

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2025



GIARDINO BIANCO



BEM VIVER PRUDENTE



SMART URBA RESERVA

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Relatório da Administração.....	8

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial.....	22
Demonstração dos resultados.....	23
Demonstração dos resultados abrangentes.....	24
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	25
Demonstração dos fluxos de caixa.....	26
Demonstração do valor adicionado.....	27

Notas explicativas às demonstrações financeiras

1. Contexto operacional.....	28
2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais.....	28
3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados.....	36
4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.....	36
5. Clientes.....	37
6. Lotes a comercializar.....	40
7. Participações em investidas.....	41
8. Empréstimos, financiamentos e debêntures.....	44
9. Contas a pagar por aquisição de terrenos.....	47
10. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais.....	48
11. Adiantamentos de clientes.....	48
12. Provisão para manutenção de imóveis.....	49
13. Impostos correntes e diferidos.....	50
14. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários.....	51
15. Patrimônio líquido.....	51
16. Receita operacional líquida.....	54
17. Custos e despesas operacionais.....	55
18. Despesas e receitas financeiras.....	55
19. Partes relacionadas.....	56
20. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos.....	58
21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa.....	60
22. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos.....	61
23. Seguros.....	62
24. Aprovação das demonstrações financeiras.....	62

Declaração dos diretores.....	63
-------------------------------	----



Edifício Statement
Av. Contorno, 5800
16º e 17º andar - Savassi
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
Fax: +55 31 3232-2106
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia”), identificadas como individual e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas

profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receitas de vendas de lotes não concluídos

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.2 (a), 16 e 22, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - “POC” (*Percentage of Completion*). De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação deste Pronunciamento Técnico, o reconhecimento de receita da

Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega dos lotes vendidos. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção do entendimento do desenho dos controles internos chave relacionados ao reconhecimento da receita de venda de lotes não concluídos, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer; (b) envolvimento de especialistas em avaliação patrimonial para auxílio na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, análise dos estágios de execução de determinadas obras, e verificação da razoabilidade do período previsto para sua conclusão nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas em relação à realidade das operações; (c) confronto dos registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, cálculo independente dos valores das receitas de venda de lotes não concluídos e inspeção, por amostragem, de documentos que suportam os lotes vendidos e os orçamentos de custos a incorrer considerados no POC; (d) teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboram essas transações; e (e) realização de procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 em comparação ao exercício anterior. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para o reconhecimento das receitas de venda de lotes não concluídos, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.2 (a), 16 e 22, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e

apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência,



incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte (MG), 09 de março de 2026.

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

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

Relatório da Administração

Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da **Urba Desenvolvimento Urbano S.A.** (“Companhia” ou “Urba”), submete à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

As informações financeiras são apresentadas em milhares de Reais (R\$ mil), exceto quando indicado o contrário, e têm como base as informações contábeis consolidadas, que foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board – IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

Nossa operação

A Urba tem o propósito de **conectar pessoas aos seus sonhos, desenvolvendo espaços planejados para viver e conviver** para os segmentos de média e baixa renda da população brasileira. O mercado de loteamento no Brasil é extremamente fragmentado, contando com mais de 960 players, de acordo com a AELO (Associação das Empresas de Loteamento), sem competidores relevantes com escala nacional.

Esta é uma grande oportunidade para a Companhia escalar este *business*, principalmente estando inserida **no maior grupo de incorporação da América Latina (MRV&CO)**, com oportunidades de sinergias no processo de expansão de seu *land bank*, vendas e *backoffice*, dentre outras.

Nossa história

A Urba foi constituída em 2009 e, em 2012, passou a ser o pilar do grupo MRV&CO dedicado ao desenvolvimento de loteamentos urbanos. Até a presente data, a Companhia lançou 36 empreendimentos, totalizando mais de 22 mil unidades, VGV de R\$ 3,0 bilhões e está presente em 32 cidades de 8 estados brasileiros.

Orientada para a sustentabilidade de seu modelo de negócio, a Companhia lançou, em 2021, a linha de empreendimentos *Smart* Urba. A iniciativa combina infraestrutura essencial completa com atributos característicos de cidades inteligentes, incorporando soluções voltadas à mobilidade e acessibilidade, ao estímulo à economia compartilhada e ao uso de tecnologias digitais aplicadas ao planejamento urbano e ao bem-estar social.

Em 2022, a Urba revisou o seu posicionamento em relação aos temas meio ambiente, social e governança, definindo seus temas materiais e selecionando os ODS’s (Objetivos do Desenvolvimento Sustentável) prioritários, considerando, neste trabalho, riscos, oportunidades

e impactos gerados para seus stakeholders. O resultado deste trabalho se tornou uma importante ferramenta da gestão ESG da Companhia e pode ser encontrado neste [link](#).

Mensagem da Administração

O ano de 2025 apresentou desafios relevantes no ambiente macroeconômico, mas se consolidou como um período de resultados consistentes para a Urba. Em alinhamento ao planejamento estratégico da MRV&CO, a Companhia manteve como prioridades a geração de caixa, a preservação patrimonial e o avanço da rentabilidade por meio da escalabilidade do negócio. Para sustentar esses pilares, foram adotadas estratégias focadas em: (i) manutenção de vendas recorrentes de carteira; (ii) priorização de aquisições de terrenos por meio de permutas financeiras; e (iii) fortalecimento da margem bruta, impulsionado pelo aumento dos preços de venda e pelo rigor no controle dos custos de obra.

Cessão de recebíveis

Em 2023, a Urba consolidou a cessão de recebíveis como uma fonte relevante de financiamento para suas operações. Em 2025, esse movimento ganhou ainda mais tração: foram concluídas quatro novas operações, que totalizaram um recebimento líquido de R\$366 milhões, representando um crescimento de 6 4% em relação ao volume líquido obtido em 2024 (R\$223 milhões). A cessão de recebíveis tem se mostrado uma estratégia eficaz para a redução do ciclo financeiro da Companhia. Esse mecanismo, aliado às demais iniciativas adotadas ao longo do ano, reforça a robustez do modelo de negócios da Urba, permitindo maior eficiência operacional e menor necessidade de exposição de capital.

Operação	Data	Recebimento líquido (R\$milhões)
CRI IX	mar/25	93
CRI X	jun/25	95
CRI XI	set/25	92
CRI XII	dez/25	87
Total		366

Operação e resultado

Em 2025, foram lançadas 2.419 unidades, correspondendo a um VGV (100%) de **R\$475 milhões**.

Como resultado da disciplina na execução estratégica da Companhia, foi alcançada uma **geração de caixa de R\$28 milhões** (frente a uma geração de R\$7 milhões em 2024 e uma queima de caixa de R\$41 milhões em 2023) e **lucro líquido de R\$27 milhões em 2025** (frente a um lucro líquido de R\$3 milhões em 2024 e um resultado negativo de R\$69 milhões em 2023).

Perspectivas para 2026 e próximos anos

O ano de 2026 se inicia com uma perspectiva positiva para a escalabilidade dos negócios, impulsionada pela expectativa de redução da taxa Selic e por um ambiente macroeconômico potencialmente menos desafiador do que o observado em 2025. Para este e os próximos anos, a Companhia seguirá focada na redução do ciclo financeiro, na preservação patrimonial, no aumento das vendas e da rentabilidade, na geração de caixa e na diluição das despesas comerciais e administrativas. O mercado em que atuamos permanece altamente demandante, e a Companhia continua comprometida em aprimorar sua eficiência operacional e a assertividade de seus produtos, reforçando a solidez de seu modelo de negócios e a capacidade de capturar valor de forma sustentável.

Resumo Financeiro – Operacional

Indicadores financeiros (R\$ mil)	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
Receita operacional líquida	370.909	251.596	159.059	47% ↑	133% ↑
Lucro bruto	162.474	116.929	41.565	39% ↑	291% ↑
Margem bruta	44%	46%	26%	3 p.p. ↓	18 p.p. ↑
Despesas administrativas	(25.538)	(24.221)	(30.647)	5% ↑	17% ↓
Despesas administrativas / ROL	7%	10%	19%	3 p.p. ↓	12 p.p. ↓
Despesas comerciais	(37.081)	(29.625)	(22.744)	25% ↑	63% ↑
Despesas comerciais / ROL	10%	12%	14%	2 p.p. ↓	4 p.p. ↓
Despesas comerciais / Vendas contratadas	6%	7%	7%	1 p.p. ↓	1 p.p. ↓
Resultado financeiro	(52.329)	(36.858)	(32.211)	42% ↑	62% ↑
Resultado líquido	26.780	2.643	(69.446)	913% ↑	139% ↓
Margem líquida	7%	1%	-44%	6 p.p. ↑	51 p.p. ↑
EBITDA	95.512	53.501	-30.519	79% ↑	413% ↓
Margem EBITDA	26%	21%	-19%	4 p.p. ↑	45 p.p. ↑
Patrimônio Líquido (PL)	146.613	143.230	169.248	2% ↑	13% ↓
Dívida Líquida	204.719	228.489	227.245	10% ↓	10% ↓
Dívida Líquida/PL	140%	160%	134%	20 p.p. ↓	5 p.p. ↑

Indicadores operacionais 100% (R\$ milhões)	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
Land bank (em R\$ milhões)	4.952	4.908	4.986	1% ↑	1% ↓
VGv Lançamentos (em R\$ milhões)	475	402	299	18% ↑	59% ↑
Número de Unidades Lançadas	2.419	3.028	1.696	20% ↓	43% ↑
VGv Vendas Brutas (em R\$ milhões)	579	414	326	40% ↑	78% ↑
Número de Unidades Vendidas	4.123	3.189	2.532	29% ↑	63% ↑
Distratos (em R\$ milhões)	200	144	67	39% ↑	196% ↑
Número de Unidades Distratadas	1.605	1.025	711	57% ↑	126% ↑
VGv Vendas Líquidas (em R\$ milhões)	379	270	258	40% ↑	47% ↑
Número de Unidades Líquidas	2.518	2.164	1.820	16% ↑	38% ↑
VGv Repasses (em R\$ milhões)	2	1	3	56% ↑	29% ↓
Número de Unidades Repassadas	31	28	52	11% ↑	40% ↓
Número de Unidades Produzidas	3.288	1.952	1.037	68% ↑	217% ↑

Indicadores Operacionais e Financeiros

Receita operacional líquida (ROL) e margem bruta

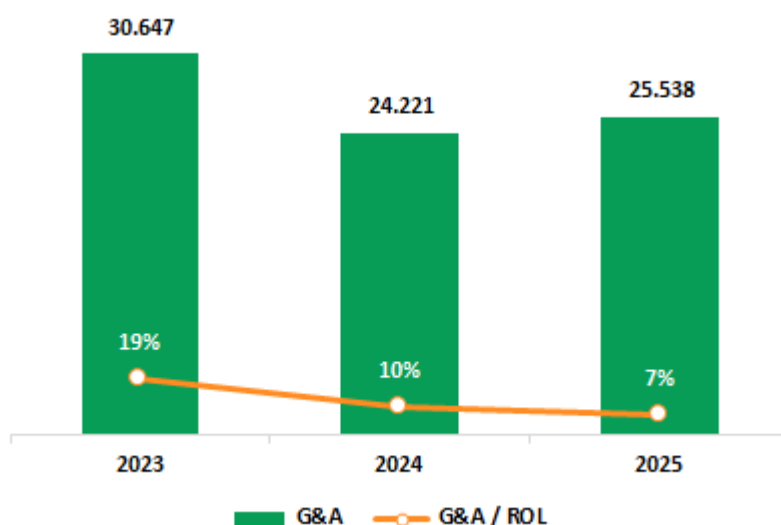
A Receita Operacional Líquida da Companhia registrou crescimento de 47% em relação a 2024 e de 133% quando comparada a 2023. A margem bruta ajustada pelos custos financeiros alcançou 47% em 2025, ante 51% em 2024 e 31% em 2023. O avanço da receita operacional líquida decorre, principalmente, do aumento no volume comercializado, refletido em uma alta de 16% nas vendas líquidas e maior avanço físico de obras. A Companhia mantém margens significativamente superiores às observadas em 2023.

Lucro Bruto e Margem Bruta	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
Receita operacional líquida	370.909	251.596	159.059	47% ↑	133% ↑
(=) Lucro bruto	162.474	116.929	41.565	39% ↑	291% ↑
(+) Custos financeiros no custo dos lotes vendidos	11.104	11.230	7.447	1% ↓	49% ↑
Lucro bruto sem custo financeiro	173.578	128.159	49.012	35% ↑	254% ↑
Margem bruta	44%	46%	26%	3 p.p. ↓	18 p.p. ↑
Margem bruta ajustada pelos custos financeiros	47%	51%	31%	4 p.p. ↓	16 p.p. ↑

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As despesas gerais e administrativas da Companhia apresentaram aumento absoluto de 5% em relação a 2024, mas apresentaram uma redução de 17% se comparadas a 2023. Esse crescimento frente a 2024 reflete o momento de expansão da Companhia, essencial para sustentar a escalabilidade do negócio. Ao analisarmos a relação entre G&A e a Receita Operacional Líquida, observa-se que a Urba continua avançando com **ganhos de eficiência, atingindo 7% em 2025** (10% em 2024 e 19% em 2023). A melhora contínua desse índice demonstra que a liderança da Companhia está comprometida em expandir o negócio de forma disciplinada, mantendo as despesas sob controle e reforçando a criação de valor no longo prazo.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
Receita operacional líquida	370.909	251.596	159.059	47% ↑	133% ↑
G&A	25.538	24.221	30.647	5% ↑	17% ↓
G&A / ROL	7%	10%	19%	3 p.p. ↓	12 p.p. ↓



Despesas com vendas e marketing

As despesas comerciais totalizaram R\$ 37 milhões em 2025, representando alta de 25% em relação a 2024 e de 63% frente a 2023. Esse crescimento acompanha a expansão do volume de unidades vendidas no período e reforça a dinâmica de negócios da Companhia no ciclo atual. Assim como observado em G&A, a análise das despesas comerciais em relação à Receita Operacional Líquida evidencia ganhos de eficiência. O indicador recuou para **10% em 2025**, comparado a 12% em 2024 e 14% em 2023, refletindo a capacidade da Urba de ampliar seu faturamento em ritmo superior ao das despesas comerciais. Esses resultados confirmam o avanço da jornada de escalabilidade implementada pela Companhia, com melhorias consistentes em produtividade e alavancagem operacional.

Despesas Comerciais	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
Receita operacional líquida	370.909	251.596	159.059	47% ↑	133% ↑
Despesas comerciais	37.081	29.625	22.744	25% ↑	63% ↑
Despesas comerciais / ROL	10%	12%	14%	2 p.p. ↓	4 p.p. ↓

Em uma análise mais detalhada das despesas comerciais, observa-se que o aumento das despesas de propaganda e publicidade e comissões e corretagem estão diretamente relacionadas com o aumento das vendas em 2025.

Despesas Comerciais	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
Salários, encargos e benefícios	9.504	7.045	7.743	35% ↑	23% ↑
Comissões e corretagens	11.935	10.637	6.414	12% ↑	86% ↑
Publicidade e propaganda	11.082	7.922	5.598	40% ↑	98% ↑
Outros	4.560	4.021	2.989	13% ↑	53% ↑
Total	37.081	29.625	22.744	25% ↑	63% ↑

Resultado líquido e Margem Líquida

O lucro líquido da Companhia alcançou R\$27 milhões em 2025, frente ao lucro de R\$3 milhões registrado em 2024 e ao resultado negativo de R\$69 milhões em 2023.

A estratégia de expansão comercial, sustentada por ganhos de eficiência operacional, refletidos na diluição das despesas comerciais e administrativas, assim como pela preservação patrimonial, foi determinante para o expressivo avanço do lucro líquido.

Resultado Líquido e Margem Líquida	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
Receita operacional líquida	370.909	251.596	159.059	47% ↑	133% ↑
(=) Lucro (Prejuízo) líquido	26.780	2.643	(69.446)	913% ↑	139% ↑
Itens não recorrentes:					
(+) Efeitos não recorrentes	-	-	12.928	n.a.	100% ↓
(=) Lucro (Prejuízo) líquido ajustado	26.780	2.643	(56.518)	913% ↑	147% ↑
Margem líquida	7%	1%	-44%	6 p.p. ↑	51 p.p. ↑
Margem líquida ajustada	7%	1%	-36%	6 p.p. ↑	43 p.p. ↑

EBITDA

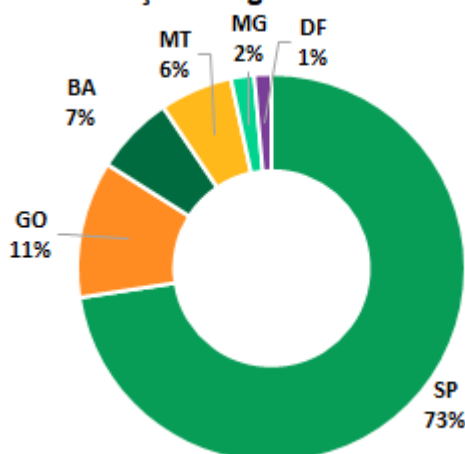
A Companhia apresentou EBITDA Ajustado de R\$107 milhões em 2025, ante R\$65 milhões em 2024 e um EBITDA negativo de R\$23 milhões em 2023. A evolução reflete, principalmente, o forte crescimento da receita e os ganhos de eficiência provenientes da diluição das despesas comerciais e administrativas. Como resultado, a margem EBITDA Ajustada avançou de 26% em 2024 para 29% em 2025, reforçando mais uma vez a consistência do crescimento da Urba, sustentado por melhorias contínuas em eficiência operacional e escalabilidade do negócio.

EBTIDA	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
EBITDA					
(=) (Prejuízo) lucro líquido	26.780	2.643	(69.446)	913% ↑	139% ↑
(+) Imposto de renda e contrib. social corrente e diferido	13.951	12.272	5.052	14% ↑	176% ↑
(+/-) Resultado financeiro	52.329	36.858	32.211	42% ↑	62% ↑
(+) Depreciação e amortização	2.452	1.728	1.664	42% ↑	47% ↑
EBITDA	95.512	53.501	(30.519)	79% ↑	413% ↑
(+) Custo financeiro	11.104	11.230	7.447	1% ↓	49% ↑
EBITDA Ajustado	106.616	64.731	(23.072)	65% ↑	562% ↑
Receita operacional líquida	370.909	251.596	159.059	47% ↑	133% ↑
Margem EBITDA	26%	21%	-19%	4 p.p. ↑	45 p.p. ↑
Margem EBITDA Ajustado	29%	26%	-15%	3 p.p. ↑	43 p.p. ↑

Banco de terrenos (Land bank)

A Urba mantém sua estratégia de prospecção ativa de novos projetos, com prioridade para a aquisição de terrenos por meio de permutas financeiras. O *land bank* atual representa um potencial de desenvolvimento de aproximadamente **31 mil unidades**, concentradas majoritariamente no estado de São Paulo.

Distribuição Geográfica do VGV 100%



Considerando o percentual de participação da Urba em cada projeto, o VGV do *land bank* de 2025 é 15% superior ao registrado em 2024 e 27% acima do observado em 2023, reflexo do fortalecimento contínuo da base de ativos da Companhia. Esse crescimento do *land bank* representa um indicativo positivo de reforço patrimonial e amplia a visibilidade de geração de receita futura, ao sustentar um *pipeline* robusto para novas negociações e lançamentos nos próximos ciclos. No *land bank* 100%, houve um aumento de 1% em relação a 2024 e uma queda de 1% em relação a 2023.

Banco de terrenos % Urba*	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
Land bank (em R\$ milhões)	4.476	3.889	3.527	15% ↑	27% ↑
Número de unidades (mil)	28	28	26	2% ↓	8% ↑
Área útil (m2 mil)	5.642	5.580	5.207	1% ↑	8% ↑
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	160	137	138	17% ↑	16% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	793	697	677	14% ↑	17% ↑

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos. Contempla contratos assinados e em fases avançadas de negociação.

Banco de terrenos 100%*	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
Land bank (em R\$ milhões)	4.952	4.908	4.986	1% ↑	1% ↓
Número de unidades (mil)	31	34	34	9% ↓	9% ↓
Área útil (m2 mil)	6.246	6.889	7.054	9% ↓	11% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	160	144	147	11% ↑	9% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	793	712	707	11% ↑	12% ↑

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

Lançamentos

Em abril de 2025, a Urba realizou o lançamento do **Smart Urba Esmeraldas**, loteamento aberto localizado em Marília/SP, composto por **845 unidades** e **VGV de R\$138 milhões**. No mês seguinte, foi lançado o **Smart Urba Ribeirão I**, em Ribeirão Preto/SP, também um loteamento aberto, totalizando **730 unidades** e **VGV de R\$136 milhões**. Em junho, a Companhia apresentou o **Estilo Urba Uberaba**, em Uberaba/MG, loteamento fechado com **411 unidades** e **VGV de R\$75 milhões**. Por fim, em outubro, ocorreu o lançamento de dois loteamentos fechados em Presidente Prudente/SP: o **Estilo Urba Prudente**, em Presidente Prudente/SP, loteamento fechado composto por **264 unidades** e **VGV de R\$81 milhões**; e o **Essência Urba Prudente**, em Presidente Prudente/SP, loteamento fechado composto por **169 unidades** e **VGV de R\$45 milhões**.

No acumulado de 2025, os lançamentos somaram 2.419 unidades e VGV total de R\$475 milhões, representando um crescimento de 18% no VGV lançado em comparação com 2024 (100%).

Banco de terrenos 100%*	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
VGV (em R\$ milhões):	475,4	401,6	299,0	18% ↑	59% ↑
Lotes	475,4	401,6	299,0	18% ↑	59% ↑
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Número de unidades:	2.419	3.028	1.696	20% ↓	43% ↑
Lotes	2.419	3.028	1.696	20% ↓	43% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Área total (m² mil):	560	344	392	63% ↑	43% ↑
Lotes	560	344	392	63% ↑	43% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por unidade: (em R\$ mil)					
Lotes	196,5	132,6	134,6	48% ↑	46% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por m2 (em R\$):					
Lotes	849,1	1.167,1	604,7	27% ↓	40% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

** Refere-se a serviço de construção de casas sobre lotes Urba lançados.

Lançamentos % Urba*	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
VGV (em R\$ milhões):	449,1	309,0	163,5	45% ↑	175% ↑
Lotes	449,1	309,0	163,5	45% ↑	175% ↑
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Número de unidades:	2.258	2.374	1.068	5% ↓	111% ↑
Lotes	2.258	2.374	1.068	5% ↓	111% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Área total (m² mil):	530	281	217	89% ↑	144% ↑
Lotes	530	281	217	89% ↑	144% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por unidade: (em R\$ mil)					
Lotes	198,8	130,2	153,1	53% ↑	30% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por m2 (em R\$):					
Lotes	847,2	1.101,6	751,9	23% ↓	13% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

** Refere-se a serviço de construção de casas sobre lotes Urba lançados.

Vendas líquidas

Em 2025, as vendas líquidas apresentaram crescimento expressivo de 77% em relação a 2024 e de 110% quando comparadas a 2023. Em unidades, o aumento foi de 40% frente a 2024 e de 81% em relação a 2023. Esse avanço robusto evidencia dois pilares estratégicos que sustentaram a performance comercial da Companhia: a manutenção de um forte ritmo de vendas de lotes e, sobretudo, o incremento do ticket médio, impulsionado pela melhoria do mix de produtos e pelo aumento da participação de unidades de maior valor agregado. Na visão 100%, também se observou crescimento tanto em unidades quanto em faturamento em relação a 2024 e 2023, reafirmando a consistência da estratégia comercial e a capacidade da Urba de ampliar sua presença de mercado com qualidade e rentabilidade.

Vendas líquidas %Urba*	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	344,6	194,5	164,3	77% ↑	110% ↑
Lotes	344,6	194,4	159,7	77% ↑	116% ↑
CasasMais	-	0,1	4,5	100% ↓	100% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,1	n.a.	100% ↓
Número de unidades líquidas:	2.302	1.646	1.271	40% ↑	81% ↑
Lotes	2.302	1.646	1.270	40% ↑	81% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	1	n.a.	100% ↓

*Corresponde à participação efetiva nos projetos Urba.

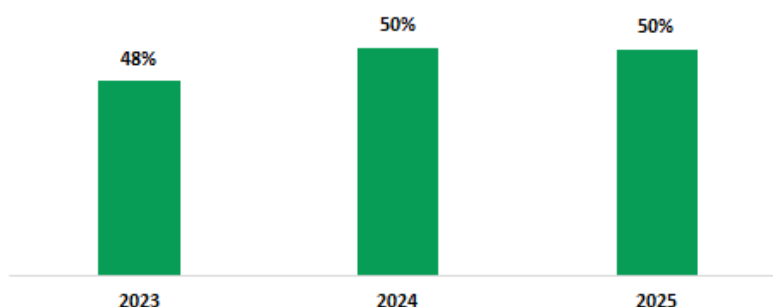
Vendas líquidas 100%*	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	379,4	269,8	258,5	41% ↑	47% ↑
Lotes	379,4	269,6	245,8	41% ↑	54% ↑
CasasMais	-	0,2	12,5	100% ↓	100% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,2	n.a.	100% ↓
Número de unidades líquidas:	2.518	2.164	1.821	16% ↑	38% ↑
Lotes	2.518	2.164	1.820	16% ↑	38% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	1	n.a.	100% ↓

*Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

Velocidade de Vendas Sobre Oferta – VSO

No ano, o VSO manteve-se em 50%, em linha com o indicador de 2024 e 2 p.p. acima do índice de 2023.

VSO - Lotes Anual



Unidades Produzidas e Entregues

No ano, o volume de unidades produzidas no %Urba apresentou crescimento significativo, encerrando 2025 com aumento de 71% em relação a 2024 e 223% frente a 2023. Observa-se também evolução consistente na perspectiva dos projetos concluídos e entregues, reforçando a sustentação do pipeline de vendas para os próximos anos. A redução de 69% nas unidades entregues frente a 2024 decorre exclusivamente do cronograma de obras dos loteamentos em andamento, com expectativa de entregas relevantes ao longo de 2026 e 2027. No 100%, o desempenho também foi positivo, com avanço de 68% em comparação a 2024 e 155% frente a 2023.

Produção % Urba*	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
Unidades produzidas	2.868	1.673	888	71% ↑	223% ↑
Lotes	2.868	1.655	790	73% ↑	263% ↑
CasasMais**	-	18	98	100% ↓	100% ↓
Incorporação	-	-	-	n.a.	n.a.
Unidades entregues	1.355	4.397	-	69% ↓	100% ↑

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

**Refere-se ao avanço nos serviços prestados equivalentes à construção de casas dos projetos Casas Mais em parceria com a MRV.

Produção 100%*	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
Unidades produzidas	3.288	1.952	1.290	68% ↑	155% ↑
Lotes	3.288	1.904	1.018	73% ↑	223% ↑
CasasMais**	-	48	272	100% ↓	100% ↓
Incorporação	-	-	-	n.a.	n.a.
Unidades entregues	1.355	4.993	-	73% ↓	100% ↑
Nº de canteiros de obra	11	11	15	0% ↑	27% ↓

*Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

**Refere-se ao avanço nos serviços prestados equivalentes à construção de casas dos projetos Casas Mais em parceria com a MRV.

Geração de Caixa

A Companhia registrou **geração de caixa de R\$28 milhões** em 2025, resultado superior à geração de R\$ 7milhões em 2024 e à queima de R\$41 milhões em 2023. Embora atue em um mercado intensivo em capital, a Urba vem avançando em sua estratégia de preservação patrimonial e encurtamento do ciclo financeiro, estruturando sucessivas operações de venda de carteiras por meio da emissão de CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários. Em 2025, foram realizadas quatro novas emissões, totalizando 12 certificados emitidos desde 2023. Essa abordagem, aliada às estratégias de aumento de volume e rentabilidade das vendas, ao controle das despesas comerciais e administrativas e à aquisição de terrenos predominantemente via permuta financeira, fortalece o modelo de negócios da Companhia, resultando em menor exposição de capital e maior eficiência financeira.

Geração de Caixa (R\$ milhões)	2025	2024	2023	Var. 2025 x 2024	Var. 2025 x 2023
Geração de caixa	28	7	(41)	309% ↑	169% ↑

Investimentos da Companhia em coligadas e controladas

Em cumprimento ao disposto no art. 243, da lei 6.404/76, a Companhia declara que os investimentos em sociedades coligadas e controladas são demonstrados na nota explicativa “Participação em investidas” das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes relevantes após o encerramento do exercício

Relacionamento com auditores independentes

Em linha com as melhores práticas de governança corporativa, todos os serviços prestados por nossos auditores independentes são suportados por carta de independência emitida, no mínimo, anualmente à Administração da Companhia.

Informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S/A, não prestaram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, serviços que não o de auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	700	1.068	173	201
Títulos e valores mobiliários	4	82.431	64.060	9.072	563
Clientes	5	113.289	69.987	27.260	16.440
Lotes a comercializar	6	436.344	354.258	83.084	69.725
Despesas antecipadas		3.854	3.788	1.816	2.377
Outros ativos		12.282	7.033	12.688	6.299
Total do ativo circulante		648.900	500.194	134.093	95.605
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	86.737	91.023	43.459	44.456
Clientes	5	587.129	332.017	107.898	39.660
Lotes a comercializar	6	497.146	371.574	321.502	257.889
Créditos com empresas ligadas		43.514	26.976	35.782	24.875
Despesas antecipadas		26.968	15.149	4.315	834
Outros ativos		44.813	32.695	24.080	23.304
Total do ativo realizável a longo prazo		1.286.307	869.434	537.036	391.018
Investimento	7	3.396	9.089	414.944	365.016
Imobilizado e intangível		15.602	7.296	13.781	10.217
Total do ativo não circulante		1.305.305	885.819	965.761	766.251
Total do ativo		1.954.205	1.386.013	1.099.854	861.856
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		39.340	23.457	11.163	5.473
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	21.373	22.742	10.069	6.627
Contas a pagar por aquisição de investimento		11.012	-	11.012	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	40.573	28.230	16.999	10.757
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	10	15.798	13.090	9.380	7.982
Adiantamentos de clientes	11	9.217	9.885	390	16
Provisão para manutenção de imóveis	12	3.304	2.306	-	-
Impostos diferidos	13	4.012	2.649	-	-
Passivo a descoberto - Investimentos	7	16.597	10.626	16.925	11.239
Passivo de cessão	5 (e)	41.606	30.902	5.861	2.912
Obrigações com empresas ligadas		401	140	66.546	49.220
Outros passivos		18.771	20.538	2.289	4.376
Total do passivo circulante		222.004	164.565	150.634	98.602
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	353.214	361.898	350.363	347.877
Contas a pagar por aquisição de investimento		6.750	1.762	6.750	1.762
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	455.049	372.229	271.769	257.042
Adiantamentos de clientes	11	77.025	4.928	73.500	-
Provisão para manutenção de imóveis	12	9.124	7.072	435	5
Impostos diferidos	13	32.341	17.974	-	-
Passivo de cessão	5 (e)	626.905	288.911	94.097	18.524
Outros passivos		25.180	23.444	23.217	21.760
Total do passivo não circulante		1.585.588	1.078.218	820.131	646.970
Total do passivo		1.807.592	1.242.783	970.765	745.572
Patrimônio líquido					
Capital social	15 (a)	198.531	198.531	198.531	198.531
Ações em tesouraria		(493)	(493)	(493)	(493)
Reservas de capital		(872)	(956)	(872)	(956)
Prejuízos acumulados		(68.077)	(80.798)	(68.077)	(80.798)
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		129.089	116.284	129.089	116.284
Participações não controladoras	15 (g)	17.524	26.946	-	-
Total do patrimônio líquido		146.613	143.230	129.089	116.284
Total do passivo e patrimônio líquido		1.954.205	1.386.013	1.099.854	861.856

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2025	2024	2025	2024
Receita operacional líquida	16	370.909	251.596	87.305	12.053
Custo dos lotes vendidos	17	(208.435)	(134.667)	(50.504)	(5.980)
Lucro bruto		162.474	116.929	36.801	6.073
Despesas operacionais:					
Despesas com vendas	17	(37.081)	(29.625)	(10.934)	(7.471)
Despesas gerais e administrativas	17	(25.538)	(24.221)	(25.401)	(25.853)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		(3.339)	(5.623)	(1.587)	(6.608)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(3.456)	(5.687)	40.577	28.602
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		93.060	51.773	39.456	(5.257)
Resultado Financeiro:					
Despesas financeiras	18	(98.970)	(58.305)	(33.744)	(29.143)
Receitas financeiras	18	23.683	18.573	10.089	6.894
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	18	22.958	2.874	3.708	(87)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		40.731	14.915	19.509	(27.593)
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	13	(6.392)	(7.848)	-	(3.766)
Diferidos	13	(7.559)	(4.424)	-	1.781
	13	(13.951)	(12.272)	-	(1.985)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		26.780	2.643	19.509	(29.578)
Lucro líquido (prejuízo) atribuível a:					
Acionistas controladores		19.509	(29.578)		
Acionistas não controladores		7.271	32.221		
		26.780	2.643		
Resultado por ação (em R\$):					
Básico	15 (h)	0,1331	(0,2022)	0,1331	(0,2022)
Diluído	15 (h)	0,1311	(0,2022)	0,1311	(0,2022)

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.



	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	26.780	2.643	19.509	(29.578)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do exercício	26.780	2.643	19.509	(29.578)
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	19.509	(29.578)		
Acionistas não controladores	7.271	32.221		
	26.780	2.643		

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Capital social subscrito	Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
			Reservas de capital	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros				
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 de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.818)	(28.818)
Opções de ações	-	-	-	(956)	-	-	-	(956)	-	(956)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	-	-	-	-	-	-	(29.578)	(29.578)	32.221	2.643
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.452)	(11.452)
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	(6.788)	(6.788)	(5.241)	(12.029)
Opções de ações	-	-	-	84	-	-	-	84	-	84
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	-	-	-	-	-	-	19.509	19.509	7.271	26.780
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025	198.531	(493)	-	(872)	-	-	(68.077)	129.089	17.524	146.613

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2025	2024	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		26.780	2.643	19.509	(29.578)
Ajustes para reconciliar o (prejuízo) lucro do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		2.452	1.728	2.534	3.532
Opções outorgadas reconhecidas	17	171	(956)	171	(956)
Ajuste a valor presente		1.216	(838)	448	(596)
Baixa na venda de imobilizado		1.990	255	1.990	31
Resultados financeiros		47.436	47.325	18.150	29.340
Resultado de equivalência patrimonial	7	3.456	5.687	(40.577)	(28.602)
Provisão para risco de crédito		3.438	1.446	846	(38)
Provisão para manutenção de imóveis		6.315	4.090	1.609	192
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		4.761	3.510	2.360	2.416
Amortização de despesas antecipadas		4.775	7.277	497	390
IRPJ e CSLL diferidos	13	7.559	4.424	-	(1.781)
PIS e COFINS diferidos		8.171	3.872	-	(2.115)
		118.520	80.463	7.537	(27.765)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Redução (aumento) de clientes		(280.110)	(156.794)	(76.644)	2.555
Redução (aumento) de lotes a comercializar		10.454	28.638	25.601	12.780
Redução (aumento) de despesas antecipadas		(405)	(8.472)	390	(1.625)
Redução (aumento) de outros		3.309	(311)	12.561	281
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		15.883	4.564	5.690	(11.437)
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		6.042	4.240	939	5.763
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		(1.453)	(10.803)	374	6
Aumento (redução) de outros		368	(7.588)	534	4.156
Juros pagos de contas a pagar por aquisição de terrenos e arrendamentos		(1.821)	(7.533)	(13)	(424)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(3.932)	(7.212)	-	(4.962)
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	12	(1.594)	(736)	(169)	(390)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		(4.160)	(2.963)	(2.040)	(2.170)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais		(138.899)	(84.507)	(25.240)	(23.232)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(396.697)	(514.345)	(156.046)	(39.121)
Redução em títulos e valores mobiliários		397.800	452.737	153.198	4.662
Adiantamentos a partes relacionadas		(24.767)	(22.403)	(17.483)	(19.827)
Recebimentos de partes relacionadas		11.040	16.993	9.248	16.525
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	7 (b)	1.546	1.571	19.026	41.595
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(12.665)	(1.485)	(8.005)	(794)
Pagamento por aquisição de participação em investida		-	(5.676)	-	(5.676)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		(23.743)	(72.608)	(62)	(2.636)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pela emissão de ações	15 (a)	-	1.113	-	1.113
Transação de capital		(12.029)	-	(6.788)	-
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas		(1.261)	-	15.474	(2.829)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		2.873	272.985	2.873	267.348
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	8 (a)	(16.494)	(209.580)	(437)	(196.666)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	8 (a)	(55.196)	(41.598)	(52.371)	(37.634)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		366.193	222.980	78.070	3.977
Valores pagos de passivo de cessão		(110.360)	(59.738)	(11.547)	(9.428)
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores, líquido	15 (g)	(11.452)	(28.818)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamentos		162.274	157.344	25.274	25.881
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		(368)	229	(28)	13
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		1.068	839	201	188
No final do exercício		700	1.068	173	201
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		(368)	229	(28)	13

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2025	2024	2025	2024
RECEITAS					
Receita operacional bruta		395.394	263.885	97.469	14.049
Outras receitas		(364)	(11.250)	(190)	(8.167)
Provisão para risco de crédito		(3.438)	(1.446)	(846)	38
Receitas relativas à construção de ativos próprios		996	687	996	687
		392.588	251.876	97.429	6.607
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		(242.176)	(142.010)	(60.170)	(21.846)
VALOR ADICIONADO BRUTO		150.412	109.866	37.259	(15.239)
Depreciação e amortização		(2.452)	(1.728)	(2.534)	(3.532)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		147.960	108.138	34.725	(18.771)
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	7	(3.456)	(5.687)	40.577	28.602
Receitas financeiras	18	46.641	21.447	13.797	6.807
		43.185	15.760	54.374	35.409
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		191.145	123.898	89.099	16.638
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:					
Remuneração direta		48.863	37.672	30.230	28.485
Benefícios		6.549	2.771	3.782	1.210
FGTS		3.187	2.493	1.747	1.831
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		49.653	33.648	18.372	11.511
Municipais		2.152	3.768	1.014	283
Estaduais		5	19	-	(1)
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		49.099	37.762	13.780	2.302
Aluguéis / Arrendamentos		4.857	3.122	665	595
Remuneração de capitais próprios:					
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		19.509	(29.578)	19.509	(29.578)
Participações de acionistas não controladores	15 (g)	7.271	32.221	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		191.145	123.898	89.099	16.638

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro 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 loteamentos 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 loteamentos são desenvolvidos pela Urba, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas (“Grupo”) e atualmente tem presença em mais de 32 cidades de 7 estados brasileiros e no Distrito Federal, sendo: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Bahia, Paraíba, Mato Grosso e Goiás. A MRV Engenharia e Participações S.A. (“MRV”), controladora da Companhia, possui participação de 54,55% em 31 de dezembro de 2025 e 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 demonstrações financeiras e políticas contábeis materiais

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de lotes seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

II. Bases de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos saldos de “caixa e equivalentes de caixa”, “títulos e valores mobiliários” e algumas “contas a pagar de terrenos”, mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos na data da transação.

III. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 7.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

Na consolidação, os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas são combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e são eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas da Companhia.

A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. As mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

Quando a Companhia perde o controle sobre uma controlada, desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

2.2 Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais para a Companhia e todas as suas controladas.

a) Reconhecimento de receita

A Companhia adota o CPC 47 (IFRS 15) - “Receitas de Contratos com Clientes”, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes baseia-se na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos praticados pelo Grupo, como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> · Possuem substância comercial; · É provável o recebimento da contraprestação; · Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; · Encontram-se assinados pelas partes e estas estão com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega do lote aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda dos lotes, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega do lote).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de vendas de lotes, lotes a comercializar, clientes por venda de lotes e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de lotes não concluídos, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que o desenvolvimento do loteamento avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método “POC” (*percentage of conclusion*), que se refere ao cálculo da receita com base no “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada loteamento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos loteamentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos loteamentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de desenvolvimento inerentes aos lotes vendidos são apropriados ao resultado quando incorridos.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, liquidadas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de lotes concluídos, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de vendas de lotes, no período anterior à entrega do lote, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega do lote, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de lotes permutados são registradas conforme evolução do loteamento até a entrega dos lotes concluídos, de acordo com os contratos.

A Companhia reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima. As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Distratos

A Companhia constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa e para contratos com processos judiciais atrelados.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

b) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados embutidos; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

c) Participações em investidas

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas em conjunto ou coligadas são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações de terceiros na investida. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente.

d) Provisões

As provisões, incluindo a provisão para manutenção de imóveis e as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para honrar obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

e) Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são apresentadas na rubrica de "lotes a comercializar". Nas demonstrações individuais os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção dos lotes vendidos, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas e, nas demonstrações consolidadas são reclassificados para a rubrica "custo dos lotes vendidos".

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

f) Redução ao valor recuperável (impairment)

A Companhia avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável do seu ativo imobilizado, intangível e estoques.

g) Plano de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de remuneração baseado em ações, pelo qual recebe serviços de determinados colaboradores em contrapartida a instrumentos patrimoniais (opções de compra de ações). Os custos de remuneração são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes, vide nota 15 (d). A Companhia reconhece os custos de remuneração no resultado durante o período de serviço requerido (*vesting period*) na extensão em que os serviços tenham sido recebidos, com um correspondente aumento no patrimônio líquido quando a sua liquidação é prevista para ser realizada em instrumentos patrimoniais ou no passivo quando sua liquidação é prevista para ser realizada em caixa. O mencionado passivo é remensurado a valor justo a cada data de reporte anual e a despesa ajustada caso seja pertinente.

h) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam a soma dos impostos correntes e diferidos.

Imposto de renda e contribuição social e impostos sobre as vendas

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real e suas controladas substancialmente com base no lucro presumido, conforme detalhado abaixo:

- Lucro real – Adotado pela Companhia em 2024. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Lucro presumido – Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL), resultando em uma alíquota total de 6,73% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 3,08% para IRPJ e CSLL e 3,65% para PIS e COFINS.

Impostos diferidos

Os impostos diferidos passivos referem-se essencialmente a efeitos tributários sobre o montante de vendas de lotes ainda não recebido.

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 e IAS 12 - Tributos sobre o Lucro, sobre as diferenças entre ativos e passivos, quando aplicável, reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado, de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% para o Lucro Real, 3,65% para o lucro presumido e 2,08% para o RET.

i) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

Categorias / mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos AF no MN da empresa.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros da Companhia, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado e VJR apresentada na nota 20 (a):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras de alta liquidez resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam substancialmente aplicações em fundos restritos que, por sua vez, aplicam em outros fundos restritos ou abertos, que incluem em sua carteira títulos públicos e privados (ambos pós fixados), aplicações vinculadas em conta corrente, certificados de depósito bancário, dentre outros.
- Clientes: Correspondem aos valores a receber da venda de lotes, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item "a" acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente e de provisão para risco de crédito quando aplicável.
- Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas, controladas em conjunto e coligadas.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Companhia, estão classificados como mensurados:

- pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores, contas a pagar por aquisição de investimentos e algumas contas a pagar de terrenos, cujos credores fazem jus ao recebimento de uma parcela do valor geral de venda dos loteamentos, passivo de cessão e outros passivos;
- pelo valor justo por meio de resultado para certas contas a pagar por aquisição de terrenos.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação. A Companhia optou por apresentar os juros pagos relacionados aos empréstimos, financiamentos e debêntures como atividades de financiamento nas demonstrações dos fluxos de caixa, uma vez que representam custos dos recursos captados.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

A Companhia constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de lotes, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de venda, com base na matriz de dados históricos da Companhia. Adicionalmente, como as vendas têm garantia real, a Companhia mantém a opção de recuperar o lote. Esta abordagem simplificada está em linha com o item 5.5.15 do CPC 48 - Instrumentos Financeiros.

A Companhia não identificou redução ao valor recuperável das aplicações financeiras.

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

j) Lotes a comercializar

Os estoques de lotes já concluídos, em desenvolvimento e ainda não vendidos e de estoques de terrenos são demonstrados pelo valor do custo incorrido, o qual não excede o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados, no reconhecimento inicial, pelo valor de venda do terreno permutado ou pelo valor de venda dos lotes permutados. A classificação do estoque de terrenos entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do loteamento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

k) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração da Companhia, efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que impactam os montantes apresentados de certos ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas nos exercícios apresentados. Uma vez que o julgamento da Administração envolve estimativas referentes à probabilidade de ocorrência de eventos futuros, os montantes reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos loteamentos (item (a) acima); da mensuração ao valor justo de permutas financeiras (nota 9); da provisão para manutenção de imóveis (nota 12); da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível; das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 14); dos programas de incentivos de longo prazo (nota 15 (c)) e risco de crédito (nota 20).

A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como exercícios futuros.

l) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão do resultado do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

O resultado por ação diluído é calculado por meio da divisão do resultado do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver, mais a quantidade de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício das opções de compra de ações com valor de exercício inferior ao valor de mercado.

m) Segmento operacional

Um segmento operacional desenvolve atividades de negócio para obter receitas e incorrer despesas. Os segmentos operacionais refletem a forma como a Administração toma decisões e aloca recursos. A Administração da Companhia identificou um segmento operacional, que atende aos parâmetros quantitativos e qualitativos para divulgação, representado por loteamento urbano.

n) Demonstração do Valor Adicionado - DVA

A Companhia elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), Consolidado e Individual, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

o) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras consolidadas e individuais é o Real brasileiro. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

3.1 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2025 ou após essa data que afete materialmente as demonstrações financeiras do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

3.2 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Na data de emissão das demonstrações financeiras, o Grupo não adotou as IFRS (CPCs) a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis:

- IFRS 18 - Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras;
- IFRS 19 - Subsidiárias sem obrigação pública: divulgação;
- Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à classificação e mensuração de instrumentos financeiros.

A administração não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Grupo em períodos futuros, exceto a norma a seguir:

IFRS 18 - Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (*Primary Financial Statements* (PFS)) e das notas explicativas.

A entidade deve aplicar o IFRS 18 para períodos de relatório anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, sendo permitida a adoção antecipada, porém com o aval do órgão local. A norma exige aplicação retrospectiva com disposições de transição específicas. Os impactos da adoção da norma ainda estão sendo avaliados pela Administração.

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Caixa	17	11	10	3
Bancos - conta movimento	683	1.057	163	198
Total do caixa e equivalentes de caixa	700	1.068	173	201
Fundo de investimento restrito [1]	93.762	71.395	9.789	-
Certificados de depósitos bancários (CDB) [2]	847	1.167	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI) [3]	73.452	81.706	42.105	44.456
Aplicações vinculadas em conta corrente [4]	1.107	815	637	563
Total dos títulos e valores mobiliários	169.168	155.083	52.531	45.019
Circulante	82.431	64.060	9.072	563
Não circulante	86.737	91.023	43.459	44.456
Total dos títulos e valores mobiliários	169.168	155.083	52.531	45.019

[1] 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.

[2] Aplicações em CDBs mantidas como garantia de crédito.

[3] Vide nota 5 (e).

[4] Refere-se a créditos a serem liberados pela instituição financeira, quando da comprovação do registro dos contratos de financiamento que os originaram.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em títulos e valores mobiliários tiveram retornos médios de 101,1% da taxa DI no Consolidado e 97,2% da taxa DI no Individual (105,5% da taxa DI no Consolidado e 110,0% da taxa DI no Individual, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Fundos de investimento	38.992	45.352	4.071	-
Letras financeiras privadas	905	1.135	94	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	864	1.850	90	-
Debêntures	159	184	17	-
Títulos de crédito privado	23.213	9.257	2.423	-
Operações compromissadas	393	505	41	-
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	11	-	-
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	12.967	8.151	1.355	-
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	16.268	4.190	1.698	-
Outros títulos públicos	-	747	-	-
Outros	1	13	-	-
Total	93.762	71.395	9.789	-

A Companhia avalia o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 20 (b).

5. Clientes

a) Composição e práticas

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Clientes por venda de lotes	706.068	406.776	135.746	55.862
Ajustes a valor presente	(3.596)	(2.380)	(1.005)	(557)
Provisão para risco de crédito	(8.915)	(5.477)	(1.925)	(1.079)
Clientes por outras vendas e prestação de serviços	6.861	3.085	2.342	1.874
	700.418	402.004	135.158	56.100
Circulante	113.289	69.987	27.260	16.440
Não circulante	587.129	332.017	107.898	39.660
	700.418	402.004	135.158	56.100

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro 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).

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).

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 8). Em 31 de dezembro de 2025, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$50.007 (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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	(5.477)	(4.031)	(1.079)	(1.117)
Constituição	(3.983)	(2.207)	(983)	(104)
Reversão	545	761	137	142
Saldo final	(8.915)	(5.477)	(1.925)	(1.079)

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		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Receita bruta de vendas a apropriar [1]	182.553	176.445	32.898	311
Custo a incorrer [1]	(99.205)	(100.878)	(19.362)	(207)
	83.348	75.567	13.536	104

[1] Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

d) Aging

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

Expectativa de recebimento	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
<u>A vencer:</u>				
1 ano	104.365	62.642	23.942	12.850
2 anos	60.172	43.556	11.661	8.884
3 anos	57.433	36.886	10.864	5.514
4 anos	51.306	31.160	8.866	3.613
Após 4 anos	418.218	220.415	76.507	21.649
	691.494	394.659	131.840	52.510
<u>Vencido:</u>				
Até 30 dias	1.992	1.685	440	335
De 31 a 90 dias	1.925	1.359	167	343
Acima de 90 dias	5.007	4.301	2.711	2.912
	8.924	7.345	3.318	3.590
Total [1]	700.418	402.004	135.158	56.100

[1] Líquido de AVP e provisão para risco de crédito.

e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

Nos exercícios findos em 31 de dezembro 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	dez/25	Total operações 2025
Tipo de carteira	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	
Remuneração (a.a.)	IPCA + 8,00% e 10,74%	IPCA + 8,00% e 10,69%	IPCA + 9,40% e 10,24%	IPCA + 9,92% e DI + 3,00%	
<i>Duration</i> original (meses)	46	56	45	49	
Securitizadora / Cessionário	Opea	Opea	Opea	Virgo	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	100,253	103,759	103,530	95,951	403,493
(-) Desconto de cessão	1,974	1,003	4,232	2,637	9,846
Valor da operação	98,279	102,756	99,298	93,314	393,647
(-) Fundo de reserva	2,251	2,364	2,487	4,097	11,199
(-) Fundo de despesas e outros	2,898	5,819	5,238	2,300	16,255
Valor líquido recebido	93,130	94,573	91,573	86,917	366,193

[1] Parte dos recebíveis cedidos contam com a garantia de alienação fiduciária dos lotes.

	mar/24	jun/24	set/24	dez/24	Total operações 2024
Tipo de carteira	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]	
Remuneração (a.a.)	IPCA + 8,00% e 9,00%	IPCA + 8,00% e 9,71%	IPCA + 8,00% e 9,97%	IPCA + 8,00% e 10,93%	
<i>Duration</i> original (meses)	46	48	50	54	
Securitizadora / Cessionário	True	True	True	True	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	Não	
Volume de créditos cedidos	84.565	51.249	59.041	51.380	246.235
(-) Desconto de cessão	4.399	2.573	1.279	319	8.570
Valor da operação	80.166	48.676	57.762	51.061	237.665
(-) Fundo de reserva	2.417	1.443	1.461	1.501	6.822
(-) Fundo de despesas e outros	2.985	1.522	1.724	1.632	7.863
Valor líquido recebido	74.764	45.711	54.577	47.928	222.980

[1] Parte dos recebíveis cedidos contam com a garantia de alienação fiduciária dos lotes.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia adquiriu parte das séries subordinadas no montante de R\$25.055. O saldo referente a estas operações monta em R\$73.452 no Consolidado em 31 de dezembro de 2025 (R\$81.706 em 31 de dezembro de 2024) apresentado na rubrica “Títulos e valores mobiliários” (vide nota 4).

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

	Consolidado	
	2025	2024
Saldo inicial	319.813	113.672
Adições	393.647	237.665
Juros	63.153	27.756
Utilização de fundo de reserva, líquido	2.258	458
Pagamentos	(110.360)	(59.738)
Saldo final	668.511	319.813
Circulante	41.606	30.902
Não circulante	626.905	288.911
	668.511	319.813

O saldo contábil por operação é como segue:

Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração (a.a.)	Duration original da cota sênior (meses)	Saldo consolidado em	
				31/12/25	31/12/24
dez/25	Financiamento direto	IPCA + 9,92% e DI + 3,00%	49	93,640	-
set/25	Financiamento direto	IPCA + 9,40% e 10,24%	45	100,302	-
jun/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,69%	56	104,660	-
mar/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,74%	46	96,316	-
dez/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,93%	54	49,043	51,105
set/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,97%	50	51,530	58,324
jun/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,71%	48	38,924	46,579
mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00%	46	62,507	72,312
dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	55	47,624	61,469
set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	48	23,965	30,024
				668,511	319,813

Para estas operações de venda de recebíveis, substancialmente 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% a 10% 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.

6. Lotes a comercializar

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Terrenos	514.424	416.607	333.665	265.408
Lotes em desenvolvimento	318.711	233.619	48.047	48.530
Lotes concluídos	85.102	68.609	15.951	9.256
Adiantamentos a fornecedores	15.253	6.997	6.923	4.420
	933.490	725.832	404.586	327.614
Circulante	436.344	354.258	83.084	69.725
Não circulante	497.146	371.574	321.502	257.889
	933.490	725.832	404.586	327.614

Em 31 de dezembro de 2025, do total do saldo consolidado de lotes em desenvolvimento e concluídos, R\$358.528 referem-se a projetos lançados e R\$45.285 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$251.074 e R\$51.154 em 31 de dezembro de 2024, respectivamente).

Em 31 de dezembro de 2025, as rubricas lotes em desenvolvimento, lotes concluídos e terrenos, incluem a capitalização de encargos financeiros, conforme descrito na nota 8 (e), com saldo de R\$77.342 no Consolidado e R\$41.795 no Individual (R\$54.529 no Consolidado e R\$28.895 no Individual em 31 de dezembro de 2024).

7. Participações em investidas

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

	Participação societária		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	2025	2024	31/12/25	31/12/24	2025	2024
Controladas em conjunto e coligadas:										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	3.211	4.308	206	561	642	862	72	163
Casasmiais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	1.172	1.840	(369)	(690)	387	607	(122)	(229)
Casasmiais Macaúba Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(12.849)	(9.179)	(3.670)	(6.016)	(4.240)	(3.029)	(1.211)	(1.985)
Casasmiais Santa Iria Incorporação Ltda.	40,00%	40,00%	(30.210)	(18.867)	(11.343)	(17.085)	(12.084)	(7.547)	(4.537)	(6.834)
Santa Iria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	50,00%	92	92	(22)	(4)	35	46	(11)	(2)
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	(681)	(125)	(478)	(226)	(272)	(50)	(191)	(90)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	11.657	14.003	(164)	1.162	2.331	2.801	655	449
Outros			-	-	-	-	-	4.773	1.889	2.841
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			(27.608)	(7.928)	(15.840)	(22.298)	(13.201)	(1.537)	(3.456)	(5.687)
Participações em investidas - Consolidado							3.396	9.089		
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado							(16.597)	(10.626)		
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado							(13.201)	(1.537)		
Controladas:										
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [1]	70,00%	70,00%	4.626	4.396	47	68	13.941	13.780	33	47
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira) [1]	100,00%	100,00%	4.373	11.972	5.286	5.299	4.855	13.131	4.609	4.195
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [1]	50,00%	50,00%	8.599	5.364	4.231	5.434	15.035	14.411	1.122	1.221
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [1]	100,00%	100,00%	4.396	4.724	(335)	1.075	7.347	7.614	(274)	620
Empreendimento Parque Vitória [1]	100,00%	50,00%	20.150	10.328	23.474	13.011	29.879	26.350	16.789	8.795
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [1]	30,00%	30,00%	2.457	13.781	(2.430)	16.764	5.114	8.230	(448)	3.658
PPM Empreendimentos Imobiliários Ltda. [1]	100,00%	0,00%	18.098	-	1.581	-	21.949	-	1.608	-
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [2]	100,00%	100,00%	3.188	2.652	82	195	3.188	2.652	82	195
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [2]	100,00%	100,00%	10.111	8.861	256	(75)	10.111	8.861	256	(75)
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [2]	100,00%	100,00%	881	852	29	(353)	881	852	29	(353)
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [2]	100,00%	100,00%	(328)	(613)	(45)	(40)	(328)	(613)	(45)	(40)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	32.154	32.321	(1.776)	423	32.154	32.321	(1.776)	423
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros) [2]	100,00%	100,00%	4.484	3.196	(210)	(3)	4.484	3.196	(210)	(3)
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	19.395	1.737	1.910	(32)	19.395	1.737	1.910	(32)
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	100,00%	100,00%	18.549	12.903	1.272	3.980	18.549	12.903	1.272	3.978
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	9.564	18.772	3.379	6.266	9.564	18.772	3.379	6.266
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	100,00%	100,00%	1.665	1.363	(3)	(3)	1.665	1.363	(3)	(3)
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	6.027	8.972	(106)	(282)	6.027	8.972	(106)	(282)
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	100,00%	100,00%	16.743	17.291	119	2.301	16.743	17.291	119	2.301
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	100,00%	100,00%	16.763	17.795	(1.032)	1.880	16.763	17.795	(1.032)	1.880
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	100,00%	100,00%	11.252	7.218	1.625	(494)	11.252	7.218	1.625	(494)
Urba 17 Loteamentos Ltda. (Jardim Portugal)	100,00%	100,00%	326	329	(3)	(3)	326	329	(3)	(3)
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	42.517	41.904	(3)	(5)	42.517	41.904	(3)	(5)
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	39.585	37.376	(3)	(3)	39.585	37.376	(3)	(3)
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	6.434	2.722	478	1.149	6.434	2.722	478	1.149
Urba 24 Loteamentos Ltda. (Mourinho)	100,00%	100,00%	1.224	508	(3)	(4)	1.224	508	(3)	(4)
Urba 25 Loteamentos Ltda. (Nova Marília)	100,00%	100,00%	903	887	(16)	(10)	903	887	(16)	(10)
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva)	70,00%	70,00%	9.302	19.860	10.070	6.323	6.511	13.902	7.049	4.426
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	50,00%	50,00%	14.652	4.353	2.976	18.693	7.326	2.177	1.488	9.346
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	100,00%	100,00%	20.273	17.734	14.418	(22)	20.273	17.734	14.418	(22)
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	100,00%	100,00%	4.480	2.777	2.122	(855)	4.480	2.777	2.122	(855)
Outros			431	609	(200)	(621)	439	(4.165)	(1.538)	(3.460)
Juros capitalizados			-	-	-	-	32.634	22.327	(8.895)	(8.567)
Total das controladas			353.274	312.944	67.190	80.056	411.220	355.314	44.033	34.289
Total das investidas - Individual			325.666	305.016	51.350	57.758	398.019	353.777	40.577	28.602
Participações em investidas - Individual							414.944	365.016		
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual							(16.925)	(11.239)		
Total das investidas - Individual							398.019	353.777		

[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 dos lotes. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de "mais valia" são apresentados na rubrica "lotes a comercializar" e sua realização em "custo dos lotes vendidos". Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição destes investimentos no total de R\$11.012 no circulante e R\$6.750 no não circulante (R\$1.762 em 31 de dezembro de 2024, no não circulante), corrigido pelo IPCA, com vencimento máximo até dezembro de 2027.

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

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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025:							
Controladas em conjunto e coligadas:							
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	862	(292)	72	-	-	642
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	06/18	607	(98)	(122)	-	-	387
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	09/19	(3.029)	-	(1.211)	-	-	(4.240)
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	09/20	(7.547)	-	(4.537)	-	-	(12.084)
Santa Iria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	46	-	(11)	-	-	35
Santa Iria Loteamento Ltda.	09/20	(50)	(31)	(191)	-	-	(272)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	01/21	2.801	(1.125)	655	-	-	2.331
Outros [1]		4.773	-	1.889	-	(6.662)	-
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		(1.537)	(1.546)	(3.456)	-	(6.662)	(13.201)
Participações em investidas - Consolidado		9.089	(1.223)	1.295	-	(5.765)	3.396
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado		(10.626)	(323)	(4.751)	-	(897)	(16.597)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		(1.537)	(1.546)	(3.456)	-	(6.662)	(13.201)
Controladas:							
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira)	-	13.780	128	33	-	-	13.941
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira)	11/23	13.131	(12.885)	4.609	-	-	4.855
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita)	02/23	14.411	(498)	1.122	-	-	15.035
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso)	12/22	7.614	7	(274)	-	-	7.347
Empreendimento Parque Vitória	12/22	26.350	(13.260)	16.789	-	-	29.879
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	02/23	8.230	(2.668)	(448)	-	-	5.114
PPM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10/25	-	16.332	1.608	4.009	-	21.949
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver)	05/17	2.652	454	82	-	-	3.188
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco)	08/18	8.861	994	256	-	-	10.111
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas)	02/19	852	-	29	-	-	881
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias)	05/20	(613)	330	(45)	-	-	(328)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	06/21	32.321	1.609	(1.776)	-	-	32.154
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	09/21	3.196	1.498	(210)	-	-	4.484
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	-	1.737	15.748	1.910	-	-	19.395
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	09/22	12.903	4.374	1.272	-	-	18.549
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	10/22	18.772	(12.587)	3.379	-	-	9.564
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	-	1.363	305	(3)	-	-	1.665
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	11/21	8.972	(2.839)	(106)	-	-	6.027
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	09/21	17.291	(667)	119	-	-	16.743
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	07/22	17.795	-	(1.032)	-	-	16.763
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	07/22	7.218	2.409	1.625	-	-	11.252
Urba 17 Loteamentos Ltda. (Jardim Portugal)	-	329	-	(3)	-	-	326
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	-	41.904	616	(3)	-	-	42.517
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	-	37.376	2.212	(3)	-	-	39.585
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	06/22	2.722	3.234	478	-	-	6.434
Urba 24 Loteamentos Ltda. (Mourinho)	-	508	719	(3)	-	-	1.224
Urba 25 Loteamentos Ltda. (Nova Marília)	-	887	32	(16)	-	-	903
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva)	08/24	13.902	(14.440)	7.049	-	-	6.511
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	08/22	2.177	3.661	1.488	-	-	7.326
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	04/25	17.734	(11.879)	14.418	-	-	20.273
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	09/24	2.777	(419)	2.122	-	-	4.480
Outros		(4.165)	-	(1.538)	-	6.142	439
Juros capitalizados		22.327	-	(8.895)	-	19.202	32.634
Total das controladas		355.314	(17.480)	44.033	4.009	25.344	411.220
Total das investidas - Individual		353.777	(19.026)	40.577	4.009	18.682	398.019
Participações em investidas - Individual		365.016	(19.356)	40.455	4.009	24.820	414.944
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual		(11.239)	330	122	-	(6.138)	(16.925)
Total das investidas - Individual		353.777	(19.026)	40.577	4.009	18.682	398.019
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:							
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		5.672	(1.571)	(5.687)	-	49	(1.537)
Total das investidas - Individual		351.256	(41.595)	28.602	3.285	12.229	353.777

[1] Em abril 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:

	31/12/25						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmiais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	Casasmiais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmiais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Ativo circulante							
Caixa e TVM	194	21	229	12	2	648	601
Clientes	1.180	403	3.027	6.497	-	-	5.053
Lotes a comercializar	323	-	73	-	741	11	567
Outros ativos circulantes	53	394	134	157	-	32	2.090
Ativo não circulante							
Clientes	3.091	1.566	2.636	3.790	-	2.302	6.789
Outros ativos não circulantes	177	234	780	1.688	-	1	131
	5.018	2.618	6.879	12.144	743	2.994	15.231
Passivo circulante							
Fornecedores	448	34	256	413	-	107	757
Mútuos com empresas ligadas	-	341	15.468	26.306	-	-	-
Passivo de cessão	-	390	1.113	2.070	-	-	-
Outros passivos circulantes	925	113	235	8.002	651	3.191	1.932
Passivo não circulante							
Passivo de cessão	-	484	1.769	3.266	-	-	-
Outros passivos não circulantes	434	84	887	2.297	-	377	885
Patrimônio líquido	3.211	1.172	(12.849)	(30.210)	92	(681)	11.657
	5.018	2.618	6.879	12.144	743	2.994	15.231
Participação total %	20,00	33,00	33,00	40,00	50,00	40,00	20,00

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

	2025						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmiais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	Casasmiais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmiais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	(13)	(181)	247	(3.346)	-	211	(18)
Custo dos lotes vendidos	(233)	103	(3.146)	(4.355)	-	(688)	(260)
Receitas (despesas) operacionais	(114)	(149)	(423)	(2.049)	(20)	(12)	(581)
Resultado financeiro	585	(139)	(307)	(1.673)	(2)	9	788
Imposto de renda e contribuição social	(19)	(3)	(41)	80	-	2	(93)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	206	(369)	(3.670)	(11.343)	(22)	(478)	(164)

	2024						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmiais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	Casasmiais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmiais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	551	(330)	1.542	3.193	-	649	2.645
Custo dos lotes vendidos	(230)	(188)	(6.147)	(17.368)	-	(872)	(1.639)
Receitas (despesas) operacionais	(321)	(287)	(121)	(649)	(3)	(5)	(621)
Resultado financeiro	571	101	(1.280)	(1.896)	(1)	14	962
Imposto de renda e contribuição social	(10)	14	(10)	(365)	-	(12)	(185)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	561	(690)	(6.016)	(17.085)	(4)	(226)	1.162

8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

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

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva (a.a.)	31/12/25			31/12/24
			Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:						
Debênture - 5ª emissão	04/27	DI + 2,02%	2.417	80.000	82.417	81.875
Debênture - 7ª Emissão	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	5.357	120.000	125.357	124.123
Debênture - 8ª Emissão	11/27 a 11/29	DI + 1,97%	2.141	150.000	152.141	151.452
(-) Custo de captação			(839)	(1.284)	(2.123)	(2.946)
Total debêntures e CRI			9.076	348.716	357.792	354.504
Cédulas de crédito bancário - CCB	05/25 a 08/29	13,87% a 16,57%	1.020	1.676	2.696	-
(-) Custo de captação			(27)	(29)	(56)	-
Total CCB			993	1.647	2.640	-
Total Individual			10.069	350.363	360.432	354.504
Controladas:						
Financiamento à construção	02/24 a 12/27	DI + 2,28% a 2,67%	5.886	1.958	7.844	18.623
Financiamento à construção	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	5.418	893	6.311	11.513
Total financiamentos - Controladas			11.304	2.851	14.155	30.136
Total Consolidado			21.373	353.214	374.587	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 a 08/29	12,55% a 14,44%	13,87% a 16,57%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	02/24 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é como se segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado [1]
Cédulas de crédito bancário - CCB	Diversos	Mensal	Mensal	05/25 a 08/29	12,55% a 14,44%	2.948
Total - Individual e Consolidado						2.948

[1] Não são considerados os custos de captação

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

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	384.640	316.055	354.504	278.814
Captações	2.948	275.637	2.948	270.000
Juros provisionados	57.922	44.661	55.021	40.525
Custo na captação de recursos	(75)	(2.652)	(75)	(2.652)
Amortização do custo na captação de recursos	842	2.117	842	2.117
Pagamento de principal	(16.494)	(209.580)	(437)	(196.666)
Pagamento de encargos financeiros	(55.196)	(41.598)	(52.371)	(37.634)
Saldo final	374.587	384.640	360.432	354.504

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Grupo quitou antecipadamente financiamentos à construção no valor de R\$1.099, que apresentavam vencimentos entre novembro de 2025 a dezembro de 2027, sujeitos a taxas contratuais de DI + 2,28% a 2,67% a.a.

b) Garantias e avais

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

	Consolidado				
	CCB	Financiamento à construção	Debêntures	Total 31/12/25	Total 31/12/24
Real	2.696	-	-	2.696	-
Real / direitos creditórios	-	7.844	-	7.844	30.136
Sem garantias	-	6.311	359.915	366.226	357.450
Total [1]	2.696	14.155	359.915	376.766	387.586

[1] 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 5. Além da garantia acima descrita, a Companhia não é garantidora de quaisquer outros tipos de operações de terceiros.

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

	Início	Vencimento	Valor
Financiamento à construção	Diversos	02/27 a 12/27	7.844
Financiamento à construção	12/2022	02/2027	6.311
CDB	Diversos	04/29 e 08/29	2.696
Debênture - 5ª emissão	04/2022	04/2027	82.417
Debênture - 7ª Emissão	03/2024	03/2029	125.357
Debênture - 8ª Emissão	12/2024	11/2029	152.141
			376.766

c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
1 ano	22.239	23.565	10.935	7.450
2 anos	133.583	11.112	130.732	-
3 anos	110.643	132.909	110.643	130.000
4 anos	110.301	110.000	110.301	110.000
Após 4 anos	-	110.000	-	110.000
Total	376.766	387.586	362.611	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 demonstrações financeiras.

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de lotes 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 lotes não concluídos.

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

Outras obrigações contratuais

A Companhia e sua avalista MRV apresentam certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, for dado ao loteamento outra destinação ou alterado o projeto de construção sem justificativa, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; vender, hipotecar, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem

prévio e expresso consentimento do agente financeiro, os lotes forem utilizados pelo cliente como forma de contratação de serviços, aquisição de bens materiais para construção ou não do loteamento; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

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).

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Encargos financeiros brutos	58.782	46.901	55.863	42.677
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(33.917)	(23.291)	(13.110)	(6.226)
Investimentos	-	-	(19.202)	(14.119)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 18)	24.865	23.610	23.551	22.332
Encargos financeiros				
Saldo inicial	54.529	42.468	51.222	39.526
Encargos financeiros capitalizados	33.917	23.291	32.312	20.345
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 17)	(11.104)	(11.230)	(210)	(82)
Resultado de equivalência patrimonial (nota 7)	-	-	(8.895)	(8.567)
Saldo final	77.342	54.529	74.429	51.222
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar (nota 6)	77.342	54.529	41.795	28.895
Investimentos (nota 7)	-	-	32.634	22.327
	77.342	54.529	74.429	51.222

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 16,08% a.a. (12,94% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

9. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
IPCA	44.448	57.340	38.997	40.406
Não indexados	455.110	341.644	253.056	226.042
Ajuste a valor presente	(3.936)	1.475	(3.285)	1.351
Total	495.622	400.459	288.768	267.799
Circulante	40.573	28.230	16.999	10.757
Não circulante	455.049	372.229	271.769	257.042
Total	495.622	400.459	288.768	267.799

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$426.307 no Consolidado e R\$237.804 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).

Alguns fornecedores de terrenos cederam seus recebíveis a instituições financeiras, havendo, em alguns casos, alterações nas condições originais do passivo quando da efetivação da operação, na taxa de juros e prazos de pagamento, sendo que do total do contas a pagar por aquisição de terrenos em 31 de dezembro de 2025, R\$48.301 (R\$63.000 em 31 de dezembro de 2024) referem-se a este tipo de operações nas quais a instituição financeira tornou-se credora destes valores, sendo mantidos os referidos saldos na rubrica original de "Contas a pagar por aquisição de terrenos", por entender que estas contas a pagar já possuem natureza de passivo oneroso e são consideradas para fins de cálculo dos índices financeiros requeridos nos contratos de financiamento (vide nota 8 (d)). Estes saldos encontram-

se indexados ao IPCA e a totalidade refere-se a permuta financeira, pelo fato dos credores fazerem jus ao recebimento de parcela do valor geral de vendas dos empreendimentos a serem incorporados, caso esta supere os valores calculados com base na remuneração mínima acordada.

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 loteamentos.

Em 31 de dezembro de 2025, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$315.995 no Consolidado e R\$140.053 no Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$309.636 no Consolidado e R\$238.343 no Individual em 31 de dezembro de 2024).

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
1 ano	40.573	28.230	16.999	10.757
2 anos	33.190	346.930	24.564	238.707
3 anos	19.658	16.310	13.180	15.334
4 anos	91.705	3.792	62.269	3.001
Após 4 anos	310.496	5.197	171.756	-
Total	495.622	400.459	288.768	267.799

10. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	1.375	1.108	967	865
Encargos sociais	1.029	794	597	566
Provisão de férias, 13º salário e encargos	3.076	2.529	2.029	1.830
Provisão para PLR de empregados e administradores	4.407	3.400	4.407	3.400
Outros	69	60	56	56
Subtotal	9.956	7.891	8.056	6.717
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	2.291	1.227	467	380
PIS e COFINS a recolher	410	703	117	411
Impostos e contribuições retidos de terceiros	1.015	348	336	55
Outros	2.126	2.921	404	419
Subtotal	5.842	5.199	1.324	1.265
Total	15.798	13.090	9.380	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.

11. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Adiantamentos por recebimentos	12.476	13.929	390	16
Adiantamentos por permutas	73.766	884	73.500	-
	86.242	14.813	73.890	16
Circulante	9.217	9.885	390	16
Não circulante	77.025	4.928	73.500	-
	86.242	14.813	73.890	16

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
1 ano	9.217	9.885	390	16
2 anos	39.274	3.927	36.750	-
Após 2 anos	37.751	1.001	36.750	-
Total	86.242	14.813	73.890	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 dos lotes concluídos, de acordo com o contrato.

Do saldo total de adiantamentos de clientes, R\$260 refere-se à recebimentos pela venda de recebíveis, conforme mencionado na nota 5 (e).

12. Provisão para manutenção de imóveis

A Companhia oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas no desenvolvimento dos lotes, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada loteamento em desenvolvimento, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 3,2% do custo de desenvolvimento em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, no Consolidado e Individual. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	9.378	7.225	5	-
Adições	4.644	2.889	599	395
Baixas	(1.594)	(736)	(169)	(390)
Saldo final	12.428	9.378	435	5
Circulante	3.304	2.306	-	-
Não circulante	9.124	7.072	435	5
	12.428	9.378	435	5

13. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/12/25	31/12/24
Imposto de renda (IRPJ)	11.622	6.656
Contribuição social (CSLL)	6.030	3.437
Total - IR e CS	17.652	10.093
PIS	3.336	1.882
COFINS	15.365	8.648
Total - PIS e COFINS	18.701	10.530
Total geral	36.353	20.623
Circulante	4.012	2.649
Não circulante	32.341	17.974
	36.353	20.623

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

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	10.093	5.669	-	1.781
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do exercício	7.559	4.424	-	(1.781)
Saldo final	17.652	10.093	-	-

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

	Consolidado	
	31/12/25	31/12/24
<u>Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:</u>		
Parcela não recebida por venda de lotes	17.271	10.438
(-) Adiantamentos de clientes	(384)	(413)
Outros	765	68
Valor líquido	17.652	10.093

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

	Consolidado	
	2025	2024
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	40.731	14.915
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%
Despesa nominal	(13.849)	(5.071)
Receita de venda de lotes - controladas	295.333	248.352
Alíquota nominal	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(9.096)	(7.649)
<u>Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:</u>		
Receitas financeiras - controladas	(4.622)	(3.971)
IRPJ e CSLL nas controladas	(13.718)	(11.620)
IRPJ e CSLL no Individual	-	(1.985)
Outros	(233)	1.333
Resultado efetivo	(13.951)	(12.272)
Composição no resultado:		
Corrente	(6.392)	(7.848)
Diferido	(7.559)	(4.424)
	(13.951)	(12.272)

	Individual	
	2025	2024
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	19.509	(27.593)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%
Despesa nominal	(6.633)	9.382
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Efeito de alteração de regime tributário [1]	-	(1.774)
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	16.820	12.637
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(10.011)	(21.951)
Outras (adições) exclusões permanentes	(176)	(279)
Despesa no resultado	-	(1.985)
Composição no resultado:		
Corrente	-	(3.766)
Diferido	-	1.781
	-	(1.985)

[1] Em abril de 2024, a Companhia alterou seu regime tributário de lucro presumido para lucro real.

14. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 31 de dezembro de 2025, a mencionada provisão monta em R\$1.978 no Consolidado e R\$904 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 “outros passivos” no passivo não circulante.

Os processos considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível montam em R\$14.511 no Consolidado e R\$9.598 no Individual em 31 de dezembro de 2025 (R\$12.856 no Consolidado e R\$8.613 no Individual em 31 de dezembro de 2024).

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

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

O capital social autorizado da Companhia em 31 de dezembro de 2025 e 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve movimento no capital social e durante o exercício findo em 31 de dezembro 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
Exercício findo em 31 de dezembro 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

c) Reservas de capital

Os saldos das reservas de capital são decorrentes, substancialmente, de opções de ações outorgadas a executivos e empregados da Companhia, conforme item (d) abaixo. Nos termos do art. 200 da Lei das Sociedades por Ações e considerando o Estatuto Social da Companhia, esta poderá utilizar as reservas de capital para absorção de prejuízos, resgate, reembolso ou compra de ações e incorporação ao capital social.

d) Plano de opções de ações

Em 26 de novembro de 2025, foi aprovado em assembleia geral de acionistas da Companhia o novo Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações (“Plano II”) a executivos e empregados da Companhia. Para sua implementação, o Conselho de Administração criará, periodicamente, Programas de Opção de Ações (cada qual, um “Programa”), nos quais serão definidas as condições específicas de cada Programa. As opções incluídas no plano corresponderão a, no máximo sete milhões novecentas e trinta e três mil e oitocentas e trinta e sete ações, correspondentes, naquela data, a 5,40% do capital social total da Companhia, em uma base completamente diluída.

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

	Programas		
	1	2	1
Plano	I	I	II
Aprovação	31/08/20	02/09/21	26/11/25
Opções (mil)	2.997	687	7.401
Período de <i>Vesting</i>	Até 5 anos	Até 5 anos	Até 5 anos
Preço de exercício	R\$ 1,34	R\$ 1,49	R\$ 0,75
Participantes	Diretores, gestores e colaboradores-chave	Diretores, gestores e colaboradores-chave	Diretores, gestores e colaboradores-chave
Prazo final de exercício	12/27	12/28	12/32
Taxa livre de risco	7,11%	8,27%	14,13%
Volatilidade anualizada esperada	42,14%	42,49%	49,36%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 1,20	R\$ 1,15	R\$ 0,93

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

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2025 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	7	1.120	-	(200)	-	920
2	2	177	-	(167)	-	10
1	6	-	7.832	-	-	7.832
		1.297	7.832	(367)	-	8.762
Preço médio ponderado das opções		1,36	0,75	1,41	-	0,81

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 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 31 de dezembro de 2025, a Companhia reconheceu um custo de opções de ações de R\$171. O custo das opções a ser reconhecido é de R\$3.720 (R\$956 de custo revertido e R\$84 de custo a ser reconhecido em 31 de dezembro de 2024). Até 31 de dezembro de 2025, foram concedidas 70,96% do total de opções aprovadas pelo plano I e 98,71% do total de opções aprovadas pelo plano II.

Em 31 de dezembro de 2025, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 8.762 mil ações, o que representaria uma diluição de 5,63% em relação ao total de ações da Companhia de 146.922 mil (0,88% em 31 de dezembro de 2024).

e) Reservas de lucro

Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social. Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, devido ao prejuízo acumulado, a Companhia não constituiu reserva legal.

Reserva de retenção de lucros

Conforme item (e), parágrafo 2º do artigo 33 do Estatuto Social, esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos da Companhia para aplicação em investimentos conforme orçamento de capital. Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, devido ao prejuízo acumulado, a Companhia não destinou lucros para essa reserva.

f) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou períodos menores, e declarar dividendos dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucro existentes no último balanço anual ou semestral. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos poderão ser imputados ao dividendo obrigatório. A Assembleia Geral poderá alterar o percentual de dividendos a serem pagos aos acionistas. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de investimentos formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações. O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da Lei.

Nos exercícios de 2025 e de 2024, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em função do prejuízo acumulado.

g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2025	2024
Saldo inicial	26.946	23.543
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladoras	(11.452)	(28.818)
Transação de capital	(5.241)	-
Resultado do exercício	7.271	32.221
Saldo final	17.524	26.946

h) 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
Resultado básico por ação:		
Resultado do exercício	19.509	(29.578)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	146.587	146.247
Resultado básico por ação - em R\$	<u>0,1331</u>	<u>(0,2022)</u>
Resultado diluído por ação:		
Resultado do exercício	19.509	(29.578)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	146.587	146.247
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares)	2.238	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	<u>148.825</u>	<u>146.247</u>
Resultado diluído por ação - em R\$	<u>0,1311</u>	<u>(0,2022)</u>

16. Receita operacional líquida

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

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Receita de vendas de lotes	554.702	340.065	113.619	20.423
Distratos	(159.378)	(76.275)	(16.150)	(6.374)
Provisão para risco de crédito	(3.438)	(1.446)	(846)	38
Outros	70	95	-	-
Receita operacional bruta	<u>391.956</u>	<u>262.439</u>	<u>96.623</u>	<u>14.087</u>
Impostos sobre vendas	(21.047)	(10.843)	(9.318)	(2.034)
Receita operacional líquida	<u>370.909</u>	<u>251.596</u>	<u>87.305</u>	<u>12.053</u>

Os descontos, abatimentos e devoluções são deduzidos diretamente na receita de venda de lotes e referem-se, substancialmente, a distrato de contratos de promessa de compra e venda de lotes ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia. A Companhia reconhece provisão para distrato quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa e para contratos com processos judiciais conforme descrito na nota 2.2 (a).

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

	Consolidado	
	2025	2024
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	249.249	135.068
Custos dos lotes vendidos em desenvolvimento	(145.768)	(87.067)
Lucro bruto reconhecido	<u>103.481</u>	<u>48.001</u>

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2.

17. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(197.331)	(123.437)	(50.294)	(5.898)
Encargos financeiros (nota 8 (e))	(11.104)	(11.230)	(210)	(82)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(208.435)	(134.667)	(50.504)	(5.980)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(21.157)	(21.269)	(17.531)	(18.562)
Honorários da administração	(3.838)	(2.709)	(3.838)	(2.709)
Opções de ações (nota 15 (d))	(171)	956	(171)	956
Propaganda e publicidade	(11.082)	(7.922)	(2.277)	(1.353)
Comissões e corretagens	(9.436)	(9.477)	(2.148)	(555)
Premiação	(2.527)	(1.159)	(484)	(10)
Consultorias e serviços	(4.588)	(4.616)	(3.843)	(3.922)
Depreciação e amortização	(1.606)	(1.598)	(1.691)	(3.404)
Utilidades	(492)	(346)	(193)	(177)
Outras despesas	(7.722)	(5.706)	(4.159)	(3.588)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(62.619)	(53.846)	(36.335)	(33.324)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(37.081)	(29.625)	(10.934)	(7.471)
Despesas gerais e administrativas	(25.538)	(24.221)	(25.401)	(25.853)
	(62.619)	(53.846)	(36.335)	(33.324)

18. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2025	2024	2025	2024
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 8 (e))	(24.865)	(23.610)	(23.551)	(22.332)
Despesa com venda da carteira [1]	(68.355)	(27.120)	(6.140)	(2.964)
Taxas, tarifas e impostos	(3.200)	(2.082)	(2.763)	(1.569)
Juros de contratos de mútuo (nota 19 [11])	(781)	(1.552)	(781)	(1.552)
Outras despesas financeiras	(1.769)	(3.941)	(509)	(726)
	(98.970)	(58.305)	(33.744)	(29.143)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	18.484	12.395	8.126	3.053
Juros de contratos de mútuo (nota 19 [8])	2.856	2.199	2.856	2.199
Outras receitas financeiras	2.343	3.979	(893)	1.642
	23.683	18.573	10.089	6.894
Receita proveniente de clientes por loteamentos	22.958	2.874	3.708	(87)
	46.641	21.447	13.797	6.807
Resultado financeiro	(52.329)	(36.858)	(19.947)	(22.336)

[1] Inclui juros de passivo de cessão originados nas operações de vendas de recebíveis, conforme mencionado na nota 5.

19. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

	Consolidado				Individual				
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo		
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	
Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	105	91	-	-	58	40	-	-
Cientes por vendas de lotes									
Outras partes relacionadas									
SPE e SCs	[12]	2.286	2.286	-	-	2.286	2.286	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto e coligadas									
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	[2]	10.522	3.741	-	-	10.522	3.741	-	-
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	[2]	5.104	3.426	-	-	5.104	3.426	-	-
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	[2]	113	119	-	-	113	119	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	27.775	19.690	-	-	20.043	17.589	-	-
Contas a receber									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[10]	97	4	-	-	97	4	-	-
Outros ativos não circulantes									
Investidas									
SPEs	[3]	333	1.530	-	-	3.129	1.769	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	[3]	218	532	-	-	218	532	-	-
Fornecedores									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	28	26	-	-	28	26
Obrigações com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[6]	-	-	401	140	-	-	66.546	49.220

	Consolidado				Individual				
	Receita		Despesa		Receita		Despesa		
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	
Receita financeira									
Créditos com empresas ligadas									
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	2.856	2.199	-	-	2.856	2.199	-	-
Despesa administrativa									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	1.304	2.567	-	-	1.304	2.567
Outras partes relacionadas									
T Lott advocacia	[7]	-	-	462	484	-	-	461	326
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	336	313	-	-	336	313
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[10]	296	203	-	-	296	203	-	-
Banco Inter S.A.	[13]	224	230	-	-	224	230	-	-
Despesa financeira									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[11]	-	-	781	1.552	-	-	781	1.552
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[9]	-	-	9.131	5.079	-	-	2.221	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 loteamento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em controladas em conjunto e coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [3] Refere-se a saldos a receber de reembolsos de despesas custeadas pela Companhia com partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [4] Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV no âmbito do centro de serviços compartilhados. Em 31 de dezembro 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 tinha vigência até 28 de fevereiro de 2035, e era reajustável pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 29 de dezembro de 2025, este contrato foi encerrado.
- [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 loteamentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades imobiliárias. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 31 de dezembro de 2025, do saldo consolidado, R\$23.197 têm rendimentos calculados conforme taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 3,00% a.a. e R\$4.578 têm rendimentos calculados conforme taxa IPCA, acrescidos de taxa pré-fixada de 4,00% a.a. (mesmas taxas em 31 de dezembro de 2024).
- [9] Refere-se a comissões originadas em operações de venda de recebíveis efetuadas nos exercícios de 2025 e 2024.
- [10] Refere-se ao “prêmio de preferência” pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações monta em R\$1.613 (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 8, 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
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração [1]	3.838	2.709
Gratificação	1.895	994
Benefícios assistenciais	258	122
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	71	52
Remuneração baseada em ações:		
Plano de opção de ações	104	(80)
	6.166	3.797

[1] 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.

20. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

a) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	31/12/25		31/12/24	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			744.632	744.632	430.048	430.048
Clientes		5	700.418	700.418	402.004	402.004
Créditos com empresas ligadas			43.514	43.514	26.976	26.976
Caixa e equivalentes de caixa		4	700	700	1.068	1.068
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado)			169.168	169.168	155.083	155.083
Fundo de investimento restrito	2	4	93.762	93.762	71.395	71.395
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2	4	847	847	1.167	1.167
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	4	73.452	73.452	81.706	81.706
Aplicação vinculada em conta corrente	2	4	1.107	1.107	815	815
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			1.213.867	1.214.548	845.240	846.089
Empréstimos, financiamentos e debêntures		8	374.587	375.268	384.640	385.489
Contas a pagar por aquisição de terrenos			69.315	69.315	71.446	71.446
Passivo de cessão		5 (e)	668.511	668.511	319.813	319.813
Fornecedores			39.340	39.340	23.457	23.457
Contas a pagar por aquisição de investimento			17.762	17.762	1.762	1.762
Outros passivos			44.352	44.352	44.122	44.122
Valor justo por meio do resultado			426.307	426.307	329.013	329.013
Contas a pagar por aquisição de terrenos		3	426.307	426.307	329.013	329.013

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

b) Gerenciamento de riscos

Risco de capital

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 8), deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhado na nota 4 e pelo patrimônio líquido da Companhia.

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

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Empréstimos, financiamentos e debêntures	374.587	384.640	360.432	354.504
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(169.868)	(156.151)	(52.704)	(45.220)
Dívida líquida	204.719	228.489	307.728	309.284
Patrimônio líquido ("PL")	146.613	143.230	129.089	116.284
Dívida líquida / PL	139,6%	159,5%	238,4%	266,0%

Risco de mercado

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro 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 2026 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2025 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2026. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2026 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro [3]	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no exercício findo em 31/12/25	Taxa anual estimada para 2026	Varição entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável							
DI / Selic	89.701	(437.989)	(348.288)	14,26%	13,82% [1]	-0,44%	1.532
IPCA	712.206	(642.729)	69.477	4,26%	4,47% [2]	0,21%	146
IGP-M	7.936	-	7.936	-1,05%	4,20% [2]	5,25%	417
TR	-	(6.311)	(6.311)	1,97%	2,04% [1]	0,07%	(4)
Poupança	1.107	-	1.107	7,54%	8,16% [2]	0,63%	7
							<u>2.098</u>
Cenário I							
DI / Selic	89.701	(437.989)	(348.288)	14,26%	17,28%	3,02%	(10.518)
IPCA	712.206	(642.729)	69.477	4,26%	3,35%	-0,91%	(632)
IGP-M	7.936	-	7.936	-1,05%	3,15%	4,20%	333
TR	-	(6.311)	(6.311)	1,97%	2,55%	0,58%	(37)
Poupança	1.107	-	1.107	7,54%	6,12%	-1,42%	(16)
							<u>(10.870)</u>
Cenário II							
DI / Selic	89.701	(437.989)	(348.288)	14,26%	20,73%	6,47%	(22.534)
IPCA	712.206	(642.729)	69.477	4,26%	2,24%	-2,02%	(1.403)
IGP-M	7.936	-	7.936	-1,05%	2,10%	3,15%	250
TR	-	(6.311)	(6.311)	1,97%	3,06%	1,09%	(69)
Poupança	1.107	-	1.107	7,54%	4,08%	-3,46%	(38)
							<u>(23.794)</u>

[1] Dados obtidos no site da B3.

[2] Dados obtidos no site do Banco Central.

[3] Os passivos financeiros expostos ao DI representam substancialmente dívida corporativa. Caso o efeito financeiro em determinado cenário se materializasse, aproximadamente 58% 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 2026.

Risco de liquidez

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

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. O fluxo de caixa não descontado dos passivos com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções dos indicadores de 31 de dezembro de 2025 até o vencimento contratual são como segue:

	Até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	216.861	316.496	264.741	1.920.768	2.718.866
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	955	955	956	497	3.363
Passivos não remunerados	96.095	60.155	19.658	380.600	556.508
Total	313.911	377.606	285.355	2.301.865	3.278.737
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	86.381	205.285	156.657	415.869	864.192
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	955	955	956	497	3.363
Passivos não remunerados	98.723	49.649	13.180	212.425	373.977
Total	186.059	255.889	170.793	628.791	1.241.532

Risco de crédito

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

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

21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro 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	
	2025	2024	2025	2024
Encargos financeiros capitalizados (nota 8 (e))	33.917	23.291	32.312	20.345
Adições de passivo de cessão	27.454	14.685	6.237	272

22. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	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	929.392	654.372	148.953	26.443
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(764.253)	(481.851)	(118.581)	(29.357)
Distratos - receitas estornadas	17.414	3.924	2.526	3.225
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(746.839)	(477.927)	(116.055)	(26.132)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	182.553	176.445	32.898	311
(ii) Receita de indenização por distratos				
	598	287	103	234
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita				
	1.539	20	22	-
(iii) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	17.414	3.924	2.526	3.225
Ajustes em contas a receber de clientes	(15.430)	(1.667)	(1.759)	(1.230)
Receita indenização por distratos	(598)	(287)	(103)	(234)
Passivo - devolução por distrato	1.386	1.970	664	1.761
(iv) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos [1]				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	525.604	377.265	79.792	11.222
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(435.305)	(277.967)	(61.494)	(12.275)
Distratos - custos de construção	8.906	1.580	1.064	1.260
(b) Custo incorrido líquido	(426.399)	(276.387)	(60.430)	(11.015)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	99.205	100.878	19.362	207
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	81,13%	73,26%	75,74%	98,16%
(v) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque [1]				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	355.202	262.897	26.171	21.368
(b) Custo incorrido	(234.498)	(146.658)	(20.319)	(20.615)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	120.704	116.239	5.852	753

[1] Não considera encargos financeiros e loteamentos em fase de pré-projetos.

23. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro 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.	131.261
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.	451.837
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	28.399
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras / órgãos de saneamento a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos loteamentos em desenvolvimento.	245.939
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.	6.259
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos segurados.	4.609

24. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 09 de março de 2026.

Belo Horizonte, 09 de março de 2026.

Pelo presente instrumento, o Diretor Presidente e o Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Urba"), com sede na Avenida Mário Werneck, 621, 10º andar - Estoril - Belo Horizonte - Minas Gerais, para fins do disposto no inciso II, do § 1º do artigo 29 e incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 ("INSTRUÇÃO"), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Urba relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão de demonstrações financeiras da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às demonstrações financeiras da Urba referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

José Felipe Diniz
Diretor Presidente

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