

INFORMAÇÕES
CONTÁBEIS
INTERMEDIÁRIAS



1T26



GIARDINO BIANCO



BEM VIVER PRUDENTE



SMART URBA RESERVA

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	14
7. Participações em investidas	15
8. Empréstimos, financiamentos e debêntures	18
9. Contas a pagar por aquisição de terrenos.....	21
10. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais.....	22
11. Adiantamentos de clientes.....	22
12. Provisão para manutenção de imóveis	23
13. Impostos correntes e diferidos.....	23
14. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	24
15. Patrimônio líquido	25
16. Receita operacional líquida	27
17. Custos e despesas operacionais	27
18. Despesas e receitas financeiras.....	28
19. Partes relacionadas	28
20. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos	30
21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	32
22. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos.....	33
23. Seguros	34
24. Aprovação das informações trimestrais.....	34



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

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses 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 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.

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 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 três meses findo em 31 de março de 2026, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários.



Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa 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), 11 de maio 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	
		31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	637	700	151	173
Títulos e valores mobiliários	4	42.340	82.431	619	9.072
Clientes	5	120.890	113.289	27.769	27.260
Lotes a comercializar	6	485.705	436.344	112.674	83.084
Despesas antecipadas		4.313	3.854	2.062	1.816
Outros ativos		11.694	12.282	11.638	12.688
Total do ativo circulante		665.579	648.900	154.913	134.093
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	99.217	86.737	60.364	43.459
Clientes	5	611.650	587.129	110.170	107.898
Lotes a comercializar	6	675.211	497.146	497.669	321.502
Créditos com empresas ligadas		50.147	43.514	38.821	35.782
Despesas antecipadas		32.939	26.968	4.916	4.315
Outros ativos		41.822	44.813	22.704	24.080
Total do ativo realizável a longo prazo		1.510.986	1.286.307	734.644	537.036
Investimento	7	3.258	3.396	440.657	414.944
Imobilizado e intangível		16.077	15.602	14.055	13.781
Total do ativo não circulante		1.530.321	1.305.305	1.189.356	965.761
Total do ativo		2.195.900	1.954.205	1.344.269	1.099.854
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		41.351	39.340	13.474	11.163
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	24.962	21.373	14.251	10.069
Contas a pagar por aquisição de investimento		9.250	11.012	9.250	11.012
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	36.674	40.573	18.194	16.999
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	10	16.672	15.798	11.082	9.380
Adiantamentos de clientes	11	10.511	9.217	427	390
Provisão para manutenção de imóveis	12	4.231	3.304	-	-
Impostos diferidos	13	4.286	4.012	-	-
Passivo a descoberto - Investimentos	7	17.308	16.597	17.384	16.925
Passivo de cessão	5 (e)	40.217	41.606	5.720	5.861
Obrigações com empresas ligadas		571	401	114.875	66.546
Outros passivos		13.777	18.771	2.011	2.289
Total do passivo circulante		219.810	222.004	206.668	150.634
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	351.134	353.214	350.388	350.363
Contas a pagar por aquisição de investimento		6.825	6.750	6.825	6.750
Contas a pagar por aquisição de terrenos	9	630.717	455.049	445.891	271.769
Adiantamentos de clientes	11	98.955	77.025	96.417	73.500
Provisão para manutenção de imóveis	12	8.231	9.124	490	435
Impostos diferidos	13	33.851	32.341	-	-
Passivo de cessão	5 (e)	685.853	626.905	99.343	94.097
Outros passivos		24.927	25.180	22.586	23.217
Total do passivo não circulante		1.840.493	1.585.588	1.021.940	820.131
Total do passivo		2.060.303	1.807.592	1.228.608	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		(81.505)	(68.077)	(81.505)	(68.077)
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		115.661	129.089	115.661	129.089
Participações não controladoras	15 (e)	19.936	17.524	-	-
Total do patrimônio líquido		135.597	146.613	115.661	129.089
Total do passivo e patrimônio líquido		2.195.900	1.954.205	1.344.269	1.099.854

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E DE 2025

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

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2026	2025	2026	2025
Receita operacional líquida	16	56.386	56.195	7.683	4.939
Custo dos lotes vendidos	17	(29.723)	(31.478)	(9.222)	(1.441)
Resultado bruto		26.663	24.717	(1.539)	3.498
Despesas operacionais:					
Despesas com vendas	17	(8.837)	(7.215)	(3.596)	(1.944)
Despesas gerais e administrativas	17	(7.596)	(6.104)	(7.482)	(6.181)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		(1.276)	(509)	114	(230)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(670)	578	4.087	3.963
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		8.284	11.467	(8.416)	(894)
Resultado Financeiro:					
Despesas financeiras	18	(28.700)	(21.147)	(8.026)	(8.316)
Receitas financeiras	18	5.169	5.370	2.268	2.806
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	18	4.113	7.230	746	790
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(11.134)	2.920	(13.428)	(5.614)
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	13	(1.653)	(1.538)	-	-
Diferidos	13	(821)	(1.083)	-	-
	13	(2.474)	(2.621)	-	-
Lucro líquido (prejuízo) do período		(13.608)	299	(13.428)	(5.614)
Lucro líquido (prejuízo) atribuível a:					
Acionistas controladores		(13.428)	(5.614)		
Acionistas não controladores		(180)	5.913		
		(13.608)	299		
Resultado por ação (em R\$):					
Básico	15 (f)	(0,0916)	(0,0384)	(0,0916)	(0,0384)
Diluído	15 (f)	(0,0916)	(0,0384)	(0,0916)	(0,0384)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2026	2025	2026	2025
Lucro líquido (prejuízo) do período	(13.608)	299	(13.428)	(5.614)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do período	(13.608)	299	(13.428)	(5.614)
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	(13.428)	(5.614)		
Acionistas não controladores	(180)	5.913		
	(13.608)	299		

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS PERÍODOS DE TRÊS MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E DE 2025

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Capital social subscrito	Ações em tesouraria	Reservas de	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	-	-	-	-	-	(8.959)	(8.959)
Opções de ações	-	-	21	-	21	-	21
Lucro (prejuízo) do período	-	-	-	(5.614)	(5.614)	5.913	299
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025	198.531	(493)	(935)	(86.412)	110.691	23.900	134.591
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	-	-	-	-	-	2.592	2.592
Prejuízo do período	-	-	-	(13.428)	(13.428)	(180)	(13.608)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026	198.531	(493)	(872)	(81.505)	115.661	19.936	135.597

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2026	2025	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido (prejuízo) do período		(13.608)	299	(13.428)	(5.614)
Ajustes para reconciliar o (prejuízo) lucro do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		812	488	604	602
Opções outorgadas reconhecidas	17	232	21	232	21
Ajuste a valor presente		216	(69)	(59)	(115)
Resultados financeiros		10.720	9.330	1.116	6.169
Resultado de equivalência patrimonial	7	670	(578)	(4.087)	(3.963)
Provisão para risco de crédito		271	428	23	30
Provisão para manutenção de imóveis		881	908	294	45
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		1.292	870	553	567
Amortização de despesas antecipadas		521	1.147	(4)	114
IRPJ e CSLL diferidos	13	821	1.083	-	-
PIS e COFINS diferidos		963	1.301	-	-
		3.791	15.228	(14.756)	(2.144)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Redução (aumento) de clientes		(28.496)	(32.780)	(1.999)	(1.980)
Redução (aumento) de lotes a comercializar		(21.584)	1.669	(3.246)	(693)
Redução (aumento) de despesas antecipadas		132	(228)	(131)	212
Redução (aumento) de outros		2.283	(2.821)	1.990	(11.804)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		2.011	448	2.311	1.920
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		2.510	1.196	1.511	219
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		371	350	37	(5)
Aumento (redução) de outros		(5.715)	(2.792)	(1.072)	(1.531)
Juros pagos de contas a pagar por aquisição de terrenos e arrendamentos		(1.162)	(695)	(33)	(4)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(1.878)	(930)	-	-
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	12	(447)	(107)	(19)	(64)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		(748)	(582)	(337)	(387)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		(48.932)	(22.044)	(15.744)	(16.261)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(50.405)	(28.851)	(61.769)	(42.723)
Redução em títulos e valores mobiliários		88.638	58.306	58.004	12.617
Adiantamentos a partes relacionadas		(8.836)	(5.860)	(5.293)	(4.478)
Recebimentos de partes relacionadas		3.126	4.147	3.126	3.686
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	7 (b)	179	255	(15.431)	16.838
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(1.287)	(1.423)	(878)	(678)
Pagamento por aquisição de participação em investidas		(1.687)	-	(1.687)	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		29.728	26.574	(23.928)	(14.738)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas		-	34.926	48.236	41.078
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	8 (a)	(2.929)	(4.013)	(219)	-
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	8 (a)	(10.093)	(8.703)	(9.672)	(7.860)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		67.908	93.130	6.827	6.184
Valores pagos de passivo de cessão	5 (e)	(38.337)	(16.120)	(5.522)	(2.248)
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores, líquido	15 (e)	2.592	(8.959)	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		19.141	90.261	39.650	37.154
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		(63)	94.791	(22)	6.155
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		700	1.068	173	201
No final do período		637	95.859	151	6.356
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		(63)	94.791	(22)	6.155

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2026	2025	2026	2025
RECEITAS					
Receita operacional bruta		59.479	58.146	8.605	5.024
Outras receitas		192	160	624	164
Provisão para risco de crédito		(271)	(428)	(23)	(30)
Receitas relativas à construção de ativos próprios		339	85	339	85
		59.739	57.963	9.545	5.243
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		(40.936)	(33.585)	(10.581)	(2.640)
VALOR ADICIONADO BRUTO		18.803	24.378	(1.036)	2.603
Depreciação e amortização		(812)	(488)	(604)	(602)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		17.991	23.890	(1.640)	2.001
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	7	(670)	578	4.087	3.963
Receitas financeiras	18	9.282	12.600	3.014	3.596
		8.612	13.178	7.101	7.559
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		26.603	37.068	5.461	9.560
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:					
Remuneração direta		16.276	13.052	10.438	8.555
Benefícios		13.085	10.720	8.736	7.120
FGTS		2.247	1.624	1.209	1.005
		944	708	493	430
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		11.440	10.623	3.915	3.335
Municipais		9.485	8.451	3.104	2.647
Estaduais		1.955	2.170	811	687
		-	2	-	1
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		12.495	13.094	4.536	3.284
Aluguéis / Arrendamentos		10.917	12.339	4.080	3.155
		1.578	755	456	129
Remuneração de capitais próprios:					
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		(13.608)	299	(13.428)	(5.614)
Participações de acionistas não controladores	15 (e)	(13.428)	(5.614)	(13.428)	(5.614)
		(180)	5.913	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		26.603	37.068	5.461	9.560

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR para o período findo em 31 de março 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 32 cidades de 7 estados brasileiros e no Distrito Federal, sendo: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Bahia, Paraíba, Mato Grosso e Goiás. A MRV Engenharia e Participações S.A. (“MRV”), controladora da Companhia, possui participação de 54,55% em 31 de março 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	
	31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25
Caixa	22	17	10	10
Bancos - conta movimento	615	683	141	163
Total do caixa e equivalentes de caixa	637	700	151	173
Fundo de investimento restrito [1]	47.926	93.762	104	9.789
Certificados de depósitos bancários (CDB) [2]	569	847	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI) [3]	92.096	73.452	60.350	42.105
Aplicações vinculadas em conta corrente [4]	966	1.107	529	637
Total dos títulos e valores mobiliários	141.557	169.168	60.983	52.531
Circulante	42.340	82.431	619	9.072
Não circulante	99.217	86.737	60.364	43.459
Total dos títulos e valores mobiliários	141.557	169.168	60.983	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 período de três meses findo em 31 de março de 2026, as aplicações em títulos e valores mobiliários tiveram retornos médios de 99,4% da taxa DI no Consolidado e 93% da taxa DI no Individual (120,8% da taxa DI no Consolidado e 143,0% 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	
	31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25
Fundos de investimento	18.571	38.992	40	4.071
Letras financeiras privadas	400	905	1	94
Certificados de depósitos bancários (CDB)	3.154	864	7	90
Debêntures	67	159		17
Títulos de crédito privado	12.490	23.213	27	2.423
Operações compromissadas	502	393	1	41
Títulos públicos:				
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	6.530	12.967	14	1.355
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	6.195	16.268	14	1.698
Outros títulos públicos	17	-	-	-
Outros	-	1	-	-
Total	47.926	93.762	104	9.789

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

5. Clientes

a) Composição e práticas

	Consolidado		Individual	
	31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25
Clientes por venda de lotes	735.843	706.068	137.899	135.746
Ajustes a valor presente	(3.812)	(3.596)	(946)	(1.005)
Provisão para risco de crédito	(9.186)	(8.915)	(1.948)	(1.925)
Clientes por outras vendas e prestação de serviços	9.695	6.861	2.934	2.342
	732.540	700.418	137.939	135.158
Circulante	120.890	113.289	27.769	27.260
Não circulante	611.650	587.129	110.170	107.898
	732.540	700.418	137.939	135.158

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no período de três meses findo em 31 de março de 2026 foram entre 0,12% e 1,18% ao mês (0,06% e 1,18% no mesmo período em 31 de março 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 31 de março de 2026, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$45.264 (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 períodos de três meses findos em 31 de março de 2026 e de 2025:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2026	2025	2026	2025
Saldo inicial	(8.915)	(5.477)	(1.925)	(1.079)
Constituição	(588)	(527)	(76)	(45)
Reversão	317	99	53	15
Saldo final	(9.186)	(5.905)	(1.948)	(1.109)

c) Receitas a apropriar e custos a incorrer

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25
Receita bruta de vendas a apropriar [1]	170.818	182.553	31.960	32.898
Custo a incorrer [1]	(92.044)	(99.205)	(20.470)	(19.362)
	78.774	83.348	11.490	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	
	31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25
<u>A vencer:</u>				
12 meses	110.885	104.365	24.234	23.942
13 a 24 meses	59.830	60.172	11.697	11.661
25 a 36 meses	59.841	57.433	11.161	10.864
37 a 48 meses	54.092	51.306	9.280	8.866
Após 48 meses	437.887	418.218	78.032	76.507
	722.535	691.494	134.404	131.840
<u>Vencido:</u>				
Até 30 dias	2.165	1.992	561	440
De 31 a 90 dias	2.367	1.925	456	167
Acima de 90 dias	5.473	5.007	2.518	2.711
	10.005	8.924	3.535	3.318
Total [1]	732.540	700.418	137.939	135.158

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

e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

Nos períodos de três meses findos em 31 de março 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	mar/25
Tipo de carteira	Financiamento direto [1]	Financiamento direto [1]
Remuneração (a.a.)	IPCA + 9,03% a 10,0%	IPCA + 8,00% e 10,74%
Duration original (meses)	60	46
Securitizadora / Cessionário	Riza	Opea
Função de servicer retida	Sim	Sim
Volume de créditos cedidos	74.447	100.253
(-) Desconto de cessão	(2.025)	1.974
Valor da operação	76.472	98.279
(-) Fundo de reserva	1.481	2.251
(-) Fundo de despesas e outros	7.083	2.898
Valor líquido recebido	67.908	93.130

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

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.15 do CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos financeiros, a Companhia registrou “passivo de cessão”, ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas, registrados em “Outros ativos” e “Despesas antecipadas”, respectivamente. Das emissões dos CRI referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2026, a Companhia adquiriu parte das séries subordinadas no montante de R\$19.363. O saldo referente a estas operações monta em R\$92.096 no Consolidado em 31 de março 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 trimestre de		1º trimestre de	
	2026	2025	2026	2025
Saldo inicial	668.511	319.813	99.958	21.436
Adições	76.472	98.279	7.688	6.525
Juros	22.168	11.190	3.490	745
Utilização de fundo de reserva, líquido	(2.744)	841	(551)	(84)
Pagamentos	(38.337)	(16.121)	(5.522)	(2.248)
Saldo final	726.070	414.002	105.063	26.374
Circulante	40.217	36.109	5.720	2.882
Não circulante	685.853	377.893	99.343	23.492
	726.070	414.002	105.063	26.374

O saldo contábil por operação é como segue:

Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração (a.a.)	Duration original (meses)	Saldo consolidado em	
				31/03/26	31/12/25
mar/26	Financiamento direto	IPCA + 10,00 % e 9,03 %	60	76.526	-
dez/25	Financiamento direto	IPCA + 9,92% e DI + 3,00%	49	95.817	93.640
set/25	Financiamento direto	IPCA + 9,40% e 10,24%	45	100.814	100.302
jun/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,69%	56	102.344	104.660
mar/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,74%	46	91.250	96.316
dez/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,93%	54	48.356	49.043
set/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,97%	50	48.947	51.530
jun/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,71%	48	36.392	38.924
mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00%	46	60.653	62.507
dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	55	43.740	47.624
set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	48	21.231	23.965
				726.070	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 distratados não revendidos em períodos pré-determinados, limitada a TVO (termo de verificação de obra), dentre outros.

6. Lotes a comercializar

	Consolidado		Individual	
	31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25
Terrenos	722.736	514.424	540.541	333.665
Lotes em desenvolvimento	339.318	318.711	45.258	48.047
Lotes concluídos	86.671	85.102	15.833	15.951
Adiantamentos a fornecedores	12.191	15.253	8.711	6.923
	1.160.916	933.490	610.343	404.586
Circulante	485.705	436.344	112.674	83.084
Não circulante	675.211	497.146	497.669	321.502
	1.160.916	933.490	610.343	404.586

Em 31 de março de 2026, do total do saldo consolidado de lotes em desenvolvimento e concluídos, R\$372.907 referem-se a projetos lançados e R\$53.082 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$358.528 e R\$45.285 em 31 de dezembro de 2025, respectivamente).

Em 31 de março 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\$85.622 no Consolidado e R\$46.216 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		Resultado do 1º Trimestre de		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial do 1º trimestre de	
	31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25	2026	2025	31/03/26	31/12/25	2026	2025
Controladas em conjunto e coligadas:										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	3.192	3.211	102	(57)	638	642	23	(5)
Casasmiais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	1.257	1.172	80	(64)	415	387	27	(21)
Casasmiais Macaúba Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(13.154)	(12.849)	(305)	(907)	(4.341)	(4.240)	(101)	(299)
Casasmiais Santa Iria Incorporação Ltda.	40,00%	40,00%	(31.809)	(30.210)	(1.599)	(2.417)	(12.724)	(12.084)	(640)	(967)
Santa Iria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	50,00%	91	92	-	(12)	46	35	-	(6)
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	(608)	(681)	(8)	(206)	(243)	(272)	(3)	(82)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	10.796	11.657	95	(43)	2.159	2.331	24	67
Outros			-	-	-	-	-	-	-	1.891
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			(30.235)	(27.608)	(1.635)	(3.706)	(14.050)	(13.201)	(670)	578
Participações em investidas - Consolidado							3.258	3.396		
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado							(17.308)	(16.597)		
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado							(14.050)	(13.201)		
Controladas:										
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [1]	70,00%	70,00%	4.658	4.626	(1)	(1)	13.964	13.941	(1)	(1)
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira) [1]	100,00%	100,00%	3.474	4.373	691	591	3.933	4.855	668	456
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [1]	50,00%	50,00%	15.621	8.599	169	2.092	18.512	15.035	110	351
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [1]	100,00%	100,00%	3.674	4.396	(723)	566	6.545	7.347	(802)	(872)
Empreendimento Parque Vitória [1]	100,00%	100,00%	20.496	20.150	346	4.666	30.491	29.879	613	2.923
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [1]	30,00%	30,00%	1.309	2.457	(1.148)	2.534	4.809	5.114	(304)	268
PPM Empreendimentos Imobiliários Ltda. [1]	100,00%	100,00%	19.566	18.098	412	-	23.402	21.949	397	-
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [2]	100,00%	100,00%	3.192	3.188	(27)	(2)	3.192	3.188	(27)	(2)
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [2]	100,00%	100,00%	10.322	10.111	150	(75)	10.322	10.111	150	(75)
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [2]	100,00%	100,00%	795	881	(85)	13	795	881	(85)	13
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [2]	100,00%	100,00%	(58)	(328)	255	(4)	(58)	(328)	255	(4)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	33.674	32.154	1.491	(393)	33.674	32.154	1.491	(393)
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros) [2]	100,00%	100,00%	4.296	4.484	(201)	(16)	4.296	4.484	(201)	(16)
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	23.331	19.395	1.650	(257)	23.331	19.395	1.650	(257)
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	100,00%	100,00%	19.949	18.549	(700)	937	19.949	18.549	(700)	937
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	10.685	9.564	1.649	2.282	10.685	9.564	1.649	2.282
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	100,00%	100,00%	1.720	1.665	(1)	(1)	1.720	1.665	(1)	(1)
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	6.174	6.027	41	348	6.174	6.027	41	348
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	100,00%	100,00%	17.551	16.743	(966)	(85)	17.551	16.743	(966)	(85)
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	100,00%	100,00%	16.035	16.763	(727)	438	16.035	16.763	(727)	438
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	100,00%	100,00%	15.046	11.252	833	(25)	15.046	11.252	833	(25)
Urba 17 Loteamentos Ltda. (Jardim Portugal)	100,00%	100,00%	326	326	(1)	-	326	326	(1)	-
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	46.325	42.517	(1)	(1)	46.325	42.517	(1)	(1)
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	39.907	39.585	(1)	(1)	39.907	39.585	(1)	(1)
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	7.467	6.434	(1.086)	508	7.467	6.434	(1.086)	508
Urba 24 Loteamentos Ltda. (Mourinho)	100,00%	100,00%	1.986	1.224	(1)	-	1.986	1.224	(1)	-
Urba 25 Loteamentos Ltda. (Nova Marília)	100,00%	100,00%	902	903	(4)	-	902	903	(4)	-
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva)	70,00%	70,00%	8.029	9.302	2.454	2.228	5.620	6.511	1.718	1.560
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	50,00%	50,00%	14.808	14.652	(394)	184	7.404	7.326	(197)	92
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	100,00%	100,00%	18.321	20.273	(1.438)	(474)	18.321	20.273	(1.438)	(474)
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	100,00%	100,00%	7.991	4.480	3.853	(28)	7.991	4.480	3.853	(28)
Outros			415	431	(68)	(21)	396	439	(68)	(1.908)
Juros capitalizados			-	-	-	-	36.310	32.634	(2.060)	(2.648)
Total das controladas			377.987	353.274	6.421	16.003	437.323	411.220	4.757	3.385
Total das investidas - Individual			347.752	325.666	4.786	12.297	423.273	398.019	4.087	3.963
Participações em investidas - Individual							440.657	414.944		
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual							(17.384)	(16.925)		
Total das investidas - Individual							423.273	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 31 de março de 2026, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição destes investimentos no total de R\$9.250 no circulante e R\$6.825 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
Período de três meses findos em 31 de março de 2026:						
Controladas em conjunto e coligadas:						
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	642	(27)	23	-	638
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	06/18	387	1	27	-	415
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	09/19	(4.240)	-	(101)	-	(4.341)
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	09/20	(12.084)	-	(640)	-	(12.724)
Santa Iria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	09/20	35	11	-	-	46
Santa Iria Loteamento Ltda.	09/20	(272)	32	(3)	-	(243)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	01/21	2.331	(196)	24	-	2.159
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		(13.201)	(179)	(670)	-	(14.050)
Participações em investidas - Consolidado		3.396	143	74	(355)	3.258
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado		(16.597)	(322)	(744)	355	(17.308)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		(13.201)	(179)	(670)	-	(14.050)
Controladas:						
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira)	-	13.941	24	(1)	-	13.964
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira)	11/23	4.855	(1.590)	668	-	3.933
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita)	02/23	15.035	3.367	110	-	18.512
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso)	12/22	7.347	-	(802)	-	6.545
Empreendimento Parque Vitória	12/22	29.879	(1)	613	-	30.491
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	02/23	5.114	(1)	(304)	-	4.809
PPM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10/25	21.949	1.056	397	-	23.402
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver)	05/17	3.188	31	(27)	-	3.192
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco)	08/18	10.111	61	150	-	10.322
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas)	02/19	881	(1)	(85)	-	795
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias)	05/20	(328)	15	255	-	(58)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	06/21	32.154	29	1.491	-	33.674
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	09/21	4.484	13	(201)	-	4.296
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	06/25	19.395	2.286	1.650	-	23.331
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	09/22	18.549	2.100	(700)	-	19.949
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	10/22	9.564	(528)	1.649	-	10.685
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	-	1.665	56	(1)	-	1.720
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	11/21	6.027	106	41	-	6.174
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	09/21	16.743	1.774	(966)	-	17.551
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	07/22	16.763	(1)	(727)	-	16.035
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	07/22	11.252	2.961	833	-	15.046
Urba 17 Loteamentos Ltda. (Jardim Portugal)	-	326	1	(1)	-	326
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	-	42.517	3.809	(1)	-	46.325
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	-	39.585	323	(1)	-	39.907
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	06/22	6.434	2.119	(1.086)	-	7.467
Urba 24 Loteamentos Ltda. (Mourinho)	-	1.224	763	(1)	-	1.986
Urba 25 Loteamentos Ltda. (Nova Marília)	-	903	3	(4)	-	902
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva)	08/24	6.511	(2.609)	1.718	-	5.620
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	08/22	7.326	275	(197)	-	7.404
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	04/25	20.273	(514)	(1.438)	-	18.321
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	09/24	4.480	(342)	3.853	-	7.991
Outros		439	25	(68)	-	396
Juros capitalizados		32.634	-	(2.060)	5.736	36.310
Total das controladas		411.220	15.610	4.757	5.736	437.323
Total das investidas - Individual		398.019	15.431	4.087	5.736	423.273
Participações em investidas - Individual		414.944	15.416	3.832	6.465	440.657
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual		(16.925)	15	255	(729)	(17.384)
Total das investidas - Individual		398.019	15.431	4.087	5.736	423.273
Período de três meses findos em 31 de março de 2025:						
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		(1.537)	(255)	578	167	(1.047)
Total das investidas - Individual		353.777	(16.838)	3.963	15.508	356.410

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

	31/03/26						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmiais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	Casasmiais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmiais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Ativo circulante							
Caixa e TVM	186	31	227	15	2	628	284
Clientes	1.126	448	3.145	5.736	-	(1)	4.481
Lotes a comercializar	402	-	73	-	740	11	547
Outros ativos circulantes	58	546	167	420	-	35	2.089
Ativo não circulante							
Clientes	2.798	1.544	2.276	3.524	-	2.302	6.703
Outros ativos não circulantes	143	220	631	1.509	-	1	204
	4.713	2.789	6.519	11.204	742	2.976	14.308
Passivo circulante							
Fornecedores	502	28	225	206	-	153	573
Mútuos com empresas ligadas	79	322	15.697	29.512	-	-	-
Passivo de cessão	-	372	1.034	1.973	-	-	-
Outros passivos circulantes	520	118	214	6.795	651	3.166	2.002
Passivo não circulante							
Passivo de cessão	-	625	1.607	3.019	-	-	-
Outros passivos não circulantes	420	67	896	1.508	-	265	937
Patrimônio líquido	3.192	1.257	(13.154)	(31.809)	91	(608)	10.796
	4.713	2.789	6.519	11.204	742	2.976	14.308
Participação total %	20,00	33,00	33,00	40,00	50,00	40,00	20,00

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

	1º trimestre 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	(209)	128	(60)	(460)	-	6	275
Custo dos lotes vendidos	205	(32)	(144)	(425)	-	(12)	(37)
Receitas (despesas) operacionais	(26)	(13)	(44)	(392)	-	-	(236)
Resultado financeiro	131	(29)	(58)	(340)	-	(2)	103
Imposto de renda e contribuição social	1	26	1	18	-	-	(10)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	102	80	(305)	(1.599)	-	(8)	95

	1º trimestre 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	(92)	(26)	392	(49)	-	(81)	(8)
Custo dos lotes vendidos	36	28	(1.076)	(1.522)	-	(129)	22
Receitas (despesas) operacionais	(115)	(53)	(56)	(306)	(13)	(1)	(229)
Resultado financeiro	123	(10)	(147)	(523)	1	-	178
Imposto de renda e contribuição social	(9)	(3)	(20)	(17)	-	5	(6)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(57)	(64)	(907)	(2.417)	(12)	(206)	(43)

8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

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

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva (a.a.)	31/03/26			31/12/25
			Circulante	Não circulante	Total	Total
<u>Individual:</u>						
Debênture - 5ª emissão	04/27	DI + 2,02%	5.588	80.000	85.588	82.417
Debênture - 7ª Emissão	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	518	120.000	120.518	125.357
Debênture - 8ª Emissão	11/27 a 11/29	DI + 1,97%	7.956	150.000	157.956	152.141
(-) Custo de captação			(843)	(1.072)	(1.915)	(2.123)
Total debêntures e CRI			13.219	348.928	362.147	357.792
Cédulas de crédito bancário - CCB	05/25 a 08/29	13,87% a 16,57%	1.057	1.484	2.541	2.696
(-) Custo de captação			(25)	(24)	(49)	(56)
Total CCB			1.032	1.460	2.492	2.640
Total Individual			14.251	350.388	364.639	360.432
<u>Controladas:</u>						
Financiamento à construção	04/23 a 12/27	DI + 2,28% a 2,67%	5.729	746	6.475	7.844
Financiamento à construção	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	4.982	-	4.982	6.311
Total financiamentos - Controladas			10.711	746	11.457	14.155
Total Consolidado			24.962	351.134	376.096	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 08/29	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 trimestre de		1º trimestre de	
	2026	2025	2026	2025
Saldo inicial	374.587	384.640	360.432	354.504
Juros provisionados	14.315	13.056	13.882	12.178
Amortização do custo na captação de recursos	216	204	216	204
Pagamento de principal	(2.929)	(4.013)	(219)	-
Pagamento de encargos financeiros	(10.093)	(8.703)	(9.672)	(7.860)
Saldo final	376.096	385.184	364.639	359.026

Durante os três meses de 2026, não houve quitação antecipada de financiamentos a construção.

b) Garantias e avais

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

	Consolidado				
	CCB	Financiamento à construção	Debêntures	Total 31/03/26	Total 31/12/25
Real	2.541	-	-	2.541	2.696
Real / direitos creditórios	-	6.475	-	6.475	7.844
Sem garantias	-	4.982	364.062	369.044	366.226
Total [1]	2.541	11.457	364.062	378.060	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	6.475
Financiamento à construção	12/2022	02/2027	4.982
CCB	Diversos	04/29 e 08/29	2.541
Debênture - 5ª emissão	04/2022	04/2027	85.588
Debênture - 7ª Emissão	03/2024	03/2029	120.518
Debênture - 8ª Emissão	12/2024	11/2029	157.956
			378.060

c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25
12 meses	25.830	22.239	15.119	10.935
13 a 24 meses	191.455	133.583	190.709	130.732
25 a 36 meses	110.623	110.643	110.623	110.643
37 a 48 meses	50.152	110.301	50.152	110.301
Total	378.060	376.766	366.603	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 31 de março de 2026, a MRV e conseqüentemente 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		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2026	2025	2026	2025
Encargos financeiros brutos	14.531	13.267	14.098	12.381
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(10.458)	(5.806)	(4.464)	371
Investimentos	-	-	(5.736)	(5.947)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 18)	4.073	7.461	3.898	6.805
Encargos financeiros				
Saldo inicial	77.342	54.529	74.429	51.222
Encargos financeiros capitalizados	10.458	5.806	10.200	5.576
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 17)	(2.178)	(3.101)	(43)	(40)
Resultado de equivalência patrimonial (nota 7)	-	-	(2.060)	(2.648)
Saldo final	85.622	57.234	82.526	54.110
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar (nota 6)	85.622	57.234	46.216	28.484
Investimentos (nota 7)	-	-	36.310	25.626
	85.622	57.234	82.526	54.110

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	
	31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25
IPCA	47.779	44.448	36.648	38.997
Não indexados	622.916	455.110	430.483	253.056
Ajuste a valor presente	(3.304)	(3.936)	(3.046)	(3.285)
Total	667.391	495.622	464.085	288.768
Circulante	36.674	40.573	18.194	16.999
Não circulante	630.717	455.049	445.891	271.769
Total	667.391	495.622	464.085	288.768

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$506.000 no Consolidado e R\$317.532 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 31 de março de 2026, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$311.033 no Consolidado e R\$137.700 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	
	31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25
12 meses	36.674	40.573	18.194	16.999
13 a 24 meses	135.557	33.190	123.858	24.564
25 a 36 meses	25.043	19.658	15.328	13.180
37 a 48 meses	70.753	91.705	33.246	62.269
Após 48 meses	399.364	310.496	273.459	171.756
Total	667.391	495.622	464.085	288.768

10. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	1.403	1.375	1.011	967
Encargos sociais	966	1.029	558	597
Provisão de férias, 13º salário e encargos	3.901	3.076	2.522	2.029
Provisão para PLR de empregados e administradores	5.532	4.407	5.532	4.407
Outros	74	69	61	56
Subtotal	11.876	9.956	9.684	8.056
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	1.507	2.291	220	467
PIS e COFINS a recolher	816	411	521	117
Impostos e contribuições retidos de terceiros	518	1.015	232	336
Outros	1.955	2.125	425	404
Subtotal	4.796	5.842	1.398	1.324
Total	16.672	15.798	11.082	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	
	31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25
Adiantamentos por recebimentos	12.847	12.476	427	390
Adiantamentos por permutas	96.619	73.766	96.417	73.500
	109.466	86.242	96.844	73.890
Circulante	10.511	9.217	427	390
Não circulante	98.955	77.025	96.417	73.500
	109.466	86.242	96.844	73.890

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25
12 meses	10.511	9.217	427	390
13 a 24 meses	49.745	39.274	48.208	36.750
Após 24 meses	49.210	37.751	48.209	36.750
Total	109.466	86.242	96.844	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.

Do saldo total de adiantamentos de clientes, R\$254 refere-se à recebimentos pela venda de recebíveis, conforme mencionado na nota 5 (e).

12. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2026	2025	2026	2025
Saldo inicial	12.428	9.378	435	5
Adições	481	767	74	74
Baixas	(447)	(107)	(19)	(64)
Saldo final	12.462	10.038	490	15
Circulante	4.231	2.651	-	-
Não circulante	8.231	7.387	490	15
	12.462	10.038	490	15

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	
	31/03/26	31/12/25
Imposto de renda (IRPJ)	12.155	11.622
Contribuição social (CSLL)	6.318	6.030
Total - IR e CS	18.473	17.652
PIS	3.508	3.336
COFINS	16.156	15.365
Total - PIS e COFINS	19.664	18.701
Total geral	38.137	36.353
Circulante	4.286	4.012
Não circulante	33.851	32.341
	38.137	36.353

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2026 e de 2025 é como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2026	2025
Saldo inicial	17.652	10.093
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:		
Resultado do exercício	821	1.083
Saldo final	18.473	11.176

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

	Consolidado	
	31/03/26	31/12/25
<u>Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:</u>		
Parcela não recebida por venda de lotes	18.105	17.271
(-) Adiantamentos de clientes	(396)	(384)
Outros	764	765
Valor líquido	18.473	17.652

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos períodos de três meses findos em 31 de março de 2026 e de 2025, é como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2026	2025
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(11.134)	2.920
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%
Despesa nominal	3.786	(993)
Receita de venda de lotes - controladas	50.627	53.426
Alíquota nominal	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(1.559)	(1.646)
<u>Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:</u>		
Receitas financeiras - controladas	(986)	(872)
IRPJ e CSLL nas controladas	(2.545)	(2.518)
Outros	71	(103)
Resultado efetivo	(2.474)	(2.621)
Composição no resultado:		
Corrente	(1.653)	(1.538)
Diferido	(821)	(1.083)
	(2.474)	(2.621)

	Individual	
	1º trimestre de	
	2026	2025
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(13.428)	(5.614)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%
Despesa nominal	4.566	1.909
<u>Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:</u>		
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	2.090	2.248
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(10.011)	(4.123)
Outras (adições) exclusões permanentes	3.355	(34)
Despesa no resultado	-	-
Composição no resultado:		
Corrente	-	-
Diferido	-	-
	-	-

14. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 31 de março de 2026, a mencionada provisão monta em R\$2.615 no Consolidado e R\$1.160 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\$14.191 no Consolidado e R\$9.368 no Individual em 31 de março 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	
	31/03/26	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 31 de março de 2026 e 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 trimestres findos em 31 de março 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 31 de março 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 períodos findos em 31 de março de 2026 e de 2025 é demonstrada como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º trimestre 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		1,39	-	-	-	1,39

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

Em 31 de março de 2026, a Companhia reconheceu um custo de opções de ações de R\$232. O custo das opções a ser reconhecido é de R\$2.791 (R\$21 de custo de opções em 31 de março de 2025). Até 31 de março 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 31 de março 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 trimestre de	
	2026	2025
Saldo inicial	17.524	26.946
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	2.592	(8.959)
Resultado do período	(180)	5.913
Saldo final	19.936	23.900

f) Resultado por ação

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

	Consolidado e Individual	
	1º trimestre de	
	2026	2025
Resultado básico por ação:		
Resultado do período	(13.428)	(5.614)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	146.587	146.246
Resultado básico por ação - em R\$	(0,0916)	(0,0384)
Resultado diluído por ação:		
Resultado do período	(13.428)	(5.614)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	146.587	146.246
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares)	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	146.587	146.246
Resultado diluído por ação - em R\$	(0,0916)	(0,0384)

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 períodos de três meses findos em 31 de março de 2026 e de 2025:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2026	2025	2026	2025
Receita de vendas de lotes	116.805	83.180	16.570	7.010
Distratos	(57.326)	(23.778)	(7.966)	(1.432)
Provisão para risco de crédito	(271)	(428)	(23)	(30)
Receita operacional bruta	59.208	58.974	8.581	5.548
Impostos sobre vendas	(2.822)	(2.779)	(898)	(609)
Receita operacional líquida	56.386	56.195	7.683	4.939

Os valores referentes aos lotes em desenvolvimento registrados no Consolidado para períodos findos em 31 de março de 2026 e de 2025 são como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2026	2025
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	44.120	46.777
Custos dos lotes vendidos em desenvolvimento	(24.084)	(26.240)
Lucro bruto reconhecido	20.036	20.537

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 as demonstrações contábeis 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		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2026	2025	2026	2025
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(27.545)	(28.377)	(9.179)	(1.401)
Encargos financeiros (nota 8 (e))	(2.178)	(3.101)	(43)	(40)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(29.723)	(31.478)	(9.222)	(1.441)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(5.447)	(4.646)	(5.637)	(4.060)
Honorários da administração	(1.006)	(914)	(1.006)	(914)
Opções de ações (nota 15 (c))	(232)	(21)	(232)	(21)
Propaganda e publicidade	(2.348)	(1.733)	(383)	(230)
Comissões e corretagens	(1.733)	(1.959)	(446)	(215)
Premiação	(1.054)	(524)	(219)	(50)
Consultorias e serviços	(1.446)	(1.188)	(1.267)	(1.095)
Depreciação e amortização	(498)	(445)	(291)	(559)
Utilidades	(151)	(121)	(53)	(48)
Outras despesas	(2.518)	(1.768)	(1.544)	(933)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(16.433)	(13.319)	(11.078)	(8.125)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(8.837)	(7.215)	(3.596)	(1.944)
Despesas gerais e administrativas	(7.596)	(6.104)	(7.482)	(6.181)
	(16.433)	(13.319)	(11.078)	(8.125)

18. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2026	2025	2026	2025
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 8 (e))	(4.073)	(7.461)	(3.898)	(6.805)
Despesa com venda da carteira [1]	(24.025)	(12.364)	(3.798)	(903)
Taxas, tarifas e impostos	(293)	(491)	(186)	(394)
Juros de contratos de mútuo (nota 19 [11])	(59)	(130)	(59)	(130)
Outras despesas financeiras	(250)	(701)	(85)	(84)
	(28.700)	(21.147)	(8.026)	(8.316)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	3.669	4.140	1.218	1.639
Juros de contratos de mútuo (nota 19 [8])	879	626	879	626
Outras receitas financeiras	621	604	171	541
	5.169	5.370	2.268	2.806
Receita proveniente de clientes por loteamentos	4.113	7.230	746	790
	9.282	12.600	3.014	3.596
Resultado financeiro	(19.418)	(8.547)	(5.012)	(4.720)

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

19. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25
Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	103	105	-	-	63	58	-	-
Cientes por vendas de lotes									
Outras partes relacionadas									
SPE e SCPS	[12]	2.286	2.286	-	-	2.286	2.286	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto e coligadas									
Casasmias Santa Iria Incorporação Ltda.	[2]	11.805	10.522	-	-	11.805	10.522	-	-
Casasmias Macaúba Incorporação Ltda.	[2]	5.180	5.104	-	-	5.180	5.104	-	-
Casasmias Recanto das Flores Incorporação Ltda.	[2]	106	113	-	-	106	113	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	33.056	27.775	-	-	21.730	20.043	-	-
Contas a receber									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[10]	49	97	-	-	49	97	-	-
Outros ativos não circulantes									
Investidas									
SPEs	[3]	434	333	-	-	1.743	3.129	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	[3]	216	218	-	-	216	218	-	-
Fornecedores									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	-	28	-	-	-	28
Obrigações com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[6]	-	-	571	401	-	-	114.875	66.546

	Consolidado				Individual				
	Receita		Despesa		Receita		Despesa		
	1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de		
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	
Receita financeira									
Créditos com empresas ligadas									
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	879	626	-	-	879	626	-	-
Despesa administrativa									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	500	-	-	-	500	-
Outras partes relacionadas									
T Lott advocacia	[7]	-	-	126	123	-	-	116	123
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	-	79	-	-	-	79
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[10]	128	77	-	-	128	77	-	-
Banco Inter S.A.	[13]	44	65	-	-	44	65	-	-
Despesa financeira									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[11]	-	-	59	130	-	-	59	130
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[9]	-	-	716	2.175	-	-	72	144

- [1] Refere-se a saldos em conta corrente com o Banco Inter S.A. e/ou controladas (“Inter”), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia.
- [2] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional à sua participação em cada loteamento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em controladas em conjunto e coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [3] Refere-se a saldos a receber de reembolsos de despesas custeadas pela Companhia com partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [4] Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV no âmbito do centro de serviços compartilhados. Em 31 de março 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 29 de dezembro de 2025, este contrato foi encerrado.
- [6] Refere-se a valores recebidos de investidas e serão liquidados pela Companhia essencialmente após a conclusão do processo formal de redução de capital das respectivas SPEs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da controladora da Companhia, Thiago da Costa e Silva Lott.
- [8] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos loteamentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades imobiliárias. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 31 de março de 2026, do saldo consolidado, R\$24.895 têm rendimentos calculados conforme taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 3,00% a.a. e R\$8.161 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 31 de março de 2026, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações monta em R\$2.630 (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.

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	
	1º trimestre de	
	2026	2025
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração [1]	1.006	914
Gratificação	563	260
Benefícios assistenciais	45	69
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	18	17
Remuneração baseada em ações:		
Plano de opção de ações	176	12
	1.808	1.272

[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	31/03/26		31/12/25	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			783.324	783.324	744.632	744.632
Clientes		5	732.540	732.540	700.418	700.418
Créditos com empresas ligadas			50.147	50.147	43.514	43.514
Caixa e equivalentes de caixa		4	637	637	700	700
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado)			141.557	141.557	169.168	169.168
Fundo de investimento restrito	2	4	47.926	47.926	93.762	93.762
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2	4	569	569	847	847
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	4	92.096	92.096	73.452	73.452
Aplicação vinculada em conta corrente	2	4	966	966	1.107	1.107
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			1.360.258	1.360.939	1.213.867	1.214.548
Empréstimos, financiamentos e debêntures		8	376.096	376.777	374.587	375.268
Contas a pagar por aquisição de terrenos			161.391	161.391	69.315	69.315
Passivo de cessão		5 (e)	726.070	726.070	668.511	668.511
Fornecedores			41.351	41.351	39.340	39.340
Contas a pagar por aquisição de investimento			16.075	16.075	17.762	17.762
Outros passivos			39.275	39.275	44.352	44.352
Valor justo por meio do resultado			506.000	506.000	426.307	426.307
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3	9	506.000	506.000	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 31 de março 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 31 de março de 2026 e em 31 de dezembro de 2025, o índice de endividamento é conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado		Individual	
	31/03/26	31/12/25	31/03/26	31/12/25
Empréstimos, financiamentos e debêntures	376.096	374.587	364.639	360.432
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(142.194)	(169.868)	(61.134)	(52.704)
Dívida líquida	233.902	204.719	303.505	307.728
Patrimônio líquido ("PL")	135.597	146.613	115.661	129.089
Dívida líquida / PL	172,5%	139,6%	262,4%	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 31 de março 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 31 de março de 2025, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de março 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 [3]	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/03/26	Taxa anual estimada para 2026	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
<u>Cenário provável</u>							
DI / Selic	58.837	(442.400)	(383.563)	14,73%	14,08% [1]	-0,65%	2.493
IPCA	740.543	(701.986)	38.557	4,14%	4,73% [2]	0,59%	227
IGP-M	8.425	-	8.425	-1,83%	3,74% [2]	5,57%	469
TR	-	(4.982)	(4.982)	1,87%	2,05% [1]	0,18%	(9)
Poupança	966	-	966	6,88%	8,17% [2]	1,29%	12
							3.192
<u>Cenário I</u>							
DI / Selic	58.837	(442.400)	(383.563)	14,73%	17,60%	2,87%	(11.008)
IPCA	740.543	(701.986)	38.557	4,14%	3,55%	-0,59%	(227)
IGP-M	8.425	-	8.425	-1,83%	2,80%	4,63%	390
TR	-	(4.982)	(4.982)	1,87%	2,56%	0,69%	(34)
Poupança	966	-	966	6,88%	6,13%	-0,75%	(7)
							(10.886)
<u>Cenário II</u>							
DI / Selic	58.837	(442.400)	(383.563)	14,73%	21,12%	6,39%	(24.510)
IPCA	740.543	(701.986)	38.557	4,14%	2,37%	-1,77%	(682)
IGP-M	8.425	-	8.425	-1,83%	1,87%	3,70%	312
TR	-	(4.982)	(4.982)	1,87%	3,08%	1,21%	(60)
Poupança	966	-	966	6,88%	4,09%	-2,79%	(27)
							(24.967)

[1] Dados obtidos no site da B3.

[2] Dados obtidos no site do Banco Central.

[3] Os passivos financeiros expostos ao DI representam substancialmente dívida corporativa. Caso o efeito financeiro em determinado cenário se materializasse, aproximadamente 58% da despesa financeira gerada não afetaria de forma direta o lucro e patrimônio líquido, pois a despesa seria capitalizada nos estoques.

Conforme requerido pelo CPC 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano 2026.

Risco de liquidez

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

A tabela a seguir mostra em 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 31 de março 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	206.281	356.914	247.876	1.693.297	2.504.368
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	955	955	956	258	3.124
Passivos não remunerados	84.184	164.361	25.043	446.517	720.105
Total	291.420	522.230	273.875	2.140.072	3.227.597
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	83.489	260.532	150.385	318.880	813.286
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	955	955	956	258	3.124
Passivos não remunerados	149.197	150.361	15.328	285.106	599.992
Total	233.641	411.848	166.669	604.244	1.416.402

Risco de crédito

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

- i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, a Companhia adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (i) as demonstrações findas em 31 de dezembro 2025.
- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, a Companhia mantém suas aplicações em instituições financeiras de alto *rating* (igual ou acima de *rating* 'A').

21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os períodos de três meses findos em 31 de março 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 trimestre de		1º trimestre de	
	2026	2025	2026	2025
Encargos financeiros capitalizados (nota 8 (e))	10.458	5.806	10.200	5.576
Adições de passivo de cessão	8.564	5.149	861	341

22. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/26	31/12/25	31/03/26	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	945.438	929.392	155.679	148.953
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(796.611)	(764.253)	(127.058)	(118.581)
Distratos - receitas estornadas	21.991	17.414	3.339	2.526
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(774.620)	(746.839)	(123.719)	(116.055)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	170.818	182.553	31.960	32.898
(ii) Receita de indenização por distratos				
	738	598	124	103
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita				
	3.021	1.539	38	22
(iii) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	21.991	17.414	3.339	2.526
Ajustes em contas a receber de clientes	(19.808)	(15.430)	(2.602)	(1.759)
Receita indenização por distratos	(738)	(598)	(124)	(103)
Passivo - devolução por distrato	1.445	1.386	613	664
(iv) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos [1]				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	538.699	525.604	90.364	79.792
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(457.465)	(435.305)	(71.441)	(61.494)
Distratos - custos de construção	10.810	8.906	1.547	1.064
(b) Custo incorrido líquido	(446.655)	(426.399)	(69.894)	(60.430)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	92.044	99.205	20.470	19.362
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	82,91%	81,13%	77,35%	75,74%
(v) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque [1]				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	397.523	355.202	17.588	26.171
(b) Custo incorrido	(243.889)	(234.498)	(14.473)	(20.319)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	153.634	120.704	3.115	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 31 de março 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.	119.290
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.	27.332
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.	26.030
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	4.942
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos segurados.	11.108

24. Aprovação das informações trimestrais

Estas informações trimestrais foram autorizadas para emissão pela Diretoria em 11 de maio de 2026.