.835
Nove meses findo em 30 de setembro de 2024:							
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		5.672	(764)	(4.004)	-	(805)	99
Total das controladas		345.584	(12.296)	16.704	3.285	12.092	365.369
Total das investidas - Individual		351.256	(13.060)	12.700	3.285	11.287	365.468

[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 30 de setembro de 2025, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição do investimento no total de R\$4.887 no circulante e R\$7.875 no não circulante (R\$1.762 em 31 de dezembro de 2024, no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até novembro de 2027.

[2] Em 30 de setembro de 2025, a Companhia adquiriu as quotas remanescentes de sua investida Empreendimento Parque Vitória, gerando impactos de R\$6.662 de eliminação de distribuição desproporcional de lucros, apresentado na coluna "outros".

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

	30/09/25						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmals Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmals Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmals Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Ativo circulante							
Caixa e TVM	327	19	660	20	4	658	607
Clientes	1.294	463	3.380	7.447	-	2.347	5.804
Lotes a comercializar	360	-	73	-	741	59	590
Outros ativos circulantes	48	337	103	76	-	34	2.083
Ativo não circulante							
Clientes	3.064	1.675	3.071	4.534	-	-	7.001
Outros ativos não circulantes	215	438	848	1.501	-	1	65
	5.308	2.932	8.135	13.578	745	3.099	16.150
Passivo circulante							
Fornecedores	430	24	384	354	-	52	776
Mútuos com empresas ligadas	78	261	15.560	22.972	654	-	-
Passivo de cessão	-	401	1.170	2.076	-	-	-
Outros passivos circulantes	977	279	315	8.091	-	3.226	1.938
Passivo não circulante							
Passivo de cessão	-	577	2.047	3.713	-	-	-
Outros passivos não	485	70	925	4.165	-	460	1.053
Patrimônio líquido	3.338	1.320	(12.266)	(27.793)	91	(639)	12.383
	5.308	2.932	8.135	13.578	745	3.099	16.150
Participação total %	20,00	33,00	33,00	40,00	50,00	40,00	20,00

	31/12/24						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmals Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmals Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmals Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
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	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

	Nove meses de 2025						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmals Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmals Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmals Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	(260)	(155)	603	(2.328)	-	137	(206)
Custo dos lotes vendidos	(159)	154	(3.047)	(3.705)	-	(546)	(160)
Receitas (despesas) operacionais	(121)	(207)	(302)	(1.534)	(22)	(10)	(435)
Resultado financeiro	455	(29)	(306)	(1.425)	(1)	9	634
Imposto de renda e contribuição social	(9)	(4)	(35)	67	-	2	(86)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(94)	(241)	(3.087)	(8.925)	(23)	(408)	(253)

	Nove meses 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	256	(231)	1.242	2.704	-	521	2.376
Custo dos lotes vendidos	(96)	(237)	(4.261)	(13.899)	-	(707)	(1.408)
Receitas (despesas) operacionais	(37)	(207)	(95)	(454)	(2)	(4)	(417)
Resultado financeiro	414	85	(1.130)	(1.445)	(1)	7	757
Imposto de renda e contribuição social	(8)	19	14	(305)	-	12	(166)
Lucro (prejuízo) líquido do período	529	(571)	(4.230)	(13.399)	(3)	(171)	1.142

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro 2024 é como segue:

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva (a.a.)	30/09/25			31/12/24
			Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:						
Debênture - 5ª emissão	04/27	DI + 2,02%	5.760	80.000	85.760	81.875
Debênture - 7ª Emissão	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	450	120.000	120.450	124.123
Debênture - 8ª Emissão	11/27 a 11/29	DI +1,97%	8.431	150.000	158.431	151.452
(-) Custo de captação			(835)	(1.496)	(2.331)	(2.946)
Total debêntures e CRI			13.806	348.504	362.310	354.504
Cédulas de crédito bancário - CCB	05/25 e 08/29	13,87% e 16,57%	970	1.874	2.844	-
(-) Custo de captação			(29)	(35)	(64)	-
Total CCB			941	1.839	2.780	-
Total Individual			14.747	350.343	365.090	354.504
Controladas:						
Financiamento à construção	04/23 a 12/27	DI + 2,28% a 2,67%	6.497	3.411	9.908	18.623
Financiamento à construção	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	5.411	2.226	7.637	11.513
Total financiamentos - Controladas			11.908	5.637	17.545	30.136
Total Consolidado			26.655	355.980	382.635	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%
Cédulas de crédito bancário - CCB	-	Diversos	Mensal	Mensal	05/25 e 08/29	12,55% e 14,44%	13,87% e 16,57%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	04/23 a 12/27	DI + 2,28% a 2,67%	DI + 2,28% a 2,67%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%

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

A captação de recursos durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 é como se segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Cédulas de crédito bancário - CCB	Diversos	Mensal	Mensal	05/25 e 08/29	12,55% e 14,44%	2.948
Total - Individual						2.948

(*) Não são considerados os custos de captação

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

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	384.640	316.055	354.504	278.814
Captações	2.948	125.340	2.948	120.000
Juros provisionados	42.920	32.424	40.559	29.255
Custo na captação de recursos	(75)	(827)	(75)	(827)
Amortização do custo na captação de recursos	626	1.227	626	1.227
Pagamento de principal	(12.879)	(82.571)	(213)	(73.333)
Pagamento de encargos financeiros	(35.545)	(26.143)	(33.259)	(23.114)
Saldo final	382.635	365.505	365.090	332.022

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, são como segue:

	Consolidado				
	CCB	Financiamento à construção	Debêntures	Total 30/09/25	Total 31/12/24
Real	2.844	-	-	2.844	-
Real / direitos creditórios	-	9.908	-	9.908	30.136
Sem garantias	-	7.637	364.641	372.278	357.450
Total (*)	2.844	17.545	364.641	385.030	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 03/27	9.908
Financiamento à construção	12/2022	02/2027	7.637
CDB	Diversos	04/29 e 08/29	2.844
Debênture - 5ª emissão	04/2022	04/2027	85.760
Debênture - 7ª Emissão	03/2024	03/2029	120.450
Debênture - 8ª Emissão	12/2024	11/2029	158.431
			385.030

(c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Até 12 meses	27.519	23.565	15.611	7.450
De 13 a 24 meses	86.210	11.112	80.757	-
De 25 a 36 meses	110.848	132.909	110.664	130.000
De 37 a 48 meses	110.453	110.000	110.453	110.000
Após 48 meses	50.000	110.000	50.000	110.000
Total	385.030	387.586	367.485	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
(Recebíveis + 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.

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

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

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

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

Em 30 de setembro 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			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Encargos financeiros brutos	15.965	43.564	11.919	33.723
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(9.600)	(23.781)	(5.790)	(16.934)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	6.365	19.783	6.129	16.789
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	63.210	54.529	49.314	42.468
Encargos financeiros capitalizados	9.600	23.781	5.790	16.934
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(3.172)	(8.672)	(2.544)	(6.842)
Saldo final (lotes a comercializar (nota 5))	69.638	69.638	52.560	52.560
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes em desenvolvimento e terrenos (nota 5)	69.638	69.638	52.560	52.560
	69.638	69.638	52.560	52.560

	Individual			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Encargos financeiros brutos	15.262	41.184	10.893	30.482
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(4.931)	(8.264)	(1.380)	(4.975)
Investimentos	(4.188)	(14.309)	(3.773)	(9.632)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	6.143	18.611	5.740	15.875
Encargos financeiros				
Saldo inicial	60.151	51.222	45.890	39.526
Encargos financeiros capitalizados	9.119	22.573	5.153	14.607
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(273)	(140)	(37)	14
Resultado de equivalência patrimonial (nota 6)	(2.188)	(6.846)	(2.036)	(5.177)
Saldo final	66.809	66.809	48.970	48.970
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes em desenvolvimento e terrenos (nota 5)	37.019	37.019	27.739	27.739
Investimentos	29.790	29.790	21.231	21.231
	66.809	66.809	48.970	48.970

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	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
IPCA	29.726	57.340	21.888	40.406
Não indexados	470.047	341.644	270.360	226.042
Ajuste a valor presente	(5.879)	1.475	(5.595)	1.351
Total	493.894	400.459	286.653	267.799
Circulante	37.803	28.230	20.142	10.757
Não circulante	456.091	372.229	266.511	257.042
Total	493.894	400.459	286.653	267.799

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$422.749 no Consolidado e R\$236.672 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 30 de setembro de 2025, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$312.865 no Consolidado e R\$125.806 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	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
12 meses	37.803	28.230	20.142	10.757
13 a 24 meses	41.468	346.930	25.286	238.707
25 a 36 meses	53.829	16.310	48.120	15.334
37 a 48 meses	153.091	3.792	86.614	3.001
Após 48 meses	207.703	5.197	106.491	-
Total	493.894	400.459	286.653	267.799

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	1.358	1.108	936	865
Encargos sociais	930	794	555	566
Provisão de férias, 13º salário e encargos	4.479	2.529	3.056	1.830
Provisão para PLR de empregados e administradores	4.367	3.400	4.367	3.400
Outros	54	60	48	56
Subtotal	11.188	7.891	8.962	6.717
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	1.304	1.227	221	380
PIS e COFINS a recolher	1.045	703	741	411
Impostos e contribuições retidos de terceiros	475	348	125	55
Outros	2.326	2.921	411	419
Subtotal	5.150	5.199	1.498	1.265
Total	16.338	13.090	10.460	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	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Adiantamentos por recebimentos	14.602	13.929	403	16
Adiantamentos por permutas	496	884	-	-
	15.098	14.813	403	16
Circulante	10.343	9.885	399	16
Não circulante	4.755	4.928	4	-
	15.098	14.813	403	16

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Até 12 meses	10.343	9.885	399	16
De 13 a 24 meses	3.754	3.927	4	-
Após 24 meses	1.001	1.001	-	-
Total	15.098	14.813	403	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 concluídas, de acordo com o contrato.

Do saldo total de adiantamentos de clientes, R\$476 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	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	9.378	7.225	5	-
Adições	3.136	1.951	467	369
Baixas	(1.359)	(624)	(111)	(366)
Saldo final	11.155	8.552	361	3
Circulante	3.238	2.158	20	-
Não circulante	7.917	6.394	341	3
	11.155	8.552	361	3

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 3,20% do custo de desenvolvimento em 30 de setembro 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	
	30/09/25	31/12/24
Imposto de renda (IRPJ)	10.317	6.656
Contribuição social (CSLL)	5.340	3.437
Total - IR e CS	15.657	10.093
PIS	2.937	1.882
COFINS	13.516	8.648
Total - PIS e COFINS	16.453	10.530
Total geral	32.110	20.623
Circulante	3.716	2.649
Não circulante	28.394	17.974
	32.110	20.623

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro 2025 e de 2024 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	10.093	5.669	-	1.781
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	5.564	1.605	-	(1.781)
Saldo final	15.657	7.274	-	-

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

	Consolidado	
	30/09/25	31/12/24
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Parcela não recebida por venda de lotes	15.621	10.438
(-) Adiantamentos de clientes	(402)	(413)
Outros	438	68
Valor líquido	15.657	10.093

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024, é como segue:

	Consolidado			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	22.927	35.837	1.713	(6.762)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(7.795)	(12.185)	(582)	2.299
Receita de venda de lotes - controladas	83.653	220.219	57.827	138.923
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(2.577)	(6.783)	(1.781)	(4.279)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Receitas financeiras - controladas	(890)	(2.819)	(832)	(3.009)
IRPJ e CSLL nas controladas	(3.467)	(9.602)	(2.613)	(7.288)
IRPJ e CSLL no Individual	-	-	384	(1.955)
Outros	46	(85)	100	1.360
Resultado efetivo	(3.421)	(9.687)	(2.129)	(7.883)
Composição no resultado:				
Corrente	(1.366)	(4.123)	(647)	(6.278)
Diferido	(2.055)	(5.564)	(1.482)	(1.605)
	(3.421)	(9.687)	(2.129)	(7.883)

	Individual			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	18.708	18.737	(7.929)	(32.267)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(6.361)	(6.371)	2.696	10.971
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Efeito de alteração de regime tributário (*)	-	-	384	(1.774)
Equivalência Patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	4.822	13.167	2.747	6.078
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	1.617	(6.663)	(7.805)	(16.870)
Outras (adições) exclusões permanentes	(78)	(133)	2.362	(360)
Despesa no resultado	-	-	384	(1.955)
Composição no resultado:				
Corrente	-	-	384	(3.736)
Diferido	-	-	-	1.781
	-	-	384	(1.955)

(*) Em abril de 2024, a Companhia alterou seu regime tributário de lucro presumido para lucro real.

13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 30 de setembro de 2025, a mencionada provisão monta em R\$1.979 no Consolidado e R\$920 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\$13.663 no Consolidado e R\$8.999 no Individual em 30 de setembro 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	
	30/09/25	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 30 de setembro 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 o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, não houve movimento no capital social e durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, o conselho de Administração aprovou aumento de capital, conforme se segue:

Data da aprovação	Descrição	Número de ações	Total de ações após emissão	Preço unitário	Valor total do aumento de capital	Valor do capital após aumento
Nove meses findo em 30 de setembro de 2024:		(mil)	(mil)	R\$	R\$ mil	R\$ mil
30/07/24	Aumento de capital	687	146.922	1,62	1.113	198.531

(b) Ações em tesouraria

Não houve movimentação de ações em tesouraria nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024.

(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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024 é demonstrada como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2025 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	10	1.120	-	(20)	-	1.100
2	5	177	-	(25)	-	152
		1.297	-	(45)	-	1.252
Preço médio ponderado das opções		1,36	-	1,36	-	1,36

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

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia reconheceu um custo de opções de ações de R\$63. O custo das opções a ser reconhecido é de R\$21 (R\$1.040 de custo revertido e R\$169 de custo a ser reconhecido no mesmo período de 2024). Até 30 de setembro de 2025, foram concedidas 70,96% do total de opções aprovadas pelo plano 1.

Em 30 de setembro de 2025, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 1.252 mil ações, o que representaria uma diluição de 0,84% em relação ao total de ações da Companhia de 146.922 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 auferidos.

(e) Participações não controladoras

	Consolidado	
	Nove meses de	
	2025	2024
Saldo inicial	26.946	23.543
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	(13.120)	(18.256)
Transação de capital	(5.241)	-
Resultado do período	7.413	19.577
Saldo final	15.998	24.864

(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			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Resultado básico por ação:				
Resultado do período	18.708	18.737	(7.545)	(34.222)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	146.587	146.587	146.587	146.133
Resultado básico por ação - em R\$	0,1276	0,1278	(0,0515)	(0,2342)
Resultado diluído por ação:				
Resultado do período	18.708	18.737	(7.545)	(34.222)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	146.587	146.587	146.587	146.133
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares)	-	-	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	146.587	146.587	146.587	146.133
Resultado diluído por ação - em R\$	0,1276	0,1278	(0,0515)	(0,2342)

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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024:

	Consolidado			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita de vendas de lotes	187.357	391.329	82.010	201.982
Distratos	(28.419)	(86.184)	(18.907)	(56.836)
Provisão para risco de crédito	(1.436)	(2.595)	(235)	(556)
Outros	-	70	25	96
Receita operacional bruta	157.502	302.620	62.893	144.686
Impostos sobre vendas	(10.105)	(16.495)	(2.519)	(6.161)
Receita operacional líquida	147.397	286.125	60.374	138.525

	Individual			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita de vendas de lotes	77.272	94.379	5.795	11.329
Distratos	(2.721)	(11.236)	(720)	(5.650)
Provisão para risco de crédito	(702)	(742)	(9)	84
Receita operacional bruta	73.849	82.401	5.066	5.763
Impostos sobre vendas	(6.976)	(7.936)	(395)	(1.268)
Receita operacional líquida	66.873	74.465	4.671	4.495

Os valores referentes aos lotes em desenvolvimento registrados no Consolidado para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024 são como segue:

	Consolidado			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	99.883	215.740	31.806	97.954
Custos dos lotes vendidos em desenvolvimento	(63.570)	(123.927)	(19.721)	(60.406)
Lucro bruto reconhecido	36.313	91.813	12.085	37.548

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			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(82.766)	(150.100)	(28.026)	(66.782)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	(3.172)	(8.672)	(2.544)	(6.842)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(85.938)	(158.772)	(30.570)	(73.624)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(6.988)	(16.484)	(4.295)	(15.798)
Honorários da administração	(992)	(2.899)	(748)	(2.019)
Opções de ações (nota 14(c))	(21)	(63)	(84)	1.040
Propaganda e publicidade	(3.272)	(8.331)	(3.088)	(5.442)
Comissões e corretagens	(2.980)	(6.994)	(1.742)	(5.185)
Consultorias e serviços	(1.272)	(3.709)	(1.385)	(4.514)
Depreciação e amortização	(80)	(913)	(406)	(1.192)
Outras despesas	(3.863)	(9.485)	(2.197)	(4.927)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(19.468)	(48.878)	(13.945)	(38.037)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(11.943)	(28.702)	(8.141)	(19.188)
Despesas gerais e administrativas	(7.525)	(20.176)	(5.804)	(18.849)
	(19.468)	(48.878)	(13.945)	(38.037)

	Individual			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(41.042)	(43.508)	(1.997)	(1.497)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	(273)	(140)	(37)	14
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(41.315)	(43.648)	(2.034)	(1.483)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(6.164)	(13.971)	(3.462)	(13.622)
Honorários da administração	(992)	(2.899)	(748)	(2.019)
Opções de ações (nota 14(c))	(21)	(63)	(84)	1.040
Propaganda e publicidade	(930)	(1.904)	(780)	(997)
Comissões e corretagens	(972)	(1.371)	(184)	(256)
Consultorias e serviços	(1.024)	(3.135)	(1.298)	(4.117)
Depreciação e amortização	(165)	(1.086)	(527)	(2.216)
Outras despesas	(1.648)	(4.052)	(1.178)	(2.696)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(11.916)	(28.481)	(8.261)	(24.883)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(4.514)	(8.451)	(2.364)	(5.185)
Despesas gerais e administrativas	(7.402)	(20.030)	(5.897)	(19.698)
	(11.916)	(28.481)	(8.261)	(24.883)

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	(6.365)	(19.783)	(6.129)	(16.789)
Despesa com venda da carteira	(17.139)	(48.921)	(8.084)	(16.632)
Taxas, tarifas e impostos	(1.168)	(2.458)	(509)	(1.259)
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [11])	(46)	(738)	(281)	(595)
Outras despesas financeiras	(299)	(1.358)	(663)	(3.629)
	(25.017)	(73.258)	(15.666)	(38.904)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	4.648	14.632	3.141	8.301
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [8])	776	2.066	597	1.596
Outras receitas financeiras	594	1.768	87	2.376
	6.018	18.466	3.825	12.273
Receita proveniente de clientes por loteamentos	4.152	18.838	694	2.101
	10.170	37.304	4.519	14.374
Resultado financeiro	(14.847)	(35.954)	(11.147)	(24.530)

	Individual			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	(6.143)	(18.611)	(5.740)	(15.875)
Despesa com venda da carteira	(1.206)	(3.392)	(1.016)	(2.045)
Taxas, tarifas e impostos	(1.069)	(2.138)	(401)	(910)
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [11])	(46)	(738)	(281)	(595)
Outras despesas financeiras	(95)	(261)	(432)	(649)
	(8.559)	(25.140)	(7.870)	(20.074)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	2.148	6.811	752	1.718
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [8])	776	2.066	597	1.596
Outras receitas financeiras	475	1.298	29	108
	3.399	10.175	1.378	3.422
Receita proveniente de clientes por loteamentos	589	2.410	(114)	(77)
	3.988	12.585	1.264	3.345
Resultado financeiro	(4.571)	(12.555)	(6.606)	(16.729)

18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

		Consolidado				Individual				
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo		
		30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24	
<u>Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários</u>										
Outras partes relacionadas										
Banco Inter S.A.		[1]	88	91	-	-	45	40	-	-
<u>Clientes por vendas de lotes</u>										
Outras partes relacionadas										
SPE e SCs		[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]	9.189	3.741	-	-	9.189	3.741	-	-
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.		[2]	5.135	3.426	-	-	5.135	3.426	-	-
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.		[2]	86	119	-	-	86	119	-	-
Outras partes relacionadas										
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária		[8]	23.845	19.690	-	-	17.510	17.589	-	-
<u>Contas a receber</u>										
Outras partes relacionadas										
Banco Inter S.A.		[10]	64	4	-	-	64	4	-	-
<u>Outros ativos não circulantes</u>										
Investidas										
SPEs		[3]	59	1.530	-	-	1.831	1.769	-	-
Outras partes relacionadas										
Parceiros em empreendimentos		[3]	216	532	-	-	216	532	-	-
<u>Fornecedores</u>										
Outras partes relacionadas										
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.		[5]	-	-	28	26	-	-	28	26
<u>Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)</u>										
Controladora										
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)		[11]	-	-	25	-	-	-	25	-
Investidas										
SPEs		[6]	-	-	313	140	-	-	76.377	49.220

		Consolidado							
		Receita				Despesa			
		3º trimestre		Nove meses		3º trimestre		Nove meses	
		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]	776	597	2.066	1.596	-	-	-	-
<u>Despesa administrativa</u>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	-	-	500	852	804	2.567
Outras partes relacionadas									
T Lott advocacia	[7]	-	-	-	-	107	94	336	207
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	-	-	85	79	250	234
<u>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[10]	31	68	189	186	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[13]	110	25	202	174	-	-	-	-
<u>Despesa financeira</u>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	46	281	738	595
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[9]	-	-	-	-	3.022	1.039	7.452	4.161

		Individual							
		Receita				Despesa			
		3º trimestre		Nove meses		3º trimestre		Nove meses	
		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]	776	597	2.066	1.596	-	-	-	-
<u>Despesa administrativa</u>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	-	-	500	852	804	2.567
Outras partes relacionadas									
T Lott advocacia	[7]	-	-	-	-	107	64	336	207
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	-	-	85	79	250	234
<u>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[10]	31	68	189	168	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[13]	110	25	202	149	-	-	-	-
<u>Despesa financeira</u>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	46	281	738	595
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[9]	-	-	-	-	1.581	-	1.890	76

- [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 30 de setembro de 2025, o contrato estabelece pagamento mensal de R\$186 (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 30 de setembro de 2025, estabelece pagamento mensal de R\$28 (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 30 de setembro de 2025, do saldo consolidado, R\$16.428 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 a comissões originadas em operações de venda de recebíveis efetuadas nos primeiros nove meses 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 30 de setembro de 2025, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações monta em R\$2.555 (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			
	2025		2024	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	992	2.899	748	2.019
Gratificação	1.225	1.875	160	510
Benefícios assistenciais	63	195	29	81
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	18	53	14	35
Plano de opção de ações	13	38	21	(98)
	2.311	5.060	972	2.547

(*) 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	30/09/25		31/12/24	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			676.430	676.430	430.048	430.048
Clientes		4	637.615	637.615	402.004	402.004
Créditos com empresas ligadas			38.255	38.255	26.976	26.976
Caixa e equivalentes de caixa		3	560	560	1.068	1.068
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado)			189.268	189.268	155.083	155.083
Fundo de investimento restrito	2	3	115.648	115.648	71.395	71.395
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2	3	906	906	1.167	1.167
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	3	71.918	71.918	81.706	81.706
Aplicação vinculada em conta corrente	2	3	796	796	815	815
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			1.132.102	1.132.858	845.240	846.089
Empréstimos, financiamentos e debêntures		7	382.635	383.391	384.640	385.489
Contas a pagar por aquisição de terrenos			71.145	71.145	71.446	71.446
Passivo de cessão		4 (e)	593.551	593.551	319.813	319.813
Fornecedores			32.183	32.183	23.457	23.457
Contas a pagar por aquisição de investimento			12.762	12.762	1.762	1.762
Outras contas a pagar			39.826	39.826	44.122	44.122
Valor justo por meio do resultado			422.749	422.749	329.013	329.013
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3	8	422.749	422.749	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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, o índice de endividamento é conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	31/12/24
Empréstimos, financiamentos e debêntures	382.635	384.640	365.090	354.504
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(189.828)	(156.151)	(83.530)	(45.220)
Dívida líquida	192.807	228.489	281.560	309.284
Patrimônio líquido ("PL")	146.794	143.230	130.796	116.284
Dívida líquida / PL	131,3%	159,5%	215,3%	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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2025, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de setembro 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 30/09/2025	Taxa anual estimada para 2025 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável							
DI / Selic	97.701	(374.549)	(276.848)	13,25%	14,90% (i)	1,65%	(4.568)
IPCA	660.460	(623.277)	37.183	5,17%	4,90% (ii)	-0,27%	(100)
IGP-M	8.008	-	8.008	2,82%	0,83% (ii)	-1,99%	(159)
TR	-	(7.637)	(7.637)	1,69%	2,08% (i)	0,39%	(30)
Poupança	796	-	796	7,25%	8,20% (ii)	0,96%	8
							(4.849)
Cenário I							
DI / Selic	97.701	(374.549)	(276.848)	13,25%	18,63%	5,38%	(14.894)
IPCA	660.460	(623.277)	37.183	5,17%	3,68%	-1,49%	(554)
IGP-M	8.008	-	8.008	2,82%	0,63%	-2,19%	(175)
TR	-	(7.637)	(7.637)	1,69%	2,60%	0,91%	(69)
Poupança	796	-	796	7,25%	6,15%	-1,10%	(9)
							(15.701)
Cenário II							
DI / Selic	97.701	(374.549)	(276.848)	13,25%	22,35%	9,10%	(25.193)
IPCA	660.460	(623.277)	37.183	5,17%	2,45%	-2,72%	(1.011)
IGP-M	8.008	-	8.008	2,82%	0,42%	-2,40%	(192)
TR	-	(7.637)	(7.637)	1,69%	3,12%	1,43%	(109)
Poupança	796	-	796	7,25%	4,10%	-3,15%	(25)
							(26.530)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(*) Variação efetiva dos nove primeiros meses mais a projeção para os três 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 55% 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 30 de setembro 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	208.782	266.374	265.114	1.603.863	2.344.133
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	1.297	1.297	1.298	2.929	6.821
Passivos não remunerados	76.849	70.520	46.629	360.794	554.792
Total	286.928	338.191	313.041	1.967.586	2.905.746
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	81.035	159.699	167.437	378.674	786.845
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	1.297	1.297	1.298	2.929	6.821
Passivos não remunerados	109.245	52.520	40.920	193.106	395.791
Total	191.577	213.516	209.655	574.709	1.189.457

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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro 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	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2025	2024	2025	2024
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (e))	23.781	16.934	22.573	14.607
Adições de passivo de cessão	21.057	8.299	4.974	272

21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/25	31/12/24	30/09/25	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	972.266	654.372	114.457	26.443
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(759.018)	(481.851)	(83.085)	(29.357)
Distratos - receitas estornadas	4.340	3.924	2.829	3.225
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(754.678)	(477.927)	(80.256)	(26.133)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	217.588	176.445	34.201	311
(ii) Receita de indenização por distratos	324	287	199	234
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	75	20	-	-
(iii) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	4.340	3.924	2.829	3.225
Ajustes em contas a receber de clientes	(1.982)	(1.667)	(955)	(1.230)
Receita indenização por distratos	(324)	(287)	(199)	(234)
Passivo - devolução por distrato	2.034	1.970	1.675	1.761
(iv) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	546.836	377.265	61.806	11.222
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(428.740)	(277.967)	(42.536)	(12.275)
Distratos - custos de construção	1.770	1.580	1.098	1.260
(b) Custo incorrido líquido	(426.970)	(276.387)	(41.438)	(11.015)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	119.866	100.878	20.368	207
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	78,08%	73,26%	67,05%	98,16%
(v) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	319.272	262.897	23.268	21.368
(b) Custo incorrido	(197.540)	(146.658)	(15.733)	(20.615)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	121.732	116.239	7.535	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 30 de setembro 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.	154.515
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.	246.598
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	27.932
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.	251.090
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.	40.000
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do tomador.	26.030
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.	6.975
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 12 de novembro de 2025.