

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

## 1º TRIMESTRE DE 2023



SMART URBA DUNLOP



PARQUE VITÓRIA



RECANTO DO MOINHO



RESERVA MONTE MOR

## DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T23

**Belo Horizonte, 15 de maio de 2023 – Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (Urba ou Companhia)**, anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2023. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado o contrário, e têm como base as informações trimestrais consolidadas condensadas, que foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

### DESTAQUES



Melhor 1º trimestre de lançamentos da história Urba, alcançando **VGV de R\$238 milhões**, 9x maior que o 1T22 e 88% superior ao 1T21;



Land bank %Urba **13% superior**, em comparação com 1T22;



Crescimento de **32%** no volume de unidades produzidas em relação ao 1T22.

## NOSSA OPERAÇÃO

A Urba tem o propósito de desenvolver bairros inteligentes e sustentáveis para democratizar a qualidade de vida para os segmentos de média e baixa renda da população brasileira. O mercado de loteamento no Brasil é extremamente fragmentado, contando com mais de 866 players, de acordo com a AELO (Associação das Empresas de Loteamento), sem competidores relevantes com escala nacional.

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

## NOSSA HISTÓRIA

A Urba foi constituída em 2009 e, em 2012, passou a ser o pilar do grupo MRV&CO dedicado ao desenvolvimento de loteamentos urbanos. Até a presente data, a Companhia lançou 26 empreendimentos, totalizando mais de 16 mil unidades, VGV de R\$ 2,1 bilhão e está presente em mais de 30 cidades de 7 estados brasileiros.

Orientada para a sustentabilidade do seu negócio, em 2021, a Companhia lançou os empreendimentos *Smart Urba*, que ofertam a infraestrutura essencial completa somada a outras características de cidades inteligentes, como mobilidade e acessibilidade, estímulo à economia compartilhada e ao uso de soluções digitais em prol do planejamento urbano e bem-estar social.

Em 2022, a Urba revisou o seu posicionamento em relação aos temas meio ambiente, social e governança, definindo seus temas materiais e selecionando os ODS's (Objetivos do Desenvolvimento Sustentável) prioritários, considerando, neste trabalho, riscos, oportunidades e impactos gerados para seus stakeholders. O este trabalho se tornou uma importante ferramenta da gestão ESG da Companhia e pode ser encontrado neste [link](#).

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O primeiro trimestre de 2023 foi um período de implementação dos ajustes necessários ao novo plano de crescimento da Companhia. Permanecemos em um cenário macroeconômico complexo, com taxas de juros ainda em patamares muito elevados que aumentam o custo dos investimentos e reduzem a capacidade de pagamento de nossos clientes. Diante desse contexto, seguimos com nossa estratégia de preservação patrimonial, focados em reduzir a exposição de caixa em projetos e privilegiando a venda de recebíveis.

Em março, foi a mercado a primeira oferta de CRIs lastreados em créditos imobiliários cedidos pela Urba, com recebimento líquido pela Companhia no valor de R\$37,2 milhões.

O lançamento do período foi o residencial Buona Vita, em Itu/SP, condomínio fechado que possui 1.101 unidades e um VGV de R\$238 milhões (tíquete médio de R\$215 mil por unidade). Embora sua velocidade de vendas seja menor do que a do nosso projeto típico (loteamento aberto), as vendas do produto contribuíram positivamente para a melhora da margem bruta da Companhia.

Para o ano de 2023, o foco da Companhia está na preservação patrimonial, de modo que o cadenciamento do ritmo de obras e a priorização de aquisições de terrenos via permuta financeira, aliadas às vendas recorrentes de carteira, serão as principais estratégias para controle da queima de caixa. Em linha com o planejamento da MRV&Co, tais ferramentas resultarão em um crescimento menos acelerado para os próximos anos. Como impacto direto da reprogramação do cronograma de obras, há redução temporária da receita operacional líquida, efeito este principalmente concentrado nos próximos dois anos.

## RESUMO FINANCEIRO - OPERACIONAL

Indicadores financeiros (R\$ mil)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
<b>Receita operacional líquida</b>	42.128	87.721	32.398	52,0% ↓	30,0% ↑
<b>Lucro bruto</b>	15.350	25.392	12.895	39,5% ↓	19,0% ↑
<b>Margem bruta</b>	<b>36%</b>	<b>29%</b>	<b>40%</b>	7,5 p.p. ↑	3,4 p.p. ↓
<b>Despesas administrativas</b>	(8.459)	(5.954)	(7.963)	42,1% ↑	6,2% ↑
Despesas administrativas / ROL	20%	7%	25%	13,3 p.p. ↑	4,5 p.p. ↓
Despesas administrativas / Vendas contratadas	9%	5%	9%	4,0 p.p. ↑	0,7 p.p. ↑
<b>Despesas comerciais</b>	(6.070)	(9.481)	(4.278)	36,0% ↓	41,9% ↑
Despesas comerciais / ROL	14%	11%	13%	3,6 p.p. ↑	1,2 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas	7%	9%	5%	1,8 p.p. ↓	2,1 p.p. ↑
<b>Resultado financeiro</b>	(2.999)	459	(15.486)	753,4% ↓	80,6% ↓
<b>Resultado líquido</b>	(9.048)	4.439	(14.178)	303,8% ↓	36,2% ↓
Margem líquida	-21%	5%	-44%	26,5 p.p. ↓	22,3 p.p. ↑
<b>EBITDA</b>	-342	7.636	2.880	104,5% ↓	111,9% ↓
Margem EBITDA	-1%	9%	9%	9,5 p.p. ↓	9,7 p.p. ↓
<b>Patrimônio Líquido (PL)</b>	229.906	236.955	218.284	3,0% ↓	5,3% ↑
<b>Dívida Líquida</b>	209.460	194.276	14.592	7,8% ↑	1335,4% ↑
<b>Dívida Líquida/PL</b>	91%	82%	7%	9,1 p.p. ↑	84,4 p.p. ↑

Indicadores operacionais 100% (R\$ milhões)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Land bank (em R\$ milhões)	3.977	4.225	3.945	5,9% ↓	0,8% ↑
VGv Lançamentos (em R\$ milhões)	238	241	24	1,3% ↓	898,9% ↑
Número de Unidades Lançadas	1.101	1.896	296	41,9% ↓	272,0% ↑
VGv Vendas Brutas (em R\$ milhões)	90	110	91	18,6% ↓	1,7% ↓
Número de Unidades Vendidas	594	801	707	25,8% ↓	16,0% ↓
Distratos (em R\$ milhões)	24	20	11	21,6% ↑	109,5% ↑
Número de Unidades Distratadas	226	189	131	19,6% ↑	72,5% ↑
VGv Vendas Líquidas (em R\$ milhões)	66	90	80	27,3% ↓	17,5% ↓
Número de Unidades Líquidas	368	612	576	39,9% ↓	36,1% ↓
VGv Repasses (em R\$ milhões)	1	2	2	33,7% ↓	7,9% ↓
Número de Unidades Repassadas	23	37	24	37,8% ↓	4,2% ↓
Número de Unidades Produzidas	535	1.694	405	68,4% ↓	32,1% ↑

## INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

### Receita operacional líquida (ROL) e margem bruta

A Receita Operacional Líquida da Companhia no 1T23 foi 30% maior que a do mesmo período do ano anterior e apresentou queda de 52% em relação ao 4T22. Esta queda é explicada pelo forte avanço de obras (efeito POC) no fim de 2022, ao passo que nos primeiros meses do ano o avanço é naturalmente mais lento devido ao período chuvoso que impacta o avanço físico das obras. Adicionalmente, com o objetivo de preservar caixa, a Companhia passou a adotar no 1T23 o cadenciamento do ritmo de obras, conforme comentado acima.

A margem bruta ajustada pelos custos financeiros foi de 41% no 1T23 e de 30% e 42% no 4T22 e 1T22, respectivamente (margens brutas de 36%, 29% e 40% para o 1T23, 4T22 e 1T22, respectivamente). O ajuste pelo custo financeiro alocado ao custo dos lotes vendidos tem o objetivo de eliminar o efeito da estrutura de capital adotada para financiar as atividades da Companhia. Após fechar 2022 com a margem bruta comprimida, nota-se uma tendência de recuperação da margem no 1T23 com uma melhora de 7 p.p..

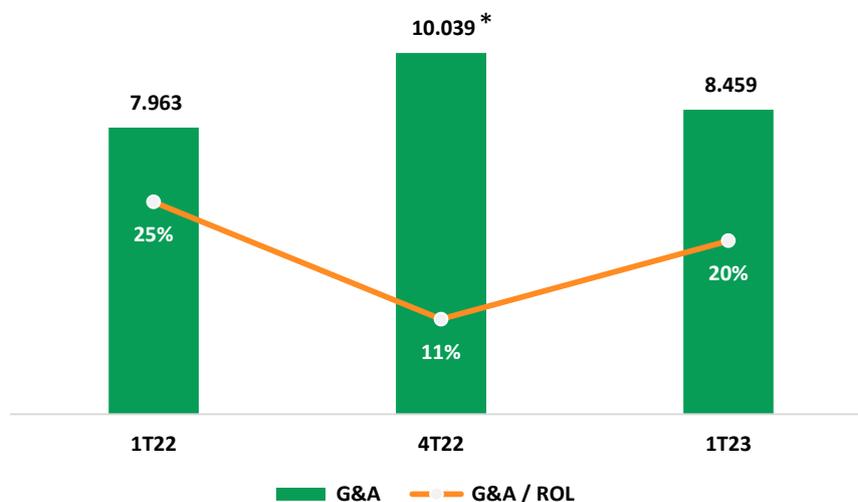
Lucro Bruto e Margem Bruta	1T23	4T22	1T22
Receita operacional líquida	42.128	87.721	32.398
(=) Lucro bruto	15.350	25.392	12.895
(+) Custos financeiros no custo dos lotes vendidos	1.952	997	777
<b>Lucro bruto sem custo financeiro</b>	<b>17.302</b>	<b>26.389</b>	<b>13.672</b>
Margem bruta	36%	29%	40%
<b>Margem bruta ajustada pelos custos financeiros</b>	<b>41%</b>	<b>30%</b>	<b>42%</b>

### Despesas gerais e administrativas (G&A)

As despesas gerais e administrativas foram R\$8,5 milhões no 1T23, R\$10 milhões no 4T22 e R\$8 milhões no 1T22. Ao longo do primeiro trimestre, a Companhia revisou sua estrutura de custos e despesas, o que resultou em redução no referido período e afetará também os próximos trimestres do ano.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	1T23	4T22	1T22
Receita operacional líquida	42.128	87.721	32.398
G&A	8.459	10.039*	7.963
G&A / ROL	20%	11%	25%

\*G&A ajustado pela reversão de PLR ocorrida no 4T22. Valor reconhecido em DRE: R\$5.954 mil.



\*G&A ajustado pela reversão de PLR ocorrida no 4T22. Valor reconhecido em DRE: R\$5.954 mil.

### Despesas com vendas e marketing

As despesas comerciais no 1T23 foram de R\$6 milhões, frente a R\$9 milhões no 4T22 e R\$4 milhões no 1T22, uma queda de 36% e um aumento de 42%, respectivamente. Frente à ROL, as despesas comerciais ficaram praticamente estáveis, conforme demonstrado abaixo:

Despesas Comerciais	1T23	4T22	1T22
Receita operacional líquida	42.128	87.721	32.398
Despesas comerciais	6.070	9.481	4.278
Despesas comerciais / ROL	14%	11%	13%

A redução das despesas comerciais, no 1T23 frente ao 4T22, é principalmente explicada pela redução dos gastos com comissões e corretagens em relação ao 4T22, em função do menor reconhecimento de receitas (efeito POC). O aumento frente ao 1T22 se deve, basicamente, pelo aumento na linha de publicidade e propaganda, em função do maior esforço de lançamento do projeto Buona Vita.

Despesas Comerciais	1T23	4T22	1T22
Salários, encargos e benefícios	1.966	2.179	1.549
Comissões e corretagens	1.522	4.624	1.391
Publicidade e propaganda	1.825	1.647	650
Despesas gerais	596	820	485
Outros	161	211	203
<b>Total</b>	<b>6.070</b>	<b>9.481</b>	<b>4.278</b>

### Resultado líquido e Margem Líquida

O resultado da Companhia foi de R\$(9) milhões no 1T23, justificado pelo menor avanço de obras, ligado à estratégia de preservação patrimonial em um cenário de juros elevados, conforme comentado acima.

Lucro Líquido e Margem Líquida	1T23	4T22	1T22
Receita operacional líquida	42.128	87.721	32.398
(=) (Prejuízo) lucro líquido	(9.048)	4.439	(14.178)
<b>Margem líquida</b>	<b>-21%</b>	<b>5%</b>	<b>-44%</b>

### EBITDA

A Companhia apresentou redução do EBITDA em relação ao 4T22, o qual totalizou prejuízo de R\$0,3 milhões frente a um lucro de R\$7 milhões no trimestre anterior e de R\$2,9 milhões no 1T22, conforme demonstrado abaixo.

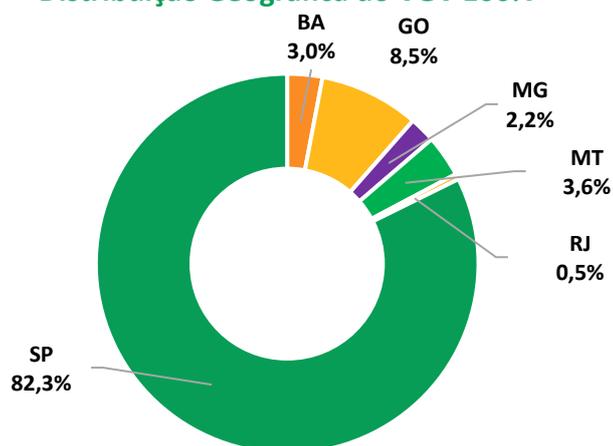
EBTIDA	1T23	4T22	1T22
<b>EBITDA</b>			
(=) (Prejuízo) lucro líquido	(9.048)	4.439	(14.178)
(+) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	5.288	3.278	1.231
(+/-) Resultado financeiro	2.999	(459)	15.486
(+) Depreciação e amortização	419	378	341
<b>EBITDA</b>	<b>(342)</b>	<b>7.636</b>	<b>2.880</b>
Receita operacional líquida	42.128	87.721	32.398
<b>Margem EBITDA</b>	<b>-1%</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>

A redução do EBITDA no 1T23, em comparação com 4T22, foi decorrente principalmente da queda do Lucro Bruto da Companhia, consequência da queda da ROL, detalhada acima. Em relação ao 1T22 a queda do EBITDA é explicada essencialmente pela redução dos resultados de equivalência patrimonial.

## LAND BANK

A Urba segue buscando novos projetos, por meio de investimentos próprios e de parcerias. A atual posição do *land bank* representa potencial de desenvolvimento de **36 mil unidades**, concentradas predominantemente no estado de São Paulo.

### Distribuição Geográfica do VGV 100%



Considerando o cenário no %Urba, o VGV do *land bank* do 1T23 é 12,8% superior ao mesmo período de 2022 e 5,1% menor que o 4T22. A redução frente ao trimestre anterior é essencialmente explicada pelo lançamento do empreendimento Buona Vita, realizado em fevereiro de 2023. No *land bank* 100%, houve recuo de 5,9% em relação ao 4T22 e crescimento de 0,8% em relação ao 1T22.

Banco de terrenos % Urba*	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Land bank (em R\$ milhões)	3.214	3.387	2.848	5,1% ↓	12,8% ↑
Número de unidades (mil)	29	30	25	5,1% ↓	13,8% ↑
Área útil (m <sup>2</sup> mil)	6.030	6.306	5.204	4,4% ↓	15,9% ↑
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	111	111	112	0,0% ↓	0,9% ↓
Preço médio por m <sup>2</sup> (em R\$)	533	537	547	0,8% ↓	2,6% ↓

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

Banco de terrenos 100%*	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Land bank (em R\$ milhões)	3.977	4.225	3.945	5,9% ↓	0,8% ↑
Número de unidades (mil)	36	38	34	5,3% ↓	5,9% ↑
Área útil (m <sup>2</sup> mil)	7.602	8.003	7.029	5,0% ↓	8,2% ↑
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	110	111	116	0,6% ↓	4,8% ↓
Preço médio por m <sup>2</sup> (em R\$)	523	528	561	0,9% ↓	6,8% ↓

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

## LANÇAMENTOS

Em fevereiro, a Urba lançou o **Residencial Buona Vita**, em Itu/SP, um loteamento fechado com **1.101 unidades** e um **VGV de R\$ 238 milhões**. Além da infraestrutura completa, o projeto contempla área de lazer *premium* integrada à natureza, academia, espaço de *coworking*, *petplace*, *playground*, quadras esportivas, circuito de ciclovias com bicicletários, salão de festas, área gourmet com churrasqueira, portarias, segurança 24 horas, entre outras comodidades.



\*Residencial Buona Vita, Itu/SP  
(Imagens ilustrativas)



O **VGV de lançamentos** (100%) no 1T23 apresentou estabilidade na comparação com o trimestre anterior e expressivo aumento em relação ao 1T22. O número de unidades lançadas é 42% menor que o 4T22 e 272% superior que o 1T22.

Lançamentos 100%*	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x	
				4T22	1T22
<b>VGV (em R\$ milhões):</b>	<b>237,7</b>	<b>240,8</b>	<b>23,8</b>	<b>1,3% ↓</b>	<b>898,9% ↑</b>
Lotes	237,7	240,8	23,8	1,3% ↓	898,9% ↑
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Número de unidades:</b>	<b>1.101</b>	<b>1.896</b>	<b>296</b>	<b>41,9% ↓</b>	<b>272,0% ↑</b>
Lotes	1.101	1.896	296	41,9% ↓	272,0% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Área total (m² mil):</b>	<b>306</b>	<b>434</b>	<b>53</b>	<b>29,6% ↓</b>	<b>478,8% ↑</b>
Lotes	306	434	53	29,6% ↓	478,8% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Preço médio por unidade:</b>					
Lotes	215,9	127,0	80,4	70,0% ↑	168,6% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Preço médio por m² (em R\$):</b>					
Lotes	777,6	554,6	450,6	40,2% ↑	72,6% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.

\*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

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

Lançamentos % Urba*	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x	Var. 1T23 x
				4T22	1T22
<b>VGV (em R\$ milhões):</b>	<b>102,2</b>	<b>190,7</b>	<b>23,8</b>	<b>46,4% ↓</b>	<b>329,5% ↑</b>
Lotes	102,2	190,7	23,8	46,4% ↓	329,5% ↑
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Número de unidades:</b>	<b>473</b>	<b>1.571</b>	<b>296</b>	<b>69,9% ↓</b>	<b>59,9% ↑</b>
Lotes	473	1.571	296	69,9% ↓	59,9% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Área total (m² mil):</b>	<b>131</b>	<b>343</b>	<b>53</b>	<b>61,7% ↓</b>	<b>148,9% ↑</b>
Lotes	131	343	53	61,7% ↓	148,9% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Preço médio por unidade:</b>					
Lotes	<b>215,9</b>	121,4	80,4	77,9% ↑	168,6% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Preço médio por m² (em R\$):</b>					
Lotes	<b>777,6</b>	556,3	450,6	39,8% ↑	72,6% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.

\*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

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

## VENDAS BRUTAS

No 1T23, o VGV vendido (%Urba) foi de **R\$52,4 milhões**, comparado com R\$74,6 milhões no 4T22 e 60,6 milhões no 1T22, uma redução de 29,8% e 13,6%, respectivamente. Na visão 100%, o VGV vendido foi de **R\$89,5 milhões**, 18,6% menor que o 4T22 e 1,7% menor que o mesmo período de 2022.

Vendas brutas % Urba*	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x	Var. 1T23 x
				4T22	1T22
<b>Vendas brutas de (em R\$ milhões):</b>	<b>52,4</b>	<b>74,6</b>	<b>60,6</b>	<b>29,8% ↓</b>	<b>13,6% ↓</b>
Lotes	48,4	69,0	51,0	29,9% ↓	5,0% ↓
CasasMais	3,9	4,9	8,2	19,7% ↓	51,9% ↓
Incorporação de casas	0,1	0,7	1,5	90,3% ↓	95,4% ↓
<b>Número de unidades:</b>	<b>384</b>	<b>583</b>	<b>507</b>	<b>34,1% ↓</b>	<b>24,3% ↓</b>
Lotes	384	579	498	33,8% ↓	23,0% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	0	4	9	91,7% ↓	96,6% ↓
<b>Area útil (m²) (mil):</b>	<b>82,9</b>	<b>125,6</b>	<b>92,0</b>	<b>34,0% ↓</b>	<b>9,9% ↓</b>
Lotes	81,9	124,3	88,8	34,1% ↓	7,7% ↓
CasasMais	1,0	1,2	2,8	22,7% ↓	66,0% ↓
Incorporação de casas	0,0	0,2	0,4	91,7% ↓	96,6% ↓
<b>Preço médio por unidade (em R\$ mil):</b>					
Lotes	126,2	119,2	102,3	5,9% ↑	23,4% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	229,9	195,9	169,7	17,4% ↑	35,5% ↑
<b>Preço médio por m² (em R\$)</b>					
Lotes	590,9	555,5	574,0	6,4% ↑	2,9% ↑
CasasMais	4.092,1	3.939,5	2.893,3	3,9% ↑	41,4% ↑
Incorporação de casas	5.554,6	4.733,2	4.099,0	17,4% ↑	35,5% ↑

\*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

Vendas brutas 100%*	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
<b>Vendas brutas de (em R\$ milhões):</b>	<b>89,5</b>	<b>110,0</b>	<b>91,1</b>	<b>18,6% ↓</b>	<b>1,7% ↓</b>
Lotes	78,4	94,4	65,5	16,9% ↓	19,6% ↑
CasasMais	10,9	13,5	21,0	19,2% ↓	48,1% ↓
Incorporação de casas	0,2	2,2	4,6	89,3% ↓	95,0% ↓
<b>Número de unidades:</b>	<b>594</b>	<b>801</b>	<b>707</b>	<b>25,8% ↓</b>	<b>16,0% ↓</b>
Lotes	593	790	680	24,9% ↓	12,8% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	1	11	27	90,9% ↓	96,3% ↓
<b>Area útil (m<sup>2</sup>) (mil):</b>	<b>134,1</b>	<b>173,6</b>	<b>130,4</b>	<b>22,8% ↓</b>	<b>2,8% ↑</b>
Lotes	131,4	169,7	122,1	22,6% ↓	7,6% ↑
CasasMais	2,7	3,4	7,2	22,1% ↓	63,2% ↓
Incorporação de casas	0,0	0,5	1,1	90,9% ↓	96,3% ↓
<b>Preço médio por unidade (em R\$ mil):</b>					
Lotes	132,2	119,5	96,4	10,7% ↑	37,2% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	229,9	195,9	169,7	17,4% ↑	35,5% ↑
<b>Preço médio por m<sup>2</sup> (em R\$):</b>					
Lotes	596,9	556,0	536,9	7,4% ↑	11,2% ↑
CasasMais	4.090,9	3.946,8	2.899,9	3,6% ↑	41,1% ↑
Incorporação de casas	5.554,6	4.733,2	4.099,0	17,4% ↑	35,5% ↑

\*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

## DISTRATOS

No 1T23, o VGV dos distratos (%Urba) apresentou aumento de 28,8% em comparação com o trimestre anterior, sendo concentrado em produtos com alta demanda, de modo que a revenda destas unidades tem ocorrido rapidamente. Este volume está em linha com a estratégia da Companhia de manter uma carteira saudável, baixa taxa de inadimplência, favorecendo alternativas de financiamento baseadas na gestão dos recebíveis.

Distratos % Urba*	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
<b>Distratos (em R\$ milhões):</b>	<b>18,7</b>	<b>14,5</b>	<b>8,3</b>	<b>28,8% ↑</b>	<b>126,1% ↑</b>
Lotes	18,7	14,1	8,2	32,0% ↑	127,4% ↑
CasasMais	-	0,3	-	100,0% ↓	n.a.
Incorporação de casas	-	0,0	0,0	100,0% ↓	100,0% ↓
<b>Número de unidades distratadas:</b>	<b>175</b>	<b>139</b>	<b>97</b>	<b>26,0% ↑</b>	<b>81,2% ↑</b>
Lotes	175	139	96	26,3% ↑	81,8% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	0	0	100,0% ↓	100,0% ↓

\*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

Distratos 100%*	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
<b>Distratos (em R\$ milhões):</b>	<b>23,7</b>	<b>19,5</b>	<b>11,3</b>	<b>21,6% ↑</b>	<b>109,5% ↑</b>
Lotes	23,7	18,6	11,2	27,4% ↑	112,3% ↑
CasasMais	-	0,7	-	100,0% ↓	n.a.
Incorporação de casas	-	0,1	0,1	100,0% ↓	100,0% ↓
<b>Número de unidades distratadas:</b>	<b>226</b>	<b>189</b>	<b>131</b>	<b>19,6% ↑</b>	<b>72,5% ↑</b>
Lotes	226	188	130	20,2% ↑	73,8% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	1	1	100,0% ↓	100,0% ↓

\*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

## VENDAS LÍQUIDAS

As vendas líquidas no %Urba no 1T23 apresentaram redução de 43,9% em relação 4T22 e de 35,6% na comparação com o 1T22. Na visão 100%, houve recuo de 27,3% em comparação com o 4T22 e queda de 17,5% em comparação com o 1T22.

Vendas líquidas %Urba*	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
<b>Vendas líquidas de (em R\$ milhões):</b>	<b>33,8</b>	<b>60,2</b>	<b>52,4</b>	<b>43,9% ↓</b>	<b>35,6% ↓</b>
Lotes	29,7	54,9	42,7	45,8% ↓	30,4% ↓
CasasMais	3,9	4,6	8,2	14,6% ↓	51,9% ↓
Incorporação de casas	0,1	0,7	1,5	89,6% ↓	95,3% ↓
<b>Número de unidades líquidas:</b>	<b>209</b>	<b>444</b>	<b>410</b>	<b>53,0% ↓</b>	<b>49,1% ↓</b>
Lotes	209	441	402	52,7% ↓	48,1% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	0	3	9	90,9% ↓	96,5% ↓

\*Corresponde à participação efetiva nos projetos Urba.

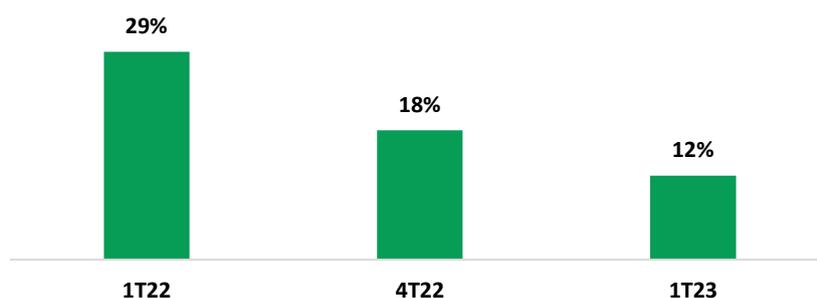
Vendas líquidas 100%*	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
<b>Vendas líquidas de (em R\$ milhões):</b>	<b>65,8</b>	<b>90,5</b>	<b>79,8</b>	<b>27,3% ↓</b>	<b>17,5% ↓</b>
Lotes	54,7	75,7	54,4	27,8% ↓	0,6% ↑
CasasMais	10,9	12,7	21,0	14,5% ↓	48,1% ↓
Incorporação de casas	0,2	2,0	4,4	88,5% ↓	94,8% ↓
<b>Número de unidades líquidas:</b>	<b>368</b>	<b>612</b>	<b>576</b>	<b>39,9% ↓</b>	<b>36,1% ↓</b>
Lotes	367	602	550	39,0% ↓	33,3% ↓
CasasMais	-	-	-	-	-
Incorporação de casas	1	10	26	90,0% ↓	96,2% ↓

\*Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

## VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No 1T23, houve queda da VSO em comparação com os trimestres anteriores. A redução na velocidade de venda se explica principalmente pelas características do lançamento realizado no trimestre. O Residencial Buona Vita possui 1.101 unidades com *ticket* médio de R\$215 mil, sendo voltado a um público de média-alta renda, o que faz com que sua VSO seja abaixo da média.

### VSO bruta - lotes



## UNIDADES PRODUZIDAS E ENTREGUES

O volume de unidades produzidas no %Urba foi 21,2% superior ao produzido no 1T22, e 73,3% inferior ao 4T22. No 100%, houve crescimento de 32,1% em relação ao 1T22 e queda de 68,4% em comparação com o 4T22. A queda das unidades produzidas no 1T23, em relação ao 4T22, é essencialmente decorrente do período chuvoso.

Produção % Urba*	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
<b>Unidades produzidas</b>	<b>378</b>	<b>1.418</b>	<b>312</b>	<b>73,3% ↓</b>	<b>21,2% ↑</b>
Lotes	332	1.369	289	75,7% ↓	14,9% ↑
CasasMais**	46	49	22	6,1% ↓	109,1% ↑
Incorporação	-	-	1	n.a.	100,0% ↓
<b>Unidades entregues</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>641</b>	<b>n.a.</b>	<b>100,0% ↓</b>

\*Corresponde à participação efetiva da MRV nos projetos Urba.

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

Produção 100%*	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
<b>Unidades produzidas</b>	<b>535</b>	<b>1.694</b>	<b>405</b>	<b>68,4% ↓</b>	<b>32,1% ↑</b>
Lotes	410	1.565	348	73,8% ↓	17,8% ↑
CasasMais**	125	129	55	3,1% ↓	127,3% ↑
Incorporação	-	-	2	n.a.	100,0% ↓
<b>Unidades entregues</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>641</b>	<b>n.a.</b>	<b>100,0% ↓</b>
<b>Nº de canteiros de obra</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>8,3%</b>	<b>44,4% ↑</b>

\*Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

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

Balanço Patrimonial (R\$ mil)

BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS	31/03/23	31/12/22	Var. Mar/23 vs Dez/22
<b>Ativo</b>			
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	1.279	26.067	-95%
Títulos e valores mobiliários	39.537	37.964	4%
Clientes	73.577	71.402	3%
Lotes a comercializar	290.741	297.306	-2%
Despesas antecipadas	2.518	2.535	-1%
Outros ativos	4.702	5.718	-18%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>412.354</b>	<b>440.992</b>	<b>-6%</b>
<b>Ativo não circulante</b>			n.a.
Títulos e valores mobiliários	18.051	8.268	118%
Clientes	165.410	195.065	-15%
Lotes a comercializar	295.522	259.925	14%
Créditos com empresas ligadas	15.388	12.632	22%
Despesas antecipadas	4.862	4.722	3%
Outros ativos não circulantes	12.883	12.528	3%
<b>Total do ativo realizável a longo prazo</b>	<b>512.116</b>	<b>493.140</b>	<b>4%</b>
Investimento	13.053	20.902	-38%
Imobilizado e intangível	8.555	8.721	-2%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>533.724</b>	<b>522.763</b>	<b>2%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>946.078</b>	<b>963.755</b>	<b>-2%</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
<b>Passivo circulante</b>			
Fornecedores	25.054	44.029	-43%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	113.988	46.281	146%
Contas a pagar por aquisição de investimento	14.155	22.588	-37%
Instrumento financeiro derivativo	-	2	-100%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	81.951	97.586	-16%
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	17.642	11.044	60%
Adiantamentos de clientes	12.345	15.954	-23%
Provisão para manutenção de imóveis	491	997	-51%
Impostos diferidos	5.989	5.796	3%
Outras contas a pagar	58.483	24.941	134%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>330.098</b>	<b>269.218</b>	<b>23%</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	154.339	220.294	-30%
Contas a pagar por aquisição de investimento	3.610	4.079	-11%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	194.462	200.144	-3%
Adiantamentos de clientes	1.556	492	216%
Provisão para manutenção de imóveis	5.728	4.491	28%
Impostos diferidos	10.811	12.678	-15%
Outras contas a pagar	15.568	15.404	1%
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>386.074</b>	<b>457.582</b>	<b>-16%</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>716.172</b>	<b>726.800</b>	<b>-1%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	197.418	197.418	0%
Ações em tesouraria	(493)	(493)	0%
Reservas de capital	2.506	2.305	9%
Reservas de lucros	31.125	32.315	-4%
Prejuízos acumulados	(14.374)	-	-100%
<b>Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora</b>	<b>216.182</b>	<b>231.545</b>	<b>-7%</b>
Participações não controladoras	13.724	5.410	154%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>229.906</b>	<b>236.955</b>	<b>-3%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>946.078</b>	<b>963.755</b>	<b>-2%</b>

Demonstração do Resultado do Exercício (R\$ mil)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS CONSOLIDADOS	1º trimestre de		Var. 1T23 vs 1T22
	2023	2022	
Receita operacional líquida	<b>42.128</b>	32.398	30%
Custo dos lotes vendidos	<b>(26.778)</b>	(19.503)	37%
<b>Lucro bruto</b>	<b>15.350</b>	12.895	19%
Despesas operacionais:			
Despesas com vendas	<b>(6.070)</b>	(4.278)	42%
Despesas gerais e administrativas	<b>(8.459)</b>	(7.963)	6%
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	<b>(513)</b>	(449)	14%
Resultado de equivalência patrimonial	<b>(1.069)</b>	2.334	-146%
<b>(Prejuízo) lucro operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>(761)</b>	2.539	-130%
Resultado Financeiro:			
Despesas financeiras	<b>(4.783)</b>	(17.040)	-72%
Receitas financeiras	<b>1.077</b>	734	47%
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	<b>707</b>	820	-14%
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(3.760)</b>	(12.947)	-71%
Imposto de renda e contribuição social:			
Correntes	<b>(6.082)</b>	(877)	594%
Diferidos	<b>794</b>	(354)	-324%
	<b>(5.288)</b>	(1.231)	330%
<b>Prejuízo do período</b>	<b>(9.048)</b>	(14.178)	-36%
(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:			
Acionistas controladores	<b>(14.374)</b>	(14.178)	1%
Acionistas não controladores	<b>5.326</b>	-	100%
	<b>(9.048)</b>	(14.178)	-36%
Resultado líquido por ação (em R\$):			
Básico	<b>(0,0985)</b>	(0,0983)	0%

## Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ mil)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA CONSOLIDADOS - MÉTODO INDIRETO	1º trimestre de		Var. 1T23 vs 1T22
	2023	2022	
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Prejuízo do período	(9.048)	(14.178)	-36%
Ajustes para reconciliar o prejuízo do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:			
Depreciação e amortização	419	341	23%
Opções outorgadas reconhecidas	201	225	-11%
Ajuste a valor presente	(378)	(90)	320%
Resultados financeiros	1.589	15.109	-89%
Resultado de equivalência patrimonial	1.069	(2.334)	-146%
Provisão para risco de crédito	(103)	(961)	-89%
Provisão para manutenção de imóveis	794	649	22%
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	499	149	235%
Amortização de despesas antecipadas	1.456	1.374	6%
Resultado com instrumento financeiro derivativo	(2)	11	-118%
IRPJ e CSLL diferidos	(794)	354	-324%
PIS e COFINS diferidos	(880)	360	-344%
	<b>(5.178)</b>	1.009	-613%
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Redução (aumento) de clientes	26.040	60.065	-57%
Redução (aumento) de lotes a comercializar	(37.224)	(2.185)	1604%
Redução (aumento) de despesas antecipadas	(1.579)	(2.014)	-22%
Redução (aumento) de outros	636	1.303	-51%
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Aumento (redução) de fornecedores	(18.975)	353	-5475%
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	8.222	2.472	233%
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes	(2.545)	36.162	-107%
Aumento (redução) de outros	33.075	(3.235)	-1122%
Juros pagos	(5.968)	(1.578)	278%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.656)	(1.028)	61%
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	(49)	(102)	-52%
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	<b>(5.201)</b>	91.222	-106%
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Aumento em títulos e valores mobiliários	(104.794)	(31.449)	233%
Redução em títulos e valores mobiliários	93.995	31.301	200%
Adiantamentos a partes relacionadas	(4.510)	(649)	595%
Recebimentos de partes relacionadas	2.009	11.466	-82%
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	6.899	1.778	288%
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(202)	(315)	-36%
Pagamento por aquisição de participação em investida	(10.669)	-	-100%
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento	<b>(17.272)</b>	12.132	-242%
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Aumento de capital	-	1.728	-100%
Transação de capital	631	-	100%
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	-	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos	3.890	-	100%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(8.003)	(479)	1571%
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores, líquido	1.167	-	100%
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	<b>(2.315)</b>	1.249	-285%
<b>(Redução) líquida aumento no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(24.788)</b>	104.603	-124%
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>			
No início do período	26.067	2.668	877%
No final do período	1.279	107.271	-99%
<b>(Redução) líquida aumento no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(24.788)</b>	104.603	-124%

## Glossário

**Lotes:** são projetos representados essencialmente por lotes residenciais, podendo incluir também lotes comerciais e industriais.

**Incorporação ou Incorporação de casas:** são projetos desenvolvidos no formato incorporação imobiliária em parceria com a MRV, onde o cliente adquire uma casa inserida em condomínio.

**CasasMais:** são projetos também desenvolvidos em parceria entre Urba e MRV, sendo caracterizados, no entanto, pela venda de lote e de prestação de serviços de construção sobre o lote, ao invés de ser desenvolvido no formato de incorporação imobiliária. Nessa modalidade, o cliente adquire o lote e contrata a construção da casa em bairro planejado.

**SFH:** Sistema Financeiro de Habitação.

**FGTS:** Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

**CEF:** Caixa Econômica Federal.

**VGv:** Valor Geral de Vendas.

**Linha CEF para Aquisição de Terreno e Construção:** o financiamento é feito pelo SFH e tem como garantia a alienação fiduciária. Nessa modalidade, embora o crédito a ser liberado para o cliente abranja a construção de um imóvel, a Urba só tem participação no lote a ser financiado, sem vínculo com o construtor, e o cliente poderá utilizar o saldo do FGTS e subsídios para financiar.

**Linha CEF para lote urbanizado:** foi reestruturada pela CEF em agosto de 2020 e viabiliza financiamentos apenas dos lotes, com liberação de recursos entre R\$50mil e R\$1,5 milhões, e prazo que pode variar entre 120 e 240 meses. Esta modalidade não autoriza o uso do saldo do FGTS para o financiamento e não está vinculada a uma construção.

**P.O.C.:** Sigla para *Percentage of Completion*, representa a metodologia de reconhecimento de receitas de um empreendimento imobiliário que ainda está em fase de construção/desenvolvimento. Utiliza-se o percentual de custos incorridos dividido pelo valor orçado para aquela obra para se alcançar o seu percentual de conclusão.

## Relações com Investidores

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

Bianca Batista Martins  
**Coordenadora de Relações com Investidores**

### Relações com Investidores

Tel.: +55 (31) 3615-8817 | +55 (31) 3615-7634  
E-mail: [ri.urba@vivaurba.com.br](mailto:ri.urba@vivaurba.com.br)  
Website: [vivaurba.com.br/ri](http://vivaurba.com.br/ri)