

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

2º TRIMESTRE DE 2026



SMART URBA UBERABA



PARQUE VISTA DA SERRA



UNIQUE RESIDENCE

Índice

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

Informações trimestrais revisadas

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

Notas explicativas às informações trimestrais

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



Shape the future
with confidence

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

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e com a norma contábil internacional (IFRS Accounting Standards) IAS 34 *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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



Shape the future
with confidence

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa 2, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2026, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos



**Shape the future
with confidence**

no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 13 de agosto de 2026.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bruno Costa Oliveira', is written over the printed name.

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	12.878	700	205	173
Títulos e valores mobiliários	4	2.060	82.431	423	9.072
Clientes	5	128.861	113.289	22.903	27.260
Lotes a comercializar	6	512.468	436.344	86.145	83.084
Despesas antecipadas		4.554	3.854	1.918	1.816
Outros ativos		12.376	12.282	12.074	12.688
Total do ativo circulante		673.197	648.900	123.668	134.093
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	71.377	86.737	38.071	43.459
Clientes	5	681.627	587.129	106.872	107.898
Lotes a comercializar	6	509.161	497.146	334.507	321.502
Créditos com empresas ligadas		59.009	43.514	36.045	35.782
Despesas antecipadas		38.886	26.968	5.674	4.315
Outros ativos		40.553	44.813	22.386	24.080
Total do ativo realizável a longo prazo		1.400.613	1.286.307	543.555	537.036
Investimento	7	3.148	3.396	500.735	414.944
Imobilizado e intangível		20.217	15.602	17.605	13.781
Total do ativo não circulante		1.423.978	1.305.305	1.061.895	965.761
Total do ativo		2.097.175	1.954.205	1.185.563	1.099.854
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		36.853	39.340	9.557	11.163
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	98.196	21.373	89.927	10.069
Contas a pagar por aquisição de investimento		8.512	11.012	8.512	11.012
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	44.974	40.573	19.848	16.999
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	10	14.935	15.798	8.870	9.380
Adiantamentos de clientes	11	31.569	9.217	474	390
Provisão para manutenção de imóveis	12	4.145	3.304	-	-
Impostos diferidos	13	4.898	4.012	-	-
Passivo a descoberto - Investimentos	7	18.547	16.597	18.547	16.925
Passivo de cessão	5 (e)	40.882	41.606	5.732	5.861
Obrigações com empresas ligadas		124	401	114.875	66.546
Outros passivos		15.013	18.771	60.477	2.289
Total do passivo circulante		318.648	222.004	336.819	150.634
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	272.003	353.214	271.533	350.363
Contas a pagar por aquisição de investimento		3.375	6.750	3.375	6.750
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	464.608	455.049	264.319	271.769
Adiantamentos de clientes	11	80.429	77.025	73.500	73.500
Provisão para manutenção de imóveis	12	8.334	9.124	542	435
Impostos diferidos	13	39.121	32.341	-	-
Passivo de cessão	5 (e)	755.195	626.905	106.757	94.097
Outros passivos		25.496	25.180	23.157	23.217
Total do passivo não circulante		1.648.561	1.585.588	743.183	820.131
Total do passivo		1.967.209	1.807.592	1.080.002	970.765
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)	(872)	(872)	(872)
Prejuízos acumulados		(91.605)	(68.077)	(91.605)	(68.077)
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		105.561	129.089	105.561	129.089
Participações não controladoras	15 (e)	24.405	17.524	-	-
Total do patrimônio líquido		129.966	146.613	105.561	129.089
Total do passivo e patrimônio líquido		2.097.175	1.954.205	1.185.563	1.099.854

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025

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

	Nota explicativa	Consolidado				Individual			
		2026		2025		2026		2025	
		2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita operacional líquida	16	118.486	174.872	82.533	138.728	1.653	9.337	2.653	7.592
Custo dos lotes vendidos	17	(62.399)	(92.121)	(41.356)	(72.834)	(286)	(9.508)	(892)	(2.333)
Lucro bruto		56.087	82.751	41.177	65.894	1.367	(171)	1.761	5.259
Despesas operacionais:									
Despesas com vendas	17	(11.509)	(20.346)	(9.544)	(16.759)	(2.340)	(5.936)	(1.993)	(3.937)
Despesas gerais e administrativas	17	(8.809)	(16.405)	(6.547)	(12.651)	(8.784)	(16.266)	(6.447)	(12.628)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		(1.204)	(2.479)	(764)	(1.273)	(1.175)	(1.060)	(337)	(567)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(1.221)	(1.892)	(1.772)	(1.194)	18.689	22.775	15.923	19.886
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		33.344	41.629	22.550	34.017	7.757	(658)	8.907	8.013
Resultado Financeiro:									
Despesas financeiras	18	(42.031)	(70.730)	(27.094)	(48.241)	(11.485)	(19.510)	(8.265)	(16.581)
Receitas financeiras	18	5.964	11.133	7.078	12.448	2.871	5.137	3.970	6.776
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	18	8.316	12.429	7.456	14.686	1.658	2.406	1.031	1.821
Lucro (prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		5.593	(5.539)	9.990	12.910	801	(12.625)	5.643	29
Imposto de renda e contribuição social:									
Correntes	13	(1.870)	(3.523)	(1.219)	(2.757)	-	-	-	-
Diferidos	13	(2.641)	(3.462)	(2.426)	(3.509)	-	-	-	-
	13	(4.511)	(6.985)	(3.645)	(6.266)	-	-	-	-
Lucro líquido (prejuízo) do período		1.082	(12.524)	6.345	6.644	801	(12.625)	5.643	29
Lucro líquido (prejuízo) atribuível a:									
Acionistas controladores		801	(12.625)	5.643	29				
Acionistas não controladores		281	101	702	6.615				
		1.082	(12.524)	6.345	6.644				
Resultado por ação (em R\$):									
Básico	15 (e)	0,0055	(0,0861)	0,0385	0,0002	0,0055	(0,0861)	0,0385	0,0002
Diluído	15 (e)	0,0054	(0,0861)	0,0385	0,0002	0,0054	(0,0861)	0,0385	0,0002

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Consolidado				Individual			
	2026		2025		2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro líquido (prejuízo) do período	1.082	(12.524)	6.345	6.644	801	(12.625)	5.643	29
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do período	1.082	(12.524)	6.345	6.644	801	(12.625)	5.643	29
Resultados abrangentes atribuível a:								
Acionistas controladores	801	(12.625)	5.643	29				
Acionistas não controladores	281	101	702	6.615				
	1.082	(12.524)	6.345	6.644				

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Capital social subscrito	Ações em tesouraria	Reservas de capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
			Opções outorgadas reconhecidas				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	198.531	(493)	(956)	(80.798)	116.284	26.946	143.230
Aportes (distribuições) líquidas de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	(11.344)	(11.344)
Transação de capital	-	-	-	(6.788)	(6.788)	(5.241)	(12.029)
Opções de ações	-	-	42	-	42	-	42
Lucro líquido do período	-	-	-	29	29	6.615	6.644
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025	198.531	(493)	(914)	(87.557)	109.567	16.976	126.543
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025	198.531	(493)	(872)	(68.077)	129.089	17.524	146.613
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	8.125	8.125
Transação de capital	-	-	-	(10.903)	(10.903)	(1.345)	(12.248)
Lucro líquido (prejuízo) do período	-	-	-	(12.625)	(12.625)	101	(12.524)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026	198.531	(493)	(872)	(91.605)	105.561	24.405	129.966

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º semestre de		1º semestre de	
		2026	2025	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido (prejuízo) do período		(12.524)	6.644	(12.625)	29
Ajustes para reconciliar o (prejuízo) lucro do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		1.854	984	1.462	1.070
Opções outorgadas reconhecidas		17	465	42	42
Ajuste a valor presente		932	219	(191)	(188)
Resultados financeiros		36.729	25.237	11.339	11.384
Resultado de equivalência patrimonial		7	1.892	(22.775)	(19.886)
Provisão para risco de crédito		1.251	1.156	(8)	41
Provisão para manutenção de imóveis		2.812	2.155	301	79
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		2.278	1.771	685	982
Amortização de despesas antecipadas		1.156	2.320	5	186
IRPJ e CSLL diferidos		13	3.462	-	-
PIS e COFINS diferidos		4.204	3.701	-	-
		44.511	48.932	(21.342)	(6.261)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Redução (aumento) de clientes		(99.824)	(93.692)	7.988	(1.630)
Redução (aumento) de lotes a comercializar		(28.082)	(1.719)	(11.278)	(4.517)
Redução (aumento) de despesas antecipadas		793	(257)	141	400
Redução (aumento) de outros		3.894	7.908	1.637	1.068
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		(2.487)	8.020	(1.606)	9.321
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		1.783	649	(876)	(1.308)
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		1.044	455	84	19
Aumento (redução) de outros		(5.343)	(3.897)	965	(1.017)
Juros pagos de contas a pagar por aquisição de terrenos e arrendamentos		(1.817)	(1.026)	(234)	(4)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(3.171)	(1.973)	-	-
Valores pagos referente a manutenção de imóveis		12	(1.229)	(89)	(70)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		(1.991)	(1.278)	(659)	(730)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais		(91.919)	(38.096)	(25.269)	(4.729)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(117.634)	(107.649)	(139.818)	(9.890)
Redução em títulos e valores mobiliários		225.186	96.866	154.021	(25.615)
Adiantamentos a partes relacionadas		(27.517)	(12.246)	(12.525)	(8.042)
Recebimentos de partes relacionadas		13.791	5.233	13.872	4.772
Redução (aquisição / aporte) em investimentos		7 (b)	306	(49.977)	27.008
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(5.409)	(5.613)	(4.226)	(3.791)
Pagamento por aquisição de participação em investida		(5.875)	-	(5.875)	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		82.848	(22.888)	(44.528)	(15.558)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas		-	(892)	104.247	42.839
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		1.425	1.300	1.425	1.300
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		8 (a)	(5.935)	(509)	(69)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures		8 (a)	(28.403)	(25.037)	(23.420)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		139.803	187.703	15.423	13.030
Valores pagos de passivo de cessão		5 (e)	(81.518)	(40.940)	(4.814)
Transação de capital		(12.248)	(12.029)	(10.903)	(6.788)
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores, líquido		15 (e)	8.125	-	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamentos		21.249	89.751	69.829	22.078
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		12.178	28.767	32	1.791
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		700	1.068	173	201
No final do período		12.878	29.835	205	1.992
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		12.178	28.767	32	1.791

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º semestre de		1º semestre de	
		2026	2025	2026	2025
RECEITAS					
Receita operacional bruta		183.513	144.133	10.478	7.782
Outras receitas		(519)	211	(480)	210
Provisão para risco de crédito		(1.251)	(1.156)	8	(41)
Receitas relativas à construção de ativos próprios		739	139	739	139
		182.482	143.327	10.745	8.090
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		(117.099)	(84.917)	(17.569)	(12.294)
VALOR ADICIONADO BRUTO					
		65.383	58.410	(6.824)	(4.204)
Depreciação e amortização		(1.854)	(984)	(1.462)	(1.070)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA					
		63.529	57.426	(8.286)	(5.274)
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	7	(1.892)	(1.194)	22.775	19.886
Receitas financeiras	18	23.562	27.134	7.543	8.597
		21.670	25.940	30.318	28.483
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR					
		85.199	83.366	22.032	23.209
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:					
		37.591	27.381	21.559	16.251
Remuneração direta		29.806	22.610	17.473	13.490
Benefícios		5.702	3.289	3.004	1.904
FGTS		2.083	1.482	1.082	857
Impostos, taxas e contribuições:					
		29.168	21.689	7.703	5.136
Federais		25.179	19.343	7.099	4.865
Municipais		3.983	2.340	604	270
Estaduais		6	6	-	1
Remuneração de capitais de terceiros:					
		30.965	27.652	5.396	1.793
Juros		27.815	25.915	4.831	1.521
Aluguéis / Arrendamentos		3.150	1.737	565	272
Remuneração de capitais próprios:					
		(12.525)	6.644	(12.626)	29
Lucro líquido (prejuízo) do período		(12.626)	29	(12.626)	29
Participações de acionistas não controladores	15 (e)	101	6.615	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO					
		85.199	83.366	22.032	23.209

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR para o semestre findo em 30 de junho de 2026.

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 34 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 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025.

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

2. Apresentação das informações trimestrais e políticas contábeis materiais

2.1 Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

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

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

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

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

2.2 Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

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

3.1 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma norma e alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2026 ou após essa data, que afetem materialmente as informações trimestrais da Companhia. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

3.2 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

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

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Caixa	22	17	10	10
Bancos - conta movimento	12.856	683	195	163
Total do caixa e equivalentes de caixa	12.878	700	205	173
Fundo de investimento restrito [1]	1.867	93.762	2	9.789
Certificados de depósitos bancários (CDB) [2]	305	847	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI) [3]	70.534	73.452	38.070	42.105
Aplicações vinculadas em conta corrente [4]	731	1.107	422	637
Total dos títulos e valores mobiliários	73.437	169.168	38.494	52.531
Circulante	2.060	82.431	423	9.072
Não circulante	71.377	86.737	38.071	43.459
Total dos títulos e valores mobiliários	73.437	169.168	38.494	52.531

[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 semestre findo em 30 de junho de 2026, as aplicações em títulos e valores mobiliários tiveram retornos médios de 97,31% da taxa DI no Consolidado e 122,37% da taxa DI no Individual (112,34% da taxa DI no Consolidado e 131,15% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2025).

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

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Fundos de investimento	704	38.992	1	4.071
Letras financeiras privadas	12	905	-	94
Certificados de depósitos bancários (CDB)	59	864	-	90
Debêntures	2	159	-	17
Títulos de crédito privado	502	23.213	1	2.423
Operações compromissadas	1	393	-	41
Títulos públicos:				
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	242	12.967	-	1.355
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	180	16.268	-	1.698
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	165	-	-	-
Outros	-	1	-	-
Total	1.867	93.762	2	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	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Clientes por venda de lotes	814.006	706.068	129.712	135.746
Ajustes a valor presente	(4.528)	(3.596)	(814)	(1.005)
Provisão para risco de crédito	(10.166)	(8.915)	(1.917)	(1.925)
Clientes por outras vendas e prestação de serviços	11.176	6.861	2.794	2.342
	810.488	700.418	129.775	135.158
Circulante	128.861	113.289	22.903	27.260
Não circulante	681.627	587.129	106.872	107.898
	810.488	700.418	129.775	135.158

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no semestre findo em 30 de junho de 2026 foram entre 0,12% e 1,18% ao mês (0,12% e 1,18% ao mês em 31 de dezembro de 2025). As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos períodos, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos períodos apresentados, como descrito na nota 2.2 (b) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

A Companhia elaborou a matriz de provisão com base em estudo realizado de acordo com a estimativa de perdas para apuração da perda esperada de crédito, conforme descrito na nota 2.2 (i) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

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 30 de junho de 2026, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$31.901 (R\$50.007 em 31 de dezembro de 2025).

b) Provisão para risco de crédito

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os semestres findos em 30 de junho de 2026 e de 2025:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2026	2025	2026	2025
Saldo inicial	(8.915)	(5.477)	(1.924)	(1.079)
Constituição	(1.767)	(1.405)	(114)	(127)
Reversão	516	249	121	86
Saldo final	(10.166)	(6.633)	(1.917)	(1.120)

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	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Receita bruta de vendas a apropriar [1]	215.571	182.553	28.436	32.898
Custo a incorrer [1]	(119.173)	(99.205)	(17.769)	(19.362)
	96.398	83.348	10.667	13.536

[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	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
<u>A vencer:</u>				
12 meses	116.214	104.365	19.324	23.942
13 a 24 meses	65.656	60.172	11.255	11.661
25 a 36 meses	64.982	57.433	10.476	10.864
37 a 48 meses	61.326	51.306	9.251	8.866
Após 48 meses	489.663	418.218	75.890	76.507
	797.841	691.494	126.196	131.840
<u>Vencido:</u>				
Até 30 dias	3.174	1.992	474	440
De 31 a 90 dias	3.105	1.925	612	167
Acima de 90 dias	6.368	5.007	2.493	2.711
	12.647	8.924	3.579	3.318
Total [1]	810.488	700.418	129.775	135.158

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

e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

Nos semestres findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, 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/26	jun/26	Total operações 1º semestre 2026	mar/25	jun/25	Total operações 1º semestre 2025
Tipo de carteira	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]		Financiamento direto [1]	Financiamento direto (*)	
Remuneração (a.a.)	IPCA + 9,03% e 10,00%	IPCA + 8,00%, 10,90% e 11,30%		IPCA + 8,00% e 10,74%	IPCA + 8,00% e 10,69%	
Duration original (meses)	60	53		46	56	
Securizadora / Cessionário	Riza	Riza		Opea	Opea	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim		Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	74.447	84.788	159.235	100.253	103.759	204.012
(-) Desconto de cessão	(2.025)	3.926	1.901	1.974	1.003	2.977
Valor da operação	76.472	80.862	157.334	98.279	102.756	201.035
(-) Fundo de reserva	1.481	1.483	2.964	2.251	2.364	4.615
(-) Fundo de despesas e outros	7.083	7.484	14.567	2.898	5.819	8.717
Valor líquido recebido	67.908	71.895	139.803	93.130	94.573	187.703

[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 referente ao primeiro semestre de 2026, a Companhia adquiriu parte das séries subordinadas no montante de R\$20.450. O saldo referente a estas operações monta em R\$70.534 no Consolidado em 30 de junho de 2026 (R\$73.452 em 31 de dezembro de 2025) apresentado na rubrica “Títulos e valores mobiliários” (vide nota 4).

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

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2026	2025	2026	2025
Saldo inicial	668.511	319.813	99.958	21.436
Adições	157.334	201.035	17.356	13.965
Juros	54.882	29.263	8.279	1.915
Utilização de fundo de reserva, líquido	(3.132)	1.104	(893)	230
Pagamentos	(81.518)	(40.940)	(12.211)	(4.814)
Saldo final	796.077	510.275	112.489	32.732
Circulante	40.882	35.898	5.732	2.904
Não circulante	755.195	474.377	106.757	29.828
	796.077	510.275	112.489	32.732

O saldo contábil por operação é como segue:

Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração (a.a.)	Duration original (meses)	Saldo consolidado em	
				30/06/26	31/12/25
jun/26	Financiamento direto	IPCA + 8,00%, 10,90% e 11,30%	53	80.862	-
mar/26	Financiamento direto	IPCA + 10,00% e 9,03%	60	78.931	-
dez/25	Financiamento direto	IPCA + 9,92% e DI + 3,00%	49	97.272	93.640
set/25	Financiamento direto	IPCA + 9,40% e 10,24%	45	100.238	100.302
jun/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,69%	56	100.107	104.660
mar/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,74%	46	88.823	96.316
dez/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,93%	54	47.511	49.043
set/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,97%	50	46.921	51.530
jun/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,71%	48	35.549	38.924
mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00%	46	58.247	62.507
dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	55	41.098	47.624
set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	48	20.518	23.965
				796.077	668.511

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 contratos distratados não revendidos em períodos pré-determinados, limitada a TVO (termo de verificação de obra) ou no período de 30 a 36 meses após o contrato de cessão, dentre outros.

6. Lotes a comercializar

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Terrenos	517.459	514.424	345.393	333.665
Lotes em desenvolvimento	374.939	318.711	51.545	48.047
Lotes concluídos	118.593	85.102	16.356	15.951
Adiantamentos a fornecedores	10.638	15.253	7.358	6.923
	1.021.629	933.490	420.652	404.586
Circulante	512.468	436.344	86.145	83.084
Não circulante	509.161	497.146	334.507	321.502
	1.021.629	933.490	420.652	404.586

Em 30 de junho de 2026, do total do saldo consolidado de lotes em desenvolvimento e concluídos, R\$438.040 referem-se a projetos lançados e R\$55.492 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$358.528 e R\$45.285 em 31 de dezembro de 2025, respectivamente).

Em 30 de junho de 2026, 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\$94.211 no Consolidado e R\$50.966 no Individual (R\$77.342 no Consolidado e R\$41.795 no Individual em 31 de dezembro de 2025).

7. Participações em investidas

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

	Participação societária		Patrimônio líquido		Investimento	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Controladas em conjunto e coligadas:						
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	3.087	3.211	617	642
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	1.066	1.172	352	387
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(14.057)	(12.849)	(4.639)	(4.240)
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	40,00%	40,00%	(34.042)	(30.210)	(13.617)	(12.084)
Santa Iria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	50,00%	59	92	30	35
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	(738)	(681)	(295)	(272)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	10.763	11.657	2.153	2.331
Outros			-	-	-	-
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			(33.862)	(27.608)	(15.399)	(13.201)
Participações em investidas - Consolidado					3.148	3.396
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado					(18.547)	(16.597)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado					(15.399)	(13.201)
Controladas:						
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [1]	100,00%	70,00%	4.483	4.626	15.186	13.941
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira) [1]	100,00%	100,00%	4.324	4.373	4.630	4.855
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [1]	50,00%	50,00%	25.015	8.599	23.060	15.035
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [1]	100,00%	100,00%	3.827	4.396	7.048	7.347
Empreendimento Parque Vitória [1]	100,00%	100,00%	26.611	20.150	34.736	29.879
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [1]	30,00%	30,00%	407	2.457	4.660	5.114
PPM Empreendimentos Imobiliários Ltda. [1]	100,00%	100,00%	23.328	18.098	27.014	21.949
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Id. Bem Viver) [2]	100,00%	100,00%	3.281	3.188	3.281	3.188
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [2]	100,00%	100,00%	10.502	10.111	10.502	10.111
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [2]	100,00%	100,00%	753	881	753	881
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [2]	100,00%	100,00%	209	(328)	209	(328)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	27.164	32.154	27.164	32.154
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros) [2]	100,00%	100,00%	4.295	4.484	4.295	4.484
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	34.745	19.395	34.745	19.395
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	100,00%	100,00%	22.478	18.549	22.478	18.549
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	9.248	9.564	9.248	9.564
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	100,00%	100,00%	1.785	1.665	1.785	1.665
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	5.862	6.027	5.862	6.027
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	100,00%	100,00%	18.328	16.743	18.328	16.743
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	100,00%	100,00%	15.865	16.763	15.865	16.763
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	100,00%	100,00%	23.786	11.252	23.786	11.252
Urba 17 Loteamentos Ltda. (Jardim Portugal)	100,00%	100,00%	329	326	329	326
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	46.405	42.517	46.405	42.517
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	40.691	39.585	40.691	39.585
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	8.865	6.434	8.865	6.434
Urba 24 Loteamentos Ltda.	100,00%	100,00%	2.347	1.224	2.347	1.224
Urba 25 Loteamentos Ltda. (Nova Marília)	100,00%	100,00%	913	903	913	903
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva)	70,00%	70,00%	11.543	9.302	8.080	6.511
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	50,00%	50,00%	16.300	14.652	8.150	7.326
Urba 27 Loteamentos Ltda. (Única Brasília)	100,00%	100,00%	8.618	-	8.618	-
Urba 32 Loteamentos Ltda. (Parque Vista da Serra)	100,00%	100,00%	9.080	-	9.086	-
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	100,00%	100,00%	15.702	20.273	15.702	20.273
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	100,00%	100,00%	13.336	4.480	13.336	4.480
Outros			456	431	456	439
Juros capitalizados			-	-	39.974	32.634
Total das controladas			440.881	353.274	497.587	411.220
Total das investidas - Individual			407.019	325.666	482.188	398.019
Participações em investidas - Individual					500.735	414.944
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual					(18.547)	(16.925)
Total das investidas - Individual					482.188	398.019

[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 30 de junho de 2026, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição destes investimentos no total de R\$8.512 no circulante e R\$3.375 no não circulante (R\$ 11.012 no circulante e R\$6.750 no não circulante em 31 de dezembro de 2025), 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.

	Participação societária		Resultado do				Resultado de equivalência patrimonial			
			2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de	
	30/06/26	30/06/25	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Controladas em conjunto e coligadas:										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	(108)	13	(5)	(44)	(22)	18	1	13
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(146)	(55)	(64)	(119)	(48)	(18)	(21)	(39)
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(902)	(1.020)	(1.208)	(1.927)	(298)	(337)	(399)	(636)
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	40,00%	40,00%	(2.224)	(3.517)	(3.823)	(5.934)	(890)	(1.407)	(1.529)	(2.374)
Santa Iria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	50,00%	-	(7)	(12)	(19)	-	(4)	(6)	(10)
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	110	(309)	102	(515)	44	(124)	41	(206)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	(33)	3	62	(40)	(7)	101	21	168
Outros			-	-	-	-	-	(1)	-	1.890
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			(3.303)	(4.892)	(4.948)	(8.598)	(1.221)	(1.772)	(1.892)	(1.194)
Controladas:										
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [1]	100,00%	70,00%	3	50	2	49	3	35	2	34
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira) [1]	100,00%	100,00%	959	141	1.651	732	807	103	1.475	559
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [1]	50,00%	50,00%	64	(105)	233	1.987	(177)	38	(66)	389
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [1]	100,00%	100,00%	(392)	630	(1.114)	1.196	(42)	1.248	(843)	376
Empreendimento Parque Vitória [1]	100,00%	100,00%	5.380	5.704	5.726	10.370	3.510	5.318	4.122	8.241
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [1]	30,00%	30,00%	(901)	(441)	(2.050)	2.093	(148)	215	(453)	483
PPM Empreendimentos Imobiliários Ltda. [1]	100,00%	100,00%	803	-	1.215	-	653	-	1.050	-
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [2]	100,00%	100,00%	(32)	(67)	(59)	(69)	(32)	(67)	(59)	(69)
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [2]	100,00%	100,00%	(233)	(5)	(83)	(80)	(233)	(5)	(83)	(80)
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [2]	100,00%	100,00%	(42)	(67)	(127)	(54)	(42)	(67)	(127)	(54)
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [2]	100,00%	100,00%	102	2	359	(2)	102	2	359	(2)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	(1.126)	(60)	366	(453)	(1.126)	(60)	366	(453)
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros) [2]	100,00%	100,00%	(191)	18	(392)	2	(191)	18	(392)	2
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	7.751	831	9.402	574	7.751	831	9.402	574
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	100,00%	100,00%	(1.855)	372	(2.554)	1.309	(1.855)	372	(2.554)	1.309
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	(1.167)	1.135	482	3.417	(1.167)	1.135	482	3.417
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(2)	(2)	(1)	(1)	(2)	(2)
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	(313)	223	(272)	571	(313)	223	(272)	571
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	100,00%	100,00%	(814)	578	(1.779)	493	(814)	578	(1.779)	493
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	100,00%	100,00%	(171)	668	(898)	1.106	(171)	668	(898)	1.106
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	100,00%	100,00%	2.086	444	2.920	419	2.086	444	2.920	419
Urba 17 Loteamentos Ltda. (Jardim Portugal)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	(1)	-	(1)	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	(1)	-	(1)	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	88	840	(998)	1.348	88	840	(998)	1.348
Urba 24 Loteamentos Ltda.	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Urba 25 Loteamentos Ltda. (Nova Marília)	100,00%	100,00%	(4)	(5)	(4)	(9)	(4)	(5)	(4)	(9)
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva)	70,00%	70,00%	3.514	1.940	5.968	4.168	2.460	1.358	4.178	2.918
Urba 27 Loteamentos Ltda. (Unique Brasília)	100,00%	100,00%	7.061	(1)	7.029	(1)	7.061	(1)	7.029	(1)
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	50,00%	50,00%	(349)	933	(743)	1.117	(175)	467	(372)	559
Urba 32 Loteamentos Ltda. (Parque Vista da Serra)	100,00%	100,00%	6.726	(1)	6.699	(1)	6.726	(1)	6.699	(1)
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	100,00%	100,00%	(2.772)	5.980	(4.210)	5.506	(2.772)	5.980	(4.210)	5.506
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	100,00%	100,00%	(51)	49	3.802	21	(51)	49	3.802	21
Outros			(11)	2	(15)	(15)	(2)	(8)	(26)	(1.912)
Juros capitalizados			-	-	-	-	(2.017)	(2.010)	(4.077)	(4.658)
Total das controladas			24.108	19.785	30.550	35.788	19.910	17.695	24.667	21.080
Total das investidas - Individual			20.805	14.893	25.602	27.190	18.689	15.923	22.775	19.886

[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 30 de junho de 2026, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição destes investimentos no total de R\$8.512 no circulante e R\$3.375 no não circulante (R\$ 11.012 no circulante e R\$6.750 no não circulante em 31 de dezembro de 2025), 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	Outros	Saldos finais
Semestre findo em 30 de junho de 2026:						
Controladas em conjunto e coligadas:						
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	642	(26)	1	-	617
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	06/18	387	(14)	(21)	-	352
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	09/19	(4.240)	-	(399)	-	(4.639)
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	09/20	(12.084)	(4)	(1.529)	-	(13.617)
Santa Iria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	35	1	(6)	-	30
Santa Iria Loteamento Ltda.	09/20	(272)	(64)	41	-	(295)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	01/21	2.331	(199)	21	-	2.153
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		(13.201)	(306)	(1.892)	-	(15.399)
Participações em investidas - Consolidado		3.396	17	(5)	(260)	3.148
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado		(16.597)	(323)	(1.887)	260	(18.547)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		(13.201)	(306)	(1.892)	-	(15.399)
Controladas:						
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira)	-	13.941	1.243	2	-	15.186
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira)	12/23	4.855	(1.700)	1.475	-	4.630
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita)	02/23	15.035	8.091	(66)	-	23.060
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso)	12/22	7.347	544	(843)	-	7.048
Empreendimento Parque Vitória	12/22	29.879	735	4.122	-	34.736
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	02/23	5.114	(1)	(453)	-	4.660
PPM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10/25	21.949	4.015	1.050	-	27.014
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver)	05/17	3.188	152	(59)	-	3.281
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco)	08/18	10.111	474	(83)	-	10.502
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas)	02/19	881	(1)	(127)	-	753
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias)	05/20	(328)	178	359	-	209
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	06/21	32.154	(5.356)	366	-	27.164
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	09/21	4.484	203	(392)	-	4.295
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	06/25	19.395	5.948	9.402	-	34.745
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	09/22	18.549	6.483	(2.554)	-	22.478
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	12/22	9.564	(798)	482	-	9.248
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	-	1.665	122	(2)	-	1.785
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	03/22	6.027	107	(272)	-	5.862
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	09/21	16.743	3.364	(1.779)	-	18.328
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	09/24	16.763	-	(898)	-	15.865
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	09/24	11.252	9.614	2.920	-	23.786
Urba 17 Loteamentos Ltda. (Jardim Portugal)	-	326	4	(1)	-	329
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	-	42.517	3.889	(1)	-	46.405
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	-	39.585	1.107	(1)	-	40.691
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	06/22	6.434	3.429	(998)	-	8.865
Urba 24 Loteamentos Ltda.	-	1.224	1.124	(1)	-	2.347
Urba 25 Loteamentos Ltda. (Nova Marília)	-	903	14	(4)	-	913
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva)	08/24	6.511	(2.609)	4.178	-	8.080
Urba 27 Loteamentos Ltda. (Unique Brasília)	06/26	-	1.589	7.029	-	8.618
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	09/22	7.326	1.196	(372)	-	8.150
Urba 32 Loteamentos Ltda. (Parque Vista da Serra)	06/26	-	2.387	6.699	-	9.086
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	04/25	20.273	(361)	(4.210)	-	15.702
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	09/24	4.480	5.054	3.802	-	13.336
Outros		439	43	(26)	-	456
Juros capitalizados		32.634	-	(4.077)	11.417	39.974
Total das controladas		411.220	50.283	24.667	11.417	497.587
Total das investidas - Individual		398.019	49.977	22.775	11.417	482.188
Participações em investidas - Individual		414.944	49.798	22.417	13.576	500.735
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual		(16.925)	179	358	(2.159)	(18.547)
Total das investidas - Individual		398.019	49.977	22.775	11.417	482.188
Semestre findo em 30 de junho de 2025:						
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		355.314	(26.487)	21.080	14.595	364.502
Total das investidas - Individual		353.777	(27.008)	19.886	7.933	354.588

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

	30/06/26						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Ativo circulante							
Caixa e TVM	85	52	228	22	1	244	157
Clientes	1.096	283	2.803	4.126	-	-	6.500
Lotes a comercializar	426	-	73	-	742	11	1.541
Outros ativos circulantes	85	457	147	434	-	29	2.097
Ativo não circulante							
Clientes	2.737	1.472	1.793	3.734	-	2.306	3.871
Outros ativos não circulantes	182	263	521	1.602	-	24	250
	4.611	2.527	5.565	9.918	743	2.614	14.416
Passivo circulante							
Fornecedores	496	31	208	145	-	207	477
Mútuos com empresas ligadas	-	286	16.004	32.760	684	-	-
Passivo de cessão	-	443	1.043	2.093	-	-	-
Outros passivos circulantes	573	46	229	4.926	-	2.897	2.620
Passivo não circulante							
Passivo de cessão	-	575	1.420	2.734	-	-	-
Outros passivos não circulantes	455	80	718	1.302	-	248	556
Patrimônio líquido	3.087	1.066	(14.057)	(34.042)	59	(738)	10.763
	4.611	2.527	5.565	9.918	743	2.614	14.416
Participação total %	20,00	33,00	33,00	40,00	50,00	40,00	20,00

	31/12/25						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais 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

	1º semestre de 2026						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	(179)	(64)	(598)	(1.434)		230	(968)
Custo dos lotes vendidos	120	-	(388)	(962)		(131)	1.006
Receitas (despesas) operacionais	(217)	(70)	(181)	(941)	(11)	6	(278)
Resultado financeiro	278	56	(52)	(504)	(1)	4	293
Imposto de renda e contribuição social	(7)	14	11	18		(7)	9
Lucro líquido (prejuízo) do período	(5)	(64)	(1.208)	(3.823)	(12)	102	62

	1º semestre de 2025						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	(303)	(105)	614	(1.265)	-	(74)	(53)
Custo dos lotes vendidos	(67)	100	(2.194)	(2.639)	-	(447)	(53)
Receitas (despesas) operacionais	4	(110)	(155)	(1.017)	(18)	(9)	(331)
Resultado financeiro	332	1	(160)	(1.047)	(1)	9	482
Imposto de renda e contribuição social	(10)	(5)	(32)	34	-	6	(85)
Lucro líquido (prejuízo) do período	(44)	(119)	(1.927)	(5.934)	(19)	(515)	(40)

8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025 é como segue:

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva (a.a.)	30/06/26			31/12/25
			Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:						
Debênture - 5ª emissão	04/27	DI + 2,02%	82.297	-	82.297	82.417
Debênture - 7ª Emissão	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	5.074	120.000	125.074	125.357
Debênture - 8ª Emissão	11/27 a 11/29	DI + 1,97%	2.070	150.000	152.070	152.141
(-) Custo de captação			(813)	(892)	(1.705)	(2.123)
Total debêntures e CRI			88.628	269.108	357.736	357.792
Cédulas de crédito bancário - CCB	05/25 a 04/30	13,87% a 16,57%	1.340	2.466	3.806	2.696
(-) Custo de captação			(41)	(41)	(82)	(56)
Total CCB			1.299	2.425	3.724	2.640
Total Individual			89.927	271.533	361.460	360.432
Controladas:						
Financiamento à construção	04/23 a 12/27	DI + 2,28% a 2,67%	4.628	470	5.098	7.844
Financiamento à construção	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	3.641	-	3.641	6.311
Total financiamentos - Controladas			8.269	470	8.739	14.155
Total Consolidado			98.196	272.003	370.199	374.587

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 04/30	12,55% a 14,44%	13,87% a 16,57%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	04/23 a 12/27	DI + 2,28% a 2,67%	DI + 2,28% a 2,67%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%

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

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

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2026	2025	2026	2025
Saldo inicial	374.587	384.640	360.432	354.504
Captações	1.471	1.325	1.471	1.325
Juros provisionados	28.087	27.175	27.317	25.511
Custo na captação de recursos	(46)	(25)	(46)	(25)
Amortização do custo na captação de recursos	438	412	438	412
Pagamento de principal	(5.935)	(9.010)	(509)	(69)
Pagamento de encargos financeiros	(28.403)	(25.037)	(27.643)	(23.420)
Saldo final	370.199	379.480	361.460	358.238

b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025, são como segue:

	Consolidado				
	CCB	Financiamento à construção	Debêntures	Total 30/06/26	Total 31/12/25
Real	3.806	-	-	3.806	2.696
Real / direitos creditórios	-	5.098	-	5.098	7.844
Sem garantias	-	3.641	359.441	363.082	366.226
Total [1]	3.806	8.739	359.441	371.986	376.766

[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	5.098
Financiamento à construção	12/2022	02/2027	3.641
CCB	Diversos	Diversos	3.806
Debênture - 5ª emissão	04/2022	04/2027	82.297
Debênture - 7ª Emissão	03/2024	03/2029	125.074
Debênture - 8ª Emissão	12/2024	11/2029	152.070
			371.986

c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
12 meses	99.050	22.239	90.781	10.935
13 a 24 meses	111.647	133.583	111.176	130.732
25 a 36 meses	110.981	110.643	110.981	110.643
37 a 48 meses	50.308	110.301	50.309	110.301
Total	371.986	376.766	363.247	362.611

d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros

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

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

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

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

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

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

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às informações trimestrais consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de 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 30 de junho de 2026, a MRV e consequentemente a Companhia se encontravam em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e apropriados ao resultado, conforme critério descrito na nota 2.2 (e) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

	Consolidado			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos	13.993	28.524	14.332	27.599
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(10.642)	(21.100)	(8.375)	(14.181)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 18)	3.351	7.424	5.957	13.418
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	85.622	77.342	57.234	54.529
Encargos financeiros capitalizados	10.642	21.100	8.375	14.181
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 17)	(2.053)	(4.231)	(2.399)	(5.500)
Saldo final (lotes a comercializar (nota 6))	94.211	94.211	63.210	63.210
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes em desenvolvimento e terrenos (nota 6)	94.211	94.211	63.210	63.210
	94.211	94.211	63.210	63.210

	Individual			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos	13.656	27.754	13.541	25.922
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(4.796)	(9.260)	(3.704)	(3.333)
Investimentos	(5.681)	(11.417)	(4.174)	(10.121)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 18)	3.179	7.077	5.663	12.468
Encargos financeiros				
Saldo inicial	82.526	74.429	54.110	51.222
Encargos financeiros capitalizados	10.477	20.677	7.878	13.454
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 17)	(46)	(89)	173	133
Resultado de equivalência patrimonial (nota 7)	(2.017)	(4.077)	(2.010)	(4.658)
Saldo final	90.940	90.940	60.151	60.151
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes em desenvolvimento e terrenos (nota 6)	50.966	50.966	32.361	32.361
Investimentos (nota 7)	39.974	39.974	27.790	27.790
	90.940	90.940	60.151	60.151

As demais informações referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 8 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

9. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
IPCA	41.372	44.448	34.137	38.997
Não indexados	471.011	455.110	252.624	253.056
Ajuste a valor presente	(2.801)	(3.936)	(2.594)	(3.285)
Total	509.582	495.622	284.167	288.768
Circulante	44.974	40.573	19.848	16.999
Não circulante	464.608	455.049	264.319	271.769
Total	509.582	495.622	284.167	288.768

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$419.893 no Consolidado e R\$235.972 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\$426.307 no Consolidado e R\$237.804 no Individual em 31 de dezembro de 2025). Cada contrato com os permutantes tem sua particularidade, com percentuais sobre o Valor Geral de Vendas ("VGV") diferenciados.

O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2 (b) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

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 30 de junho de 2026, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$312.907 no Consolidado e R\$230.081 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\$315.995 no Consolidado e R\$140.053 no Individual em 31 de dezembro de 2025).

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

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
12 meses	44.974	40.573	19.848	16.999
13 a 24 meses	41.344	33.190	23.581	24.564
25 a 36 meses	41.802	19.658	11.197	13.180
37 a 48 meses	25.660	91.705	9.872	62.269
Após 48 meses	355.802	310.496	219.669	171.756
Total	509.582	495.622	284.167	288.768

10. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	1.386	1.375	1.144	967
Encargos sociais	1.059	1.029	610	597
Provisão de férias, 13º salário e encargos	4.931	3.076	3.172	2.029
Provisão para PLR de empregados e administradores	2.250	4.407	2.250	4.407
Outros	229	69	132	56
Subtotal	9.855	9.956	7.308	8.056
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	1.646	2.291	248	467
PIS e COFINS a recolher	505	410	134	117
Impostos e contribuições retidos de terceiros	556	1.015	182	336
Outros	2.373	2.126	998	404
Subtotal	5.080	5.842	1.562	1.324
Total	14.935	15.798	8.870	9.380

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	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Adiantamentos por recebimentos	13.520	12.476	474	390
Adiantamentos por permutas	98.478	73.766	73.500	73.500
	111.998	86.242	73.974	73.890
Circulante	31.569	9.217	474	390
Não circulante	80.429	77.025	73.500	73.500
	111.998	86.242	73.974	73.890

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
12 meses	31.569	9.217	474	390
13 a 24 meses	42.678	39.274	36.750	36.750
Após 24 meses	37.751	37.751	36.750	36.750
Total	111.998	86.242	73.974	73.890

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.

12. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2026	2025	2026	2025
Saldo inicial	12.428	9.378	435	5
Adições	1.280	2.027	196	277
Baixas	(1.229)	(218)	(89)	(70)
Saldo final	12.479	11.187	542	212
Circulante	4.145	3.912	-	8
Não circulante	8.334	7.275	542	204
	12.479	11.187	542	212

As demais informações referentes à provisão para manutenção de imóveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 12 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

13. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado	
	30/06/26	31/12/25
Imposto de renda (IRPJ)	13.862	11.622
Contribuição social (CSLL)	7.252	6.030
Total - IR e CS	21.114	17.652
PIS	4.085	3.336
COFINS	18.820	15.365
Total - PIS e COFINS	22.905	18.701
Total geral	44.019	36.353
Circulante	4.898	4.012
Não circulante	39.121	32.341
	44.019	36.353

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os semestres findos em 30 de junho de 2026 e de 2025 é como segue:

	Consolidado	
	1º semestre de	
	2026	2025
Saldo inicial	17.652	10.093
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:		
Resultado do exercício	3.462	3.509
Saldo final	21.114	13.602

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

	Consolidado	
	30/06/26	31/12/25
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Parcela não recebida por venda de lotes	20.695	17.271
(-) Adiantamentos de clientes	(363)	(384)
Outros	782	765
Valor líquido	21.114	17.652

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos semestres findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, é como segue:

	Consolidado			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	5.593	(5.539)	9.990	12.910
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(1.902)	1.883	(3.397)	(4.389)
Receita de venda de lotes - controladas	121.148	171.775	83.140	136.566
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(3.731)	(5.291)	(2.561)	(4.206)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Receitas financeiras - controladas	(1.052)	(2.039)	(1.056)	(1.928)
IRPJ e CSLL nas controladas	(4.783)	(7.330)	(3.617)	(6.134)
Outros	272	345	(28)	(132)
Resultado efetivo	(4.511)	(6.985)	(3.645)	(6.266)
Composição no resultado:				
Corrente	(1.870)	(3.523)	(1.219)	(2.757)
Diferido	(2.641)	(3.462)	(2.426)	(3.509)
	(4.511)	(6.985)	(3.645)	(6.266)

	Individual			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	801	(12.625)	5.643	29
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(272)	4.293	(1.919)	(10)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Equivalência Patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	7.040	9.130	6.097	8.345
Outras (adições) exclusões permanentes	(6.768)	(13.423)	(4.178)	(8.335)
Despesa no resultado	-	-	-	-

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 30 de junho de 2026, a mencionada provisão monta em R\$2.462 no Consolidado e R\$1.009 no Individual (R\$1.978 no Consolidado e R\$904 no Individual em 31 de dezembro de 2025), 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\$15.287 no Consolidado e R\$6.831 no Individual em 30 de junho de 2026 (R\$14.511 no Consolidado e R\$9.598 no Individual em 31 de dezembro de 2025).

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

	Consolidado e Individual	
	30/06/26	31/12/25
Capital social subscrito	198.531	198.531
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	146.922	146.922

O capital social autorizado da Companhia em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 é de R\$2.000.000 (dois bilhões de reais).

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

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

Durante os semestres findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, não houve movimento no capital social.

b) Ações em tesouraria

Não houve movimentação de ações em tesouraria nos períodos findos em 30 de junho de 2026 e de 2025.

c) 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 semestres findos em 30 de junho de 2026 e de 2025 é demonstrada como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º semestre 2026 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	7	920	-	-	-	920
2	2	10	-	-	-	10
1	6	7.832	-	-	-	7.832
		8.762	-	-	-	8.762
Preço médio ponderado das opções		0,81	-	-	-	0,81

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

Em 30 de junho de 2026, a Companhia reconheceu um custo de opções de ações de R\$465. O custo das opções a ser reconhecido é de R\$3.255 (R\$42 de custo de opções em 30 de junho de 2025). Até 30 de junho de 2026, foram concedidas 70,96% do total de opções aprovadas pelo plano I e 98,71% do total de opções aprovadas pelo plano II.

Em 30 de junho de 2026, 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 (5,63% em 31 de dezembro de 2025).

d) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

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

e) Participações não controladoras

	Consolidado	
	1º semestre de	
	2026	2025
Saldo inicial	17.524	26.946
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	8.125	(11.344)
Transação de capital	(1.345)	(5.241)
Resultado do período	101	6.615
Saldo final	24.405	16.976

f) Resultado por ação

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

	Consolidado e Individual			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Resultado básico por ação:				
Resultado do período	801	(12.625)	5.643	29
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	146.587	146.587	146.587	146.587
Resultado básico por ação - em R\$	0,0055	(0,0861)	0,0385	0,0002
Resultado diluído por ação:				
Resultado do período	801	(12.625)	5.643	29
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	146.587	146.587	146.587	146.587
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares)	2.218	-	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	148.805	146.587	146.587	146.587
Resultado diluído por ação - em R\$	0,0054	(0,0861)	0,0385	0,0002

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 15 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

16. Receita Operacional Líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados para os semestres findos em 30 de junho de 2026 e de 2025:

	Consolidado			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita de vendas de lotes	187.121	303.925	120.792	203.972
Distratos	(63.087)	(120.413)	(33.990)	(57.768)
Provisão para risco de crédito	(981)	(1.251)	(728)	(1.156)
Outros	-	-	70	70
Receita operacional bruta	123.053	182.261	86.144	145.118
Impostos sobre vendas	(4.567)	(7.389)	(3.611)	(6.390)
Receita operacional líquida	118.486	174.872	82.533	138.728

	Individual			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita de vendas de lotes	13.708	30.279	10.097	17.107
Distratos	(11.834)	(19.801)	(7.082)	(8.514)
Provisão para risco de crédito	31	8	(11)	(41)
Receita operacional bruta	1.905	10.486	3.004	8.552
Impostos sobre vendas	(252)	(1.149)	(351)	(960)
Receita operacional líquida	1.653	9.337	2.653	7.592

Os valores referentes aos lotes em desenvolvimento registrados no Consolidado para os semestres findos em 30 de junho de 2026 e de 2025 são como segue:

	Consolidado			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	90.124	134.243	69.080	115.857
Custos dos lotes vendidos em desenvolvimento	(53.681)	(77.765)	(34.117)	(60.357)
Lucro bruto reconhecido	36.443	56.478	34.963	55.500

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 as demonstrações financeiras de 2025.

As demais informações referentes à receita operacional líquida não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 16 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

17. Custos e despesas operacionais

	Consolidado			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(60.346)	(87.890)	(38.957)	(67.334)
Encargos financeiros (nota 8 (e))	(2.053)	(4.231)	(2.399)	(5.500)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(62.399)	(92.121)	(41.356)	(72.834)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(7.023)	(12.472)	(4.850)	(9.496)
Honorários da administração	(1.006)	(2.012)	(993)	(1.907)
Opções de ações (nota 15 (d))	(232)	(465)	(21)	(42)
Propaganda e publicidade	(3.648)	(5.996)	(3.326)	(5.059)
Comissões e corretagens	(2.122)	(3.854)	(2.055)	(4.014)
Consultorias e serviços	(1.967)	(3.412)	(1.249)	(2.437)
Depreciação e amortização	(643)	(1.141)	(388)	(833)
Utilidades	(166)	(317)	(103)	(225)
Outras despesas	(3.511)	(7.082)	(3.106)	(5.397)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(20.318)	(36.751)	(16.091)	(29.410)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(11.509)	(20.346)	(9.544)	(16.759)
Despesas gerais e administrativas	(8.809)	(16.405)	(6.547)	(12.651)
	(20.318)	(36.751)	(16.091)	(29.410)

	Individual			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(240)	(9.419)	(1.065)	(2.466)
Encargos financeiros (nota 8 (e))	(46)	(89)	173	133
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(286)	(9.508)	(892)	(2.333)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(6.011)	(11.649)	(3.747)	(7.807)
Honorários da administração	(1.006)	(2.012)	(993)	(1.907)
Opções de ações (nota 15 (d))	(232)	(465)	(21)	(42)
Propaganda e publicidade	(656)	(1.039)	(744)	(974)
Comissões e corretagens	(244)	(691)	(184)	(399)
Consultorias e serviços	(936)	(2.203)	(1.016)	(2.111)
Depreciação e amortização	(460)	(751)	(362)	(921)
Utilidades	(69)	(122)	(37)	(89)
Outras despesas	(1.510)	(3.270)	(1.336)	(2.315)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(11.124)	(22.202)	(8.440)	(16.565)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(2.340)	(5.936)	(1.993)	(3.937)
Despesas gerais e administrativas	(8.784)	(16.266)	(6.447)	(12.628)
	(11.124)	(22.202)	(8.440)	(16.565)

18. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 8 (e))	(3.351)	(7.424)	(5.957)	(13.418)
Despesa com venda da carteira [1]	(35.140)	(59.164)	(19.418)	(31.782)
Taxas, tarifas e impostos	(1.037)	(1.330)	(799)	(1.290)
Juros de contratos de mútuo (nota 19 [11])	(1.577)	(1.636)	(562)	(692)
Outras despesas financeiras	(926)	(1.176)	(358)	(1.059)
	(42.031)	(70.730)	(27.094)	(48.241)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	4.179	7.847	5.844	9.984
Juros de contratos de mútuo (nota 19 [8])	726	1.605	664	1.290
Outras receitas financeiras	1.059	1.681	570	1.174
	5.964	11.133	7.078	12.448
Receita proveniente de clientes por loteamentos	8.316	12.429	7.456	14.686
	14.280	23.562	14.534	27.134
Resultado financeiro	(27.751)	(47.168)	(12.560)	(21.107)

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

	Individual			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 8 (e))	(3.179)	(7.077)	(5.663)	(12.468)
Despesa com venda da carteira [1]	(5.116)	(8.914)	(1.283)	(2.186)
Taxas, tarifas e impostos	(942)	(1.129)	(675)	(1.069)
Juros de contratos de mútuo (nota 19 [11])	(1.577)	(1.636)	(562)	(692)
Outras despesas financeiras	(671)	(754)	(82)	(166)
	(11.485)	(19.510)	(8.265)	(16.581)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	1.998	3.216	3.024	4.663
Juros de contratos de mútuo (nota 19 [8])	726	1.605	664	1.290
Outras receitas financeiras	147	316	282	823
	2.871	5.137	3.970	6.776
Receita proveniente de clientes por loteamentos	1.658	2.406	1.031	1.821
	4.529	7.543	5.001	8.597
Resultado financeiro	(6.956)	(11.967)	(3.264)	(7.984)

[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		
		30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25	
<u>Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários</u>										
Outras partes relacionadas										
Banco Inter S.A.		[1]	482	105	-	-	108	58	-	-
<u>Cientes por vendas de lotes</u>										
Outras partes relacionadas										
SPE e SCPs		[12]	2.286	2.286	-	-	2.286	2.286	-	-
<u>Créditos com empresas ligadas</u>										
Controladas em conjunto e coligadas										
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.		[2]	13.104	10.522	-	-	13.104	10.522	-	-
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.		[2]	5.281	5.104	-	-	5.281	5.104	-	-
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.		[2]	94	113	-	-	94	113	-	-
Outras partes relacionadas										
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária		[8]	40.530	27.775	-	-	17.566	20.043	-	-
<u>Contas a receber</u>										
Outras partes relacionadas										
Banco Inter S.A.		[10]	76	97	-	-	76	97	-	-
<u>Outros ativos não circulantes</u>										
Investidas										
SPes		[3]	531	333	-	-	10.245	3.129	-	-
Outras partes relacionadas										
Parceiros em empreendimentos		[3]	216	218	-	-	216	218	-	-
<u>Fornecedores</u>										
Outras partes relacionadas										
T Lott Advocacia			41	-	-	-	41	-	-	-
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.		[5]	-	-	-	28	-	-	-	28
<u>Passivo de arrendamento</u>										
Controladora										
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)		[14]	-	-	966	-	-	-	966	-
<u>Obrigações com empresas ligadas</u>										
Controladora										
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)		[6]	-	-	745	-	-	-	-	-
Investidas										
SPes		[6]	-	-	124	401	-	-	173.160	66.546

		Consolidado								
		Receita				Despesa				
		2º trimestre		1º semestre		2º trimestre		1º semestre		
		2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	
<u>Receita financeira</u>										
Créditos com empresas ligadas										
Outras partes relacionadas										
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária		[8]	726	664	1.605	1.290	-	-	-	-
<u>Despesa administrativa</u>										
Controladora										
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)		[4]	-	-	-	-	167	304	667	304
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)		[14]	-	-	-	-	127	-	127	-
Outras partes relacionadas										
T Lott advocacia		[7]	-	-	-	-	111	106	237	229
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.		[5]	-	-	-	-	-	86	-	165
<u>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</u>										
Outras partes relacionadas										
Banco Inter S.A.		[10]	63	81	191	158	-	-	-	-
Banco Inter S.A.		[13]	51	27	95	92	-	-	-	-
<u>Despesa financeira</u>										
Controladora										
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)		[11]	-	-	-	-	1.577	562	1.636	692
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)		[14]	-	-	-	-	80	-	80	-
Outras partes relacionadas										
Banco Inter S.A.		[9]	-	-	-	-	719	2.255	1.435	4.430

	Individual							
	Receita				Despesa			
	2º trimestre		1º semestre		2º trimestre		1º semestre	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025

Receita financeira

Créditos com empresas ligadas

Outras partes relacionadas

Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária

[8] 726 664 1.605 1.290 - - - -

Despesa administrativa

Controladora

MRV Engenharia e Participações S.A.

[4] - - - - 167 304 667 304

MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)

[14] - - - - 127 - 127 -

Outras partes relacionadas

T Lott advocacia

[7] - - - - 121 106 237 229

Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.

[5] - - - - - 86 - 165

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

Outras partes relacionadas

Banco Inter S.A.

[10] 63 81 191 158 - - - -

Banco Inter S.A.

[13] 51 27 95 92 - - - -

Despesa financeira

Controladora

MRV Engenharia e Participações S.A.

[11] - - - - 1.577 562 1.636 692

MRV Engenharia e Participações S.A.

[14] - - - - 80 - 80 -

Outras partes relacionadas

Banco Inter S.A.

[9] - - - - 86 165 158 309

- [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 30 de junho de 2026, o contrato estabelece pagamento mensal de R\$167 (R\$186 em 31 de dezembro de 2025).
- [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 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 30 de junho de 2026, do saldo consolidado, R\$27.390 têm rendimentos calculados conforme taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 3,00% a.a. e R\$13.139 têm rendimentos calculados conforme taxa IPCA, acrescidos de taxa pré-fixada de 4,00% a.a. (mesmas taxas em 31 de dezembro de 2025).
- [9] Refere-se a comissões originadas em operações de venda de recebíveis efetuadas em 2026 e 2025.
- [10] Refere-se ao "prêmio de preferência" pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 30 de junho de 2026, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações monta em R\$3.318 (R\$1.613 em 31 de dezembro de 2025).
- [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.
- [14] Refere-se a contrato de arrendamento referente à fração do décimo andar de prédio comercial da sede. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, sendo reajustável anualmente pela taxa DI.

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			
	2026		2025	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração [1]	1.006	2.012	993	1.907
Gratificação	563	1.125	390	650
Benefícios assistenciais	6	51	63	132
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	18	36	18	35
Remuneração baseada em ações:				
Plano de opção de ações	176	352	13	25
	1.769	3.576	1.477	2.749

[1] Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%.

Em 30 de abril de 2026, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$8.900.

20. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

a) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	30/06/26		31/12/25	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			882.375	882.375	744.632	744.632
Clientes		5	810.488	810.488	700.418	700.418
Créditos com empresas ligadas			59.009	59.009	43.514	43.514
Caixa e equivalentes de caixa		4	12.878	12.878	700	700
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado)			73.437	73.437	169.168	169.168
Fundo de investimento restrito	2	4	1.867	1.867	93.762	93.762
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2	4	305	305	847	847
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	4	70.534	70.534	73.452	73.452
Aplicação vinculada em conta corrente	2	4	731	731	1.107	1.107
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			1.345.338	1.345.930	1.213.867	1.214.548
Empréstimos, financiamentos e debêntures		8	370.199	370.791	374.587	375.268
Contas a pagar por aquisição de terrenos			89.689	89.689	69.315	69.315
Passivo de cessão		5 (e)	796.077	796.077	668.511	668.511
Fornecedores			36.853	36.853	39.340	39.340
Contas a pagar por aquisição de investimento			11.887	11.887	17.762	17.762
Outros passivos			40.633	40.633	44.352	44.352
Valor justo por meio do resultado			419.893	419.893	426.307	426.307
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3	9	419.893	419.893	426.307	426.307

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas. Todos os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia foram registrados contabilmente em 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025.

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 30 de junho de 2026 e em 31 de dezembro de 2025, o índice de endividamento é conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado		Individual	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Empréstimos, financiamentos e debêntures	370.199	374.587	361.460	360.432
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(86.315)	(169.868)	(38.699)	(52.704)
Dívida líquida	283.884	204.719	322.761	307.728
Patrimônio líquido ("PL")	129.966	146.613	105.561	129.089
Dívida líquida / PL	218,4%	139,6%	305,8%	238,4%

Risco de mercado

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de junho de 2026, 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 período de 12 meses findo em 30 de junho de 2026, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de junho de 2026 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 [4]	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/06/26	Taxa anual estimada para 2026 [3]	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável							
DI / Selic	28.995	(437.493)	(408.498)	14,72%	13,99% [1]	-0,73%	2.982
IPCA	791.705	(764.495)	27.210	4,64%	5,15% [2]	0,51%	139
IGP-M	5.888	-	5.888	3,18%	5,67% [2]	2,49%	147
TR	-	(3.641)	(3.641)	2,56%	2,05% [1]	-0,51%	19
Poupança	731	-	731	7,60%	8,17% [2]	0,58%	4
							3.291
Cenário I							
DI / Selic	28.995	(437.493)	(408.498)	14,72%	17,49%	2,77%	(11.315)
IPCA	791.705	(764.495)	27.210	4,64%	3,86%	-0,78%	(212)
IGP-M	5.888	-	5.888	3,18%	4,25%	1,07%	63
TR	-	(3.641)	(3.641)	2,56%	2,56%	0,00%	-
Poupança	731	-	731	7,60%	6,13%	-1,47%	(11)
							(11.475)
Cenário II							
DI / Selic	28.995	(437.493)	(408.498)	14,72%	20,99%	6,27%	(25.613)
IPCA	791.705	(764.495)	27.210	4,64%	2,58%	-2,06%	(561)
IGP-M	5.888	-	5.888	3,18%	2,84%	-0,34%	(20)
TR	-	(3.641)	(3.641)	2,56%	3,08%	0,52%	(19)
Poupança	731	-	731	7,60%	4,09%	-3,51%	(26)
							(26.239)

[1] Dados obtidos no site da B3.

[2] Dados obtidos no site do Banco Central.

[3] Variação efetiva do período de seis meses mais a projeção para o período de seis meses do ano 2026.

[4] Os passivos financeiros expostos ao DI representam substancialmente dívida corporativa. Caso o efeito financeiro em determinado cenário se materializasse, aproximadamente 75% 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 detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. O fluxo de caixa não descontado dos passivos com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções dos indicadores de 30 de junho de 2026 até o vencimento contratual são como segue:

	Até 12 meses	De 13 a 24 meses	De 25 a 36 meses	Acima de 36 meses	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	286.505	275.627	257.407	1.827.122	2.646.661
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	1.781	1.781	1.711	719	5.992
Passivos não remunerados	111.002	59.446	32.165	357.862	560.475
Total	399.288	336.854	291.283	2.185.703	3.213.128
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	163.686	169.582	148.578	329.448	811.294
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	1.781	1.781	1.711	719	5.992
Passivos não remunerados	204.543	49.005	11.197	207.940	472.685
Total	370.010	220.368	161.486	538.107	1.289.971

Risco de crédito

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

- Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, a Companhia adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (i) as demonstrações findas em 31 de dezembro 2025.
- 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 semestres findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, a Companhia realizou as seguintes atividades de financiamento não envolvendo caixa, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2026	2025	2026	2025
Encargos financeiros capitalizados (nota 8 (e))	21.100	14.181	20.677	13.454
Adições de passivo de cessão	17.531	13.332	1.933	935

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	
	30/06/26	31/12/25	30/06/26	31/12/25
Lotes em desenvolvimento				
(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	888.573	929.392	153.501	148.953
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(703.464)	(764.253)	(129.391)	(118.581)
Distratos - receitas estornadas	30.462	17.414	4.326	2.526
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(673.002)	(746.839)	(125.065)	(116.055)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	215.571	182.553	28.436	32.898
(ii) Receita de indenização por distratos				
	981	598	144	103
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita				
	3.359	1.539	58	22
(iii) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	30.462	17.414	4.326	2.526
Ajustes em contas a receber de clientes	(27.702)	(15.430)	(3.555)	(1.759)
Receita indenização por distratos	(981)	(598)	(144)	(103)
Passivo - devolução por distrato	1.779	1.386	627	664
(iv) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos [1]				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	511.795	525.604	87.790	79.792
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(406.958)	(435.305)	(72.019)	(61.494)
Distratos - custos de construção	14.336	8.906	1.998	1.064
(b) Custo incorrido líquido	(392.622)	(426.399)	(70.021)	(60.430)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	119.173	99.205	17.769	19.362
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	76,71%	81,13%	79,76%	75,74%
(v) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque [1]				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	426.459	355.202	20.292	26.171
(b) Custo incorrido	(272.365)	(234.498)	(16.884)	(20.319)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	154.094	120.704	3.408	5.852

[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 30 de junho de 2026, 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.	112.527
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.	27.928
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.	263.774
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.	18.806
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.	5.088
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos segurados.	15.158

24. Aprovação das informações trimestrais

Estas informações trimestrais foram autorizadas para emissão pela Diretoria em 13 de agosto de 2026.