

**DIVULGAÇÃO DE
RESULTADOS**
31.12.2023



BEM VIVER CAMPOS



RESERVA REGATAS



SMART URBA VILA PROFETA

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T23

Belo Horizonte, 06 de março de 2024 – **Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (Urba ou Companhia)**, anuncia hoje seus resultados do quarto trimestre de 2023. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado o contrário, e têm como base as demonstrações financeiras consolidadas e individuais, 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



Redução de 50% na queima de caixa frente a 2022;



R\$191 milhões em vendas de carteira ao longo de 2023, 71% a mais que em 2022;



Crescimento de 18% do land bank em comparação com 2022.

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 960 players, de acordo com a AELO (Associação das Empresas de Loteamento), sem competidores relevantes com escala nacional.

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

NOSSA HISTÓRIA

A Urba foi constituída em 2009 e, em 2012, passou a ser o pilar do grupo MRV&CO dedicado ao desenvolvimento de loteamentos urbanos. Até a presente data, a Companhia lançou 27 empreendimentos, totalizando mais de 16 mil unidades, VGV de R\$ 2,2 bilhão e está presente em mais de 30 cidades de 8 estados brasileiros.

Orientada para a sustentabilidade do seu negócio, em 2021, a Companhia lançou a linha de empreendimentos *Smart Urba*, que ofertam a infraestrutura essencial completa somada a 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 resultado deste trabalho se tornou uma importante ferramenta da gestão ESG da Companhia e pode ser encontrado neste [link](#).

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2023 foi um período de desafios e ajustes ao novo plano de crescimento da Urba. Em linha com o planejamento da MRV&CO, o foco da Companhia foi e continua sendo o controle da queima de caixa e a preservação patrimonial. Para atingir estes objetivos foram adotadas estratégias de: (i) vendas recorrentes de carteira; (ii) cadenciamento do ritmo de obras; (iii) priorização de aquisições de terrenos via permuta financeira.

Cessão de recebíveis

Em 2023, a Urba consolidou uma importante fonte de financiamento para sua operação: a cessão de recebíveis. Ao longo do ano, foram realizadas 4 operações que totalizaram um recebimento líquido de R\$191 milhões para a Companhia, um aumento de 71% em comparação com o recebimento líquido das operações realizadas em 2022. As operações de cessão de recebíveis tem se mostrado uma importante estratégia de redução do ciclo financeiro da Urba, o que, aliado às suas outras estratégias, fortalece seu modelo de negócios com menor exposição de capital.

Operação	Data	Recebimento líquido (R\$milhões)
Venda direta de carteira	mar/22	R\$ 104
Venda direta de carteira	nov/22	R\$ 8
CRI I	mar/23	R\$ 37
CRI II	jun/23	R\$ 46
CRI III	set/23	R\$ 36
CRI IV	dez/23	R\$ 72

Operação e resultado

Em 2023, foram lançadas 1.696 unidades, correspondendo a um VGV (100%) de **R\$299 milhões**.

Como resultado da adoção das novas estratégias na operação da Companhia, foi alcançada uma **redução de R\$39 milhões na queima de caixa, 50% menos que em 2022**. Por outro lado, o cadenciamento do ritmo de obras tem como principal reflexo a redução da receita operacional líquida (ROL), uma vez que a reprogramação dos cronogramas de execução de obras gera uma redução temporária da ROL, dado o avanço mais lento do POC (*Percentagem Of Completion*). No 4T23, foi realizada revisão orçamentária de uma das obras em andamento, decorrente, principalmente, de alterações de escopo do produto, o que afetou a margem bruta do referido trimestre, mas também contribuiu para a queda da margem anual. Trata-se de uma revisão pontual que teve impacto significativo apenas no 4T23. Para o próximo ano, é esperado o retorno da margem bruta em patamares superiores ao ano de 2023.

Perspectivas para 2024 e próximos anos

O controle da inflação e a trajetória de queda da SELIC são fatores que impactam positivamente o mercado. Para os próximos anos, a Companhia seguirá com foco na redução do seu ciclo financeiro, controle da queima de caixa, redução das despesas comerciais e administrativas e proteção patrimonial. Nosso mercado de atuação continua sendo altamente demandante e a Companhia segue trabalhando visando a eficiência operacional e assertividade de seus produtos.

RESUMO FINANCEIRO - OPERACIONAL

Indicadores financeiros (R\$ mil)	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Receita operacional líquida	159.059	207.472	152.133	23% ↓	5% ↑
Lucro bruto	41.565	68.031	65.964	39% ↓	37% ↓
Margem bruta	26%	33%	43%	7 p.p. ↓	17 p.p. ↓
Despesas administrativas	(30.647)	(34.498)	(24.168)	11% ↓	27% ↑
Despesas administrativas / ROL	19%	17%	16%	3 p.p. ↑	3 p.p. ↑
Despesas comerciais	(22.744)	(24.997)	(18.567)	9% ↓	22% ↑
Despesas comerciais / ROL	14%	12%	12%	2 p.p. ↑	2 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas	7%	6%	4%	1 p.p. ↑	3 p.p. ↑
Resultado financeiro	(32.211)	(11.604)	3.001	178% ↓	n.a.
Resultado líquido	(69.446)	(7.053)	26.332	885% ↓	n.a.
Margem líquida	-44%	-3%	17%	40 p.p. ↓	61 p.p. ↓
EBITDA	(30.519)	16.000	30.136	291% ↓	201% ↓
Margem EBITDA	-19%	8%	20%	27 p.p. ↓	39 p.p. ↓
Patrimônio Líquido (PL)	169.248	236.955	230.509	29% ↓	27% ↓
Dívida Líquida	227.245	194.276	118.100	17% ↑	92% ↑
Dívida Líquida/PL	134%	82%	51%	52,3 p.p. ↑	83,0 p.p. ↑

Indicadores operacionais 100% (R\$ milhões)	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Land bank (em R\$ milhões)	4.986	4.225	3.751	18% ↑	33% ↑
VGV Lançamentos (em R\$ milhões)	299	500	522	40% ↓	43% ↓
Número de Unidades Lançadas	1.696	3.715	3.350	54% ↓	49% ↓
VGV Vendas Brutas (em R\$ milhões)	326	415	500	21% ↓	35% ↓
Número de Unidades Vendidas	2.532	3.055	3.637	17% ↓	30% ↓
Distratos (em R\$ milhões)	67	69	41	2% ↓	65% ↑
Número de Unidades Distratadas	711	711	527	-	34,9% ↑
VGV Vendas Líquidas (em R\$ milhões)	258	346	459	25% ↓	44% ↓
Número de Unidades Líquidas	1.820	2.344	3.110	22% ↓	41% ↓
VGV Repasses (em R\$ milhões)	3	9	6	67% ↓	47% ↓
Número de Unidades Repassadas	52	156	114	67% ↓	54% ↓
Número de Unidades Produzidas	1.037	3.576	2.808	71% ↓	63% ↓

Indicadores Operacionais e Financeiros

Receita operacional líquida (ROL) e margem bruta

A Receita Operacional Líquida da Companhia apresentou redução de 23% em comparação com 2022 e teve crescimento de 5% em relação a 2021. A margem bruta ajustada pelos custos financeiros foi de 31% em 2023, 34% em 2022 e 45% em 2021.

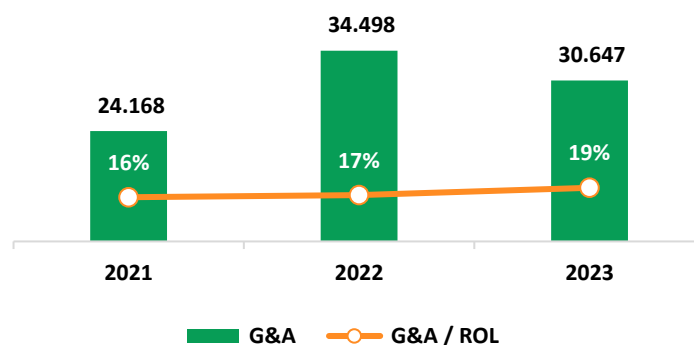
A redução da receita operacional líquida é explicada, em grande parte, pela redução do ritmo de obras, o que impacta no avanço do efeito POC, como já explicado acima. A margem bruta foi afetada, principalmente, pela revisão orçamentária de uma das obras em andamento, sendo o principal fator da queda no 4T e ano de 2023.

Lucro Bruto e Margem Bruta	2023	2022	2021
Receita operacional líquida	159.059	207.472	152.133
(=) Lucro bruto	41.565	68.031	65.964
(+) Custos financeiros no custo dos lotes vendidos	7.447	3.171	2.300
Lucro bruto sem custo financeiro	49.012	71.202	68.264
Margem bruta	26%	33%	43%
Margem bruta ajustada pelos custos financeiros	31%	34%	45%

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As despesas gerais e administrativas da Companhia foram reduzidas em 11% em comparação com 2022 e, em comparação com 2021, houve um aumento de 27%. No início de 2023, a Companhia revisou sua estrutura de custos e despesas, o que resultou na redução em comparação com o ano anterior. Já em 2021, a Companhia ainda estava em processo de renovação e fortalecimento da administração e da gestão corporativa, o que justifica uma despesa relativamente menor.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	2023	2022	2021
Receita operacional líquida	159.059	207.472	152.133
G&A	30.647	34.498	24.168
G&A / ROL	19%	17%	16%



Despesas com vendas e marketing

As despesas comerciais em 2023 foram de R\$23 milhões, frente a R\$25 milhões em 2022, uma redução de 9%, conforme demonstrado abaixo:

Despesas Comerciais	2023	2022	2021
Receita operacional líquida	159.059	207.472	152.133
Despesas comerciais	22.744	24.997	18.567
Despesas comerciais / ROL	14%	12%	12%

A linha de “Comissões e corretagens” foi a que registrou a maior redução em relação a 2022, em razão do menor reconhecimento de receitas (efeito POC) enquanto as rubricas de “salários, encargos e benefícios” e “despesas gerais” se mantiveram estáveis.

Despesas Comerciais	2023	2022	2021
Salários, encargos e benefícios	7.743	7.537	4.271
Comissões e corretagens	6.414	10.234	7.727
Publicidade e propaganda	5.598	4.047	4.232
Outros	2.989	3.179	2.337
Total	22.744	24.997	18.567

Resultado líquido e Margem Líquida

O resultado líquido da Companhia foi de R\$(69) milhões em 2023. Ajustado por despesas não recorrentes, o resultado líquido passa a ser de R\$(57) milhões.

A estratégia de controle da queima de caixa e de proteção patrimonial, que tem como um de seus pilares o cadenciamento do ritmo de obras, é o principal fator de explicação do resultado do ano, além da redução no volume de vendas. Adicionalmente, houve um aumento de despesas não recorrentes no ano, essencialmente relacionadas a baixas de projetos descontinuados, o que pressionou mais a Margem Líquida e a Margem EBITDA.

Lucro Líquido e Margem Líquida	2023	2022	2021
Receita operacional líquida	159.059	207.472	152.133
(=) (Prejuízo) lucro líquido	(69.446)	(7.053)	26.332
Itens não recorrentes:			
(+) Efeitos não recorrentes	12.928	-	3.324
(=) (Prejuízo) lucro líquido ajustado	(56.518)	(7.053)	29.656
Margem líquida	-44%	-3%	17%
Margem líquida ajustada	-36%	-3%	19%

EBITDA

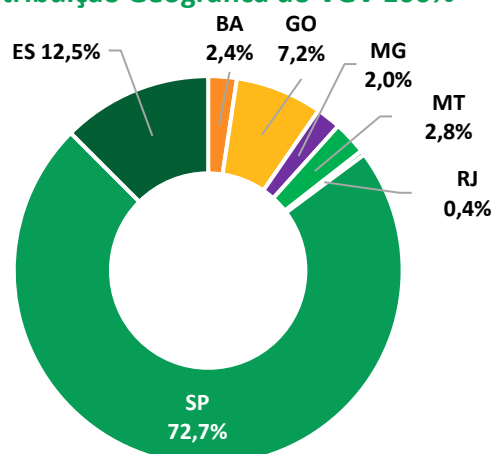
A Companhia apresentou EBITDA de R\$(31) milhões em 2023, R\$16 milhões em 2022 e R\$30 milhões em 2021. O EBITDA ajustado por itens não recorrentes foi de R\$(23) milhões em 2023, R\$16 milhões em 2022 e R\$33 milhões em 2021.

EBTIDA	2023	2022	2021
EBITDA			
(=) (Prejuízo) lucro líquido	(69.446)	(7.053)	26.332
(+) Imposto de renda e contrib. social corrente e diferido	5.052	10.025	5.823
(+/-) Resultado financeiro	32.211	11.604	(3.001)
(+) Depreciação e amortização	1.664	1.424	982
EBITDA	(30.519)	16.000	30.136
Itens não recorrentes:			
(+) Efeitos não recorrentes	12.928	-	3.324
EBITDA Ajustado	(17.591)	16.000	33.460
Receita operacional líquida	159.059	207.472	152.133
Margem EBITDA	-19%	8%	20%
Margem EBITDA Ajustado	-11%	8%	22%

Banco de terrenos (*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 **34 mil unidades**, concentradas predominantemente no estado de São Paulo.

Distribuição Geográfica do VGV 100%



Considerando o cenário no %Urba, o VGV do *land bank* de 2023 é 4% superior ao de 2022 e 33% maior que o de 2021. No *land bank* 100%, o crescimento foi de 18% em relação a 2022 e de 33% em relação a 2021.

Banco de terrenos % Urba*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Land bank (em R\$ milhões)	3.527	3.387	2.657	4,1% ↑	32,7% ↑
Número de unidades (mil)	26	30	25	16,0% ↓	0,9% ↑
Área útil (m ² mil)	5.207	6.306	5.207	17,4% ↓	0,0% ↑
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	138	111	105	23,9% ↑	31,6% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	677	537	510	26,1% ↑	32,7% ↑

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

Banco de terrenos 100%*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Land bank (em R\$ milhões)	4.986	4.225	3.751	18,0% ↑	32,9% ↑
Número de unidades (mil)	34	38	35	10,5% ↓	2,9% ↓
Área útil (m ² mil)	7.054	8.003	7.134	11,9% ↓	1,1% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	147	111	107	31,9% ↑	36,8% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	707	528	526	33,9% ↑	34,4% ↑

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

Lançamentos

Em novembro, a Urba lançou o **Jardins da Mantiqueira**, loteamento aberto com **595 unidades** e **VGV de R\$61 milhões** localizado em Caçapava/SP. A apenas 400 metros da Rodovia Dutra, o projeto está próximo de cidades referência na região como Taubaté (15 minutos) e São José dos Campos (25 minutos) e conta com *playground*, academia ao ar livre, quadras para diversos esportes e uma praça para convívio. Além dos lotes residenciais, o projeto também conta com lotes comerciais, trazendo comodidade e praticidade aos futuros moradores.

Em fevereiro de 2023, a Companhia lançou o Residencial Buona Vita, empreendimento com **1.101 unidades** e **VGV de R\$238 milhões**. Somados, os lançamentos do ano totalizam **VGV de R\$299 milhões** e **1.696 unidades**. Em comparação com 2022, houve queda de 57% no VGV lançado (%Urba).

Lançamentos % Urba*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
VGV (em R\$ milhões):	163,5	377,2	376,9	56,6% ↓	56,6% ↓
Lotes	163,5	377,2	363,8	56,6% ↓	55,1% ↓
CasasMais**	-	-	13,1	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Número de unidades:	1.068	2.943	2.501	63,7% ↓	57,3% ↓
Lotes	1.068	2.943	2.501	63,7% ↓	57,3% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Área total (m² mil):	217	643	514	66,2% ↓	57,7% ↓
Lotes	217	643	510	66,2% ↓	57,3% ↓
CasasMais	-	-	4	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por unidade:					
Lotes	153,1	128,2	145,5	19,4% ↑	5,2% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por m² (em R\$):					
Lotes	751,9	586,5	713,6	28,2% ↑	5,4% ↑
CasasMais	-	-	3.207,8	n.a.	100,0% ↓
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.

Lançamentos 100%*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
VGV (em R\$ milhões):	299,0	500,2	521,6	40,2% ↓	42,7% ↓
Lotes	299,0	500,2	481,9	40,2% ↓	38,0% ↓
CasasMais**	-	-	39,7	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Número de unidades:	1.696	3.715	3.350	54,3% ↓	49,4% ↓
Lotes	1.696	3.715	3.350	54,3% ↓	49,4% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Área total (m² mil):	392	827	779	52,6% ↓	49,7% ↓
Lotes	392	827	767	52,6% ↓	48,9% ↓
CasasMais	-	-	12	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por unidade:					
Lotes	176,3	134,6	143,9	30,9% ↑	22,6% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por m² (em R\$):					
Lotes	763,3	604,7	628,6	26,2% ↑	21,4% ↑
CasasMais	-	-	3.207,8	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

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

Vendas brutas

Em 2023, o VGV vendido (%Urba) foi de **R\$214 milhões**, na visão 100%, o VGV vendido foi de **R\$326 milhões**, queda de 21% em comparação com 2022.

Vendas brutas % Urba*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Vendas brutas de (em R\$ milhões):	213,5	270,7	316,4	21,1% ↓	32,5% ↓
Lotes	208,8	238,4	280,5	12,4% ↓	25,5% ↓
CasasMais	4,6	26,0	28,2	82,3% ↓	83,7% ↓
Incorporação de casas	0,1	6,3	7,7	98,9% ↓	99,1% ↓
Número de unidades:	1.796	2.167	2.453	17,1% ↓	26,8% ↓
Lotes	1.796	2.132	2.403	15,8% ↓	25,3% ↓
CasasMais	-	-	1	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	0,3	35	49	99,1% ↓	99,4% ↓
Área útil (m²) (mil):	368,0	433,0	455,5	15,0% ↓	19,2% ↓
Lotes	366,8	423,7	443,8	13,4% ↓	17,3% ↓
CasasMais	1,1	7,8	10,3	85,8% ↓	89,2% ↓
Incorporação de casas	0,01	1,4	1,4	99,1% ↓	99,1% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil):					
Lotes	116,3	111,8	116,7	4,0% ↑	0,4% ↓
CasasMais	-	-	28.200,7	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	229,9	183,1	157,3	25,5% ↑	46,1% ↑
Preço médio por m² (em R\$)					
Lotes	569,3	562,6	632,1	1,2% ↑	9,9% ↓
CasasMais	4.143,4	3.322,8	2.743,4	24,7% ↑	51,0% ↑
Incorporação de casas	5.554,6	4.424,4	5.358,3	25,5% ↑	3,7% ↑

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

Vendas brutas 100%*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Vendas brutas de (em R\$ milhões):	325,8	414,5	499,6	21,4% ↓	34,8% ↓
Lotes	312,9	326,9	402,4	4,3% ↓	22,2% ↓
CasasMais	12,7	68,5	73,9	81,5% ↓	82,8% ↓
Incorporação de casas	0,2	19,2	23,3	98,8% ↓	99,0% ↓
Número de unidades:	2.532	3.055	3.638	17,1% ↓	30,4% ↓
Lotes	2.531	2.950	3.489	14,2% ↓	27,5% ↓
CasasMais	-	-	1	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	1	105	148	99,0% ↓	99,3% ↓
Área útil (m²) (mil):	538,7	615,4	755,1	12,5% ↓	28,7% ↓
Lotes	535,6	590,6	722,2	9,3% ↓	25,8% ↓
CasasMais	3,1	20,5	26,8	85,1% ↓	88,6% ↓
Incorporação de casas	0,04	4,3	6,1	99,0% ↓	99,3% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil):					
Lotes	123,6	110,8	115,3	11,6% ↑	7,2% ↑
CasasMais	-	-	73.885,9	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	229,9	183,1	157,3	25,5% ↑	46,1% ↑
Preço médio por m² (em R\$):					
Lotes	584,3	553,5	557,2	5,6% ↑	4,9% ↑
CasasMais	4.141,7	3.339,7	2.754,2	24,0% ↑	50,4% ↑
Incorporação de casas	5.554,6	4.424,4	3.827,7	25,5% ↑	45,1% ↑

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

Distratos

Em 2023, houve **redução de 4% no VGV distratado** (%Urba) em relação a 2022 e de 5% em comparação com 2021. Na visão 100%, o volume de distratos foi reduzido em 2% em relação a 2022.

Distratos % Urba*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Distratos (em R\$ milhões):	49,8	51,7	52,3	3,7% ↓	4,7% ↓
Lotes	49,8	51,1	51,1	2,6% ↓	2,6% ↓
CasasMais	0,1	0,4	-	85,4% ↓	100,0% ↑
Incorporação de casas	-	0,2	1,2	100,0% ↓	100,0% ↓
Número de unidades distratadas:	529	540	370	2,2% ↓	42,9% ↑
Lotes	529	539	361	1,9% ↓	46,4% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	1	9	100,0% ↓	100,0% ↓

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

Distratos 100%*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Distratos (em R\$ milhões):	67,3	69,0	40,8	2,4% ↓	65,1% ↑
Lotes	67,2	67,3	37,2	0,2% ↓	80,4% ↑
CasasMais	0,2	1,1	-	85,4% ↓	100,0% ↑
Incorporação de casas	-	0,6	3,6	100,0% ↓	100,0% ↓
Número de unidades distratadas:	711	711	527	0,0% ↑	34,9% ↑
Lotes	711	707	500	0,6% ↑	42,2% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	4	27	100,0% ↓	100,0% ↓

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

Vendas Líquidas

Em 2023, houve queda de 25% nas vendas líquidas em relação a 2022. Na visão 100%, houve queda de 25% em relação ao ano anterior.

Vendas líquidas %Urba*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	163,7	219,0	264,1	25,3% ↓	38,0% ↓
Lotes	159,1	187,3	229,4	15,1% ↓	30,7% ↓
CasasMais	4,5	25,6	28,2	82,2% ↓	83,9% ↓
Incorporação de casas	0,1	6,2	6,5	98,9% ↓	98,9% ↓
Número de unidades líquidas:	1.268	1.627	2.083	22,1% ↓	39,1% ↓
Lotes	1.268	1.593	2.042	20,4% ↓	37,9% ↓
CasasMais	-	-	1	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	0,3	33	40	99,1% ↓	99,2% ↓

*Corresponde à participação efetiva nos projetos Urba.

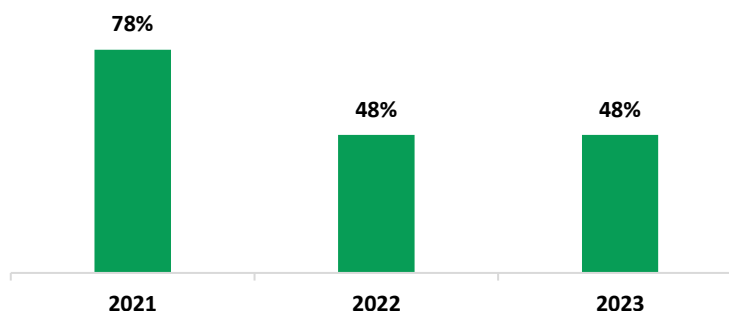
Vendas líquidas 100%*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	258,5	345,5	458,8	25,2% ↓	43,7% ↓
Lotes	245,8	259,6	365,2	5,3% ↓	32,7% ↓
CasasMais	12,5	67,3	73,9	81,4% ↓	83,1% ↓
Incorporação de casas	0,2	18,6	19,7	98,8% ↓	98,8% ↓
Número de unidades líquidas:	1.821	2.344	3.111	22,3% ↓	41,5% ↓
Lotes	1.820	2.243	2.989	18,9% ↓	39,1% ↓
CasasMais	-	-	1	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	1	101	121	99,0% ↓	99,2% ↓

*Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

Velocidade de Vendas Sobre Oferta – VSO

No ano, houve manutenção da VSO em 48%, em comparação com 2022. A redução na velocidade de venda em relação a 2021 se explica, principalmente, pela característica do maior empreendimento lançado este ano, o Residencial Buona Vita, que 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 dos produtos para média – baixa renda.

VSO Lotes - anual



Unidades Produzidas e Entregues

No ano, o volume de unidades produzidas no %Urba foi 68% inferior ao produzido em 2022. No 100%, houve queda de 64% em relação a 2022.

Produção % Urba*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Unidades produzidas	888	2.806	1.554	68,4% ↓	42,9% ↓
Lotes	790	2.628	1.193	69,9% ↓	33,8% ↓
CasasMais**	98	177	302	44,6% ↓	67,5% ↓
Incorporação	-	1	59	100,0% ↓	100,0% ↓
Unidades entregues	-	854	497	100,0% ↓	100,0% ↓

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

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

Produção 100%*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Unidades produzidas	1.290	3.576	2.808	63,9% ↓	54,1% ↓
Lotes	1.018	3.117	2.243	67,3% ↓	54,6% ↓
CasasMais**	272	456	390	40,4% ↓	30,3% ↓
Incorporação	-	3	175	100,0% ↓	100,0% ↓
Unidades entregues	-	981	685	100,0% ↓	100,0% ↓
Nº de canteiros de obra	15	12	n.a.	25,0% ↑	n.a.

*Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

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

Geração de Caixa

A Companhia apresentou uma **redução de 50% da queima em 2023**, comparativamente ao ano de 2022 (R\$40 milhões de queima no ano de 2023 e R\$79 milhões em 2022). Apesar de atuar em um mercado de capital intensivo, seguindo a estratégia de preservação patrimonial e encurtamento do ciclo financeiro, a Urba vem estruturando vendas sucessivas de carteiras, mediante a emissão de CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários) o que, aliado à estratégia de aquisição de terrenos via permuta financeira, fortalecem seu modelo de negócios com menor exposição de capital.

Geração de Caixa (R\$ milhões)	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Geração de Caixa (R\$ milhões)	(40)	(79)	(80)	49,6% ↑	50,3% ↑

Balanço Patrimonial (R\$ mil)

BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS	31/12/23	31/12/22	Var. Dez/23 vs Dez/22
Ativo			
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	839	26.067	-97%
Títulos e valores mobiliários	50.270	37.964	32%
Cientes	54.822	71.402	-23%
Lotes a comercializar	300.239	297.306	1%
Despesas antecipadas	2.154	2.535	-15%
Outros ativos	7.352	5.718	29%
Total do ativo circulante	415.676	440.992	-6%
Ativo não circulante			
Títulos e valores mobiliários	37.701	8.268	356%
Cientes	188.122	195.065	-4%
Lotes a comercializar	222.070	259.925	-15%
Créditos com empresas ligadas	19.578	12.632	55%
Despesas antecipadas	7.724	4.722	64%
Outros ativos não circulantes	24.345	12.528	94%
Total do ativo realizável a longo prazo	499.540	493.140	1%
Investimento	5.672	20.902	-73%
Imobilizado e intangível	7.702	8.721	-12%
Total do ativo não circulante	512.914	522.763	-2%
Total do ativo	928.590	963.755	-4%
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo circulante			
Fornecedores	18.893	44.029	-57%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	89.016	46.281	92%
Contas a pagar por aquisição de investimento	6.263	22.588	-72%
Instrumento financeiro derivativo	-	2	-100%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	70.199	97.586	-28%
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	15.767	11.044	43%
Adiantamentos de clientes	21.722	15.954	36%
Provisão para manutenção de imóveis	336	997	-66%
Impostos diferidos	2.604	5.796	-55%
Passivo de cessão	13.752	-	-
Outras contas a pagar	27.683	24.941	11%
Total do passivo circulante	266.235	269.218	-1%
Passivo não circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	227.039	220.294	3%
Contas a pagar por aquisição de investimento	1.175	4.079	-71%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	120.247	200.144	-40%
Adiantamentos de clientes	5.012	492	919%
Provisão para manutenção de imóveis	6.889	4.491	53%
Impostos diferidos	9.723	12.678	-23%
Passivo de cessão	99.920	-	-
Outras contas a pagar	23.102	15.404	50%
Total do passivo não circulante	493.107	457.582	8%
Total do passivo	759.342	726.800	4%
Patrimônio líquido			
Capital social	197.418	197.418	0%
Ações em tesouraria	(493)	(493)	0%
Reservas de capital	-	2.305	-100%
Reservas de lucros	-	32.315	-100%
Prejuízos acumulados	(51.220)	-	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora	145.705	231.545	-37%
Participações não controladoras	23.543	5.410	335%
Total do patrimônio líquido	169.248	236.955	-29%
Total do passivo e patrimônio líquido	928.590	963.755	-4%

Demonstração do Resultado do Exercício (R\$ mil)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS CONSOLIDADOS	2023	2022
Receita operacional líquida	159.059	207.472
Custo dos lotes vendidos	(117.494)	(139.441)
Lucro bruto	41.565	68.031
Despesas operacionais:		
Despesas com vendas	(22.744)	(24.997)
Despesas gerais e administrativas	(30.647)	(34.498)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	(14.374)	(2.515)
Resultado de equivalência patrimonial	(5.983)	8.555
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(32.183)	14.576
Resultado Financeiro:		
Despesas financeiras	(39.931)	(27.175)
Receitas financeiras	6.695	11.185
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	1.025	4.386
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(64.394)	2.972
Imposto de renda e contribuição social:		
Correntes	(7.963)	(9.176)
Diferidos	2.911	(849)
	(5.052)	(10.025)
(Prejuízo) lucro líquido do período	(69.446)	(7.053)
(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:		
Acionistas controladores	(779)	(11.492)
Acionistas não controladores	15.754	848
	14.975	(10.644)
Resultado líquido por ação (em R\$):		
Básico	(0,0104)	(0,0846)

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA CONSOLIDADOS	Consolidado		Var. 2023 vs 2022
	2023	2022	
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo do exercício	(69.446)	(7.053)	885%
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:			
Depreciação e amortização	1.664	1.424	17%
Opções outorgadas reconhecidas	805	900	-11%
Ajuste a valor presente	(3.854)	3.464	-211%
Baixa na venda de imobilizado	121	-	
Resultados financeiros	24.497	10.169	141%
Resultado de equivalência patrimonial	5.983	(8.555)	-170%
Provisão para risco de crédito	(490)	213	-330%
Provisão para manutenção de imóveis	3.522	4.361	-19%
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	1.607	649	148%
Amortização de despesas antecipadas	5.226	10.155	-49%
Resultado com instrumento financeiro derivativo	(2)	9	-122%
IRPJ e CSLL diferidos	(2.911)	849	-443%
PIS e COFINS diferidos	(3.236)	765	-523%
	(36.514)	17.350	-310%
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Redução (aumento) de clientes	16.814	(17.111)	-198%
Redução (aumento) de lotes a comercializar	(28.396)	(125.443)	-77%
Redução (aumento) de despesas antecipadas	(5.089)	(10.199)	-50%
Redução (aumento) de outros	(10.944)	3.697	-396%
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Aumento (redução) de fornecedores	(25.136)	36.557	-169%
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	4.723	9.233	-49%
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições	7.492	-	
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes	1.600	8.333	-81%
Aumento (redução) de outros	11.482	15.851	-28%
Juros pagos	(6.400)	(3.545)	81%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(7.739)	(6.855)	13%
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	(1.359)	(899)	51%
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(1.396)	-	
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(80.862)	(73.031)	11%
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aumento em títulos e valores mobiliários	(513.722)	(342.406)	50%
Redução em títulos e valores mobiliários	475.541	326.947	45%
Adiantamentos a partes relacionadas	(21.538)	(19.334)	11%
Recebimentos de partes relacionadas	16.400	22.721	-28%
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	10.662	20.198	-47%
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(576)	(3.352)	-83%
Pagamento por aquisição de participação em investida	(22.941)	(13.295)	73%
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(56.174)	(8.521)	559%
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Aumento de capital	-	7.982	-100%
Transação de capital	(24)	2.783	-101%
Pagamento de dividendos	-	(6.254)	-100%
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	(1.657)	-	
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos	118.993	142.694	-17%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(72.088)	(21.915)	229%
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	(40.433)	(22.173)	82%
Valores recebidos de passivo de cessão	108.176	-	
Valores pagos de passivo de cessão	(2.117)	-	
Aportes (Distribuições) de acionistas não controladores, líquido	958	1.834	-48%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	111.808	104.951	7%
Redução (aumento) líquida no caixa e equivalentes de caixa	(25.228)	23.399	-208%
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	26.067	2.668	877%
No final do exercício	839	26.067	-97%
Redução (aumento) líquida no caixa e equivalentes de caixa	(25.228)	23.399	-208%

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
Website: vivaurba.com.br/ri