

DIVULGAÇÃO
DE RESULTADOS
2º TRIMESTRE
DE 2023



JARDINS DE CAMPOS



BEM VIVER CAMPOS



SMART DUNLOP



RESIDENCIAL ELVIRA

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T23

Belo Horizonte, 11 de agosto de 2023 – Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (Urba ou Companhia), anuncia hoje seus resultados do segundo 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



Crescimento de 30% na Receita Operacional Líquida do 1S23 em relação ao 1S22, alcançando **R\$88,5 milhões**;



Redução de 8 p.p. na relação despesas administrativas / ROL do 1S23 em comparação ao 1S22, fruto da reestruturação realizada nos primeiros meses do ano;



Crescimento de 29% no volume de vendas líquidas em relação ao 1T23 (%Urba).

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 8 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 resultado deste trabalho se tornou uma importante ferramenta da gestão ESG da Companhia e pode ser encontrado neste [link](#).

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O segundo trimestre de 2023 foi marcado pela consolidação de um importante modelo de autofinanciamento: a cessão de recebíveis. Em 30 de junho, foi liquidada a segunda operação de CRI lastreada em créditos a receber da Urba, com um recebimento líquido para a Companhia no valor de R\$46 milhões. No primeiro semestre de 2023, foram cedidos créditos que totalizaram recebimento líquido de R\$ 83 milhões, comparados a R\$ 112 milhões vendidos ao longo do ano de 2022. As operações de venda de carteira de recebíveis têm se mostrado uma importante estratégia para redução do ciclo financeiro da Companhia, reduzindo a exposição de caixa e possibilitando o reinvestimento dos valores em menor prazo. Por esse motivo, acreditamos que tanto a venda direta quanto a cessão dos créditos tendem a ganhar ainda mais tração em nossa operação. Abaixo, os valores vendidos diretamente e cedidos para securitização desde 2022:

Operação	Data	Recebimento líquido (R\$MM)
Venda direta de carteira	mar/22	104
Venda direta de carteira	nov/22	8
CRI 1	mar/23	37
CRI 2	jun/23	46

Na operação, o volume dos distratos %Urba em VGV apresentou redução de 63% em comparação com o trimestre anterior e de 47% em relação ao mesmo período de 2022, o que proporcionou que as vendas líquidas %Urba no 2T23 apresentassem aumento de 29% em relação ao 1T23. A Companhia segue buscando novos projetos por meio de investimentos próprios e de parcerias que apresentem menor exposição de caixa e o *land bank* fechou o período com incremento de 9% em relação ao trimestre anterior e de 7% na comparação com o mesmo trimestre do ano passado.

No cenário macroeconômico, embora as taxas de juros ainda estejam em patamares elevados, que aumentam o custo dos investimentos, a recente redução de 0,5 p.p., associada ao controle da inflação, a qual vem se apresentando em níveis menores do que as projeções iniciais, são uma importante sinalização para a retomada da economia no segundo semestre. Essa perspectiva nos deixa confiantes de que os produtos Urba retomarão os padrões de VSO característicos.

Para o segundo semestre de 2023, o foco da Companhia continua sendo a 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, refletindo a disciplina e compromisso da MRV&Co com seu plano de desalavancagem.

RESUMO FINANCEIRO - OPERACIONAL

Indicadores financeiros (R\$ mil)	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Receita operacional líquida	46.426	42.128	35.940	10,2% ↑	29,2% ↑	88.554	68.338	29,6% ↑
Lucro bruto	15.804	15.350	14.356	3,0% ↑	10,1% ↑	31.154	27.251	14,3% ↑
Margem bruta	34%	36%	40%	2,4 p.p. ↓	5,9 p.p. ↓	35%	40%	4,7 p.p. ↓
Despesas administrativas	(8.383)	(8.459)	(10.440)	0,9% ↓	19,7% ↓	(16.842)	(18.403)	8,5% ↓
Despesas administrativas / ROL	18%	20%	29%	2,0 p.p. ↓	11,0 p.p. ↓	19%	27%	7,9 p.p. ↓
Despesas administrativas / Vendas contratadas	11%	9%	11%	1,4 p.p. ↑	0,4 p.p. ↓	10%	10%	0,1 p.p. ↑
Despesas comerciais	(5.984)	(6.070)	(4.658)	1,4% ↓	28,5% ↑	(12.054)	(8.936)	34,9% ↑
Despesas comerciais / ROL	13%	14%	13%	1,5 p.p. ↓	0,1 p.p. ↓	14%	13%	0,5 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas	8%	7%	5%	1,0 p.p. ↑	2,7 p.p. ↑	7%	5%	2,4 p.p. ↑
Resultado financeiro	(14.524)	(2.999)	2.473	384,3% ↓	687,3% ↓	(17.523)	(13.013)	34,7% ↓
Resultado líquido	(14.008)	(9.048)	3.465	54,8% ↓	504,3% ↓	(23.056)	(10.713)	115,2% ↓
Margem líquida	-30%	-21%	10%	8,7 p.p. ↓	39,8 p.p. ↓	-26%	-16%	10,4 p.p. ↓
EBITDA	1.087	-342	3.695	417,8% ↓	70,6% ↓	745	6.575	88,7% ↓
Margem EBITDA	2%	-1%	10%	3,2 p.p. ↑	7,9 p.p. ↓	1%	10%	8,8 p.p. ↓
Patrimônio Líquido (PL)	216.048	229.906	229.216	6,0% ↓	5,7% ↓	216.048	229.216	5,7% ↓
Dívida Líquida	271.349	209.460	55.537	29,5% ↑	388,6% ↑	271.349	55.537	388,6% ↑
Dívida Líquida/PL	126%	91%	24%	34,5 p.p. ↑	101,4 p.p. ↑	126%	24%	101,4 p.p. ↑

Indicadores operacionais 100% (R\$ milhões)	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Land bank (em R\$ milhões)	4.341	3.977	4.064	9,2% ↑	6,8% ↑	4.341	4.064	6,8% ↑
VGv Lançamentos (em R\$ milhões)	0	238	76	100,0% ↓	100,0% ↓	238	100	138,9% ↑
Número de Unidades Lançadas	0	1.101	546	100,0% ↓	100,0% ↓	1.101	842	30,8% ↑
VGv Vendas Brutas (em R\$ milhões)	77	90	93	13,7% ↓	16,7% ↓	167	184	9,3% ↓
Número de Unidades Vendidas	601	594	697	1,2% ↑	13,8% ↓	1.195	1.404	14,9% ↓
Distratos (em R\$ milhões)	10	24	17	59,6% ↓	42,7% ↓	33	28	18,5% ↑
Número de Unidades Distratadas	89	226	167	60,6% ↓	46,7% ↓	315	298	5,7% ↑
VGv Vendas Líquidas (em R\$ milhões)	68	66	76	2,9% ↑	11,0% ↓	134	156	14,3% ↓
Número de Unidades Líquidas	512	368	530	39,1% ↑	3,4% ↓	880	1.106	20,4% ↓
VGv Repasses (em R\$ milhões)	1	1	2	37,6% ↓	64,2% ↓	1	71	98,7% ↓
Número de Unidades Repassadas	16	23	45	30,4% ↓	64,4% ↓	16	426	96,2% ↓
Número de Unidades Produzidas	300	535	568	43,9% ↓	47,2% ↓	835	973	14,2% ↓

INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Receita operacional líquida (ROL) e margem bruta

A Receita Operacional Líquida da Companhia no 2T23 foi 29% maior que a do mesmo período do ano anterior e 10% superior ao 1T23. Na comparação semestral, o crescimento foi de 30% em relação ao 1S22.

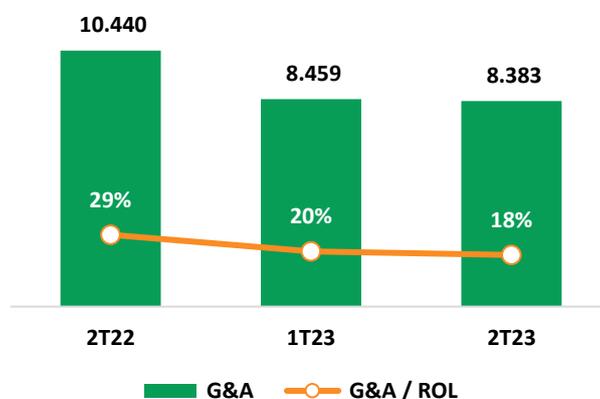
A margem bruta ajustada pelos custos financeiros foi de 38% no 2T23 e de 41% e 42% no 1T23 e 2T22, respectivamente (margens brutas de 34%, 36% e 40% para o 2T23, 1T23 e 2T22, respectivamente). O ajuste pelo custo financeiro alocado ao custo dos lotes vendidos tem o objetivo de eliminar o efeito da estrutura de capital adotada para financiar as atividades da Companhia.

Lucro Bruto e Margem Bruta	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Receita operacional líquida	46.426	42.128	35.940	10,2% ↑	29,2% ↑	88.554	68.338	29,6% ↑
(=) Lucro bruto	15.804	15.350	14.356	3,0% ↑	10,1% ↑	31.154	27.251	14,3% ↑
(+) Custos financeiros no custo dos lotes vendidos	1.656	1.952	583	15,2% ↑	184,0% ↓	3.608	1.360	165,3% ↑
Lucro bruto sem custo financeiro	17.460	17.302	14.939	0,9% ↑	16,9% ↑	34.762	28.611	21,5% ↑
Margem bruta	34%	36%	40%	2,4 p.p. ↓	5,9 p.p. ↓	35%	40%	4,7 p.p. ↓
Margem bruta ajustada pelos custos financeiros	38%	41%	42%	3,5 p.p. ↓	4,0 p.p. ↓	39%	42%	2,6 p.p. ↓

Despesas gerais e administrativas (G&A)

As despesas gerais e administrativas apresentaram redução de 20% no 2T23 em comparação com o 2T22 e estabilidade em relação ao 1T23. A redução observada está em linha com a revisão de custos e despesas realizadas pela Companhia no primeiro trimestre de 2023. Na comparação semestral a queda foi de 8,5%, passando a representar 19% da ROL ante a uma representação de 27% no primeiro semestre de 2022.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Receita operacional líquida	46.426	42.128	35.940	10,2% ↑	29,2% ↑	88.554	68.338	29,6% ↑
G&A	8.383	8.459	10.440	0,9% ↓	19,7% ↓	16.842	18.403	8,5% ↓
G&A / ROL	18%	20%	29%	2,0 p.p. ↓	11,0 p.p. ↓	19%	27%	7,9 p.p. ↓



Despesas com vendas e marketing

No 2T23, as despesas comerciais se mantiveram estáveis em relação ao 1T23 e foram 29% maiores do que no 2T22. Frente à ROL, as despesas comerciais ficaram praticamente estáveis, conforme demonstrado abaixo:

Despesas Comerciais	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Receita operacional líquida	46.426	42.128	35.940	10,2% ↑	29,2% ↑	88.554	68.338	29,6% ↑
Despesas comerciais	5.984	6.070	4.658	1,4% ↓	28,5% ↑	12.054	8.936	34,9% ↑
Despesas comerciais / ROL	13%	14%	13%	1,5 p.p. ↓	0,1 p.p. ↓	14%	13%	0,5 p.p. ↑

O aumento das despesas comerciais, no 2T23 frente ao 2T22, é principalmente explicada pelo aumento dos gastos com publicidade e propaganda, em função de estratégia de vendas diferenciada para fomento dos empreendimentos lançados nos últimos dois trimestres (4T22 e 1T23).

Despesas Comerciais	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Salários, encargos e benefícios	1.883	1.966	1.815	4,2% ↓	3,7% ↑	3.849	3.364	14,4% ↑
Comissões e corretagens	1.569	1.522	1.630	3,1% ↑	3,7% ↓	3.091	3.021	2,3% ↑
Publicidade e propaganda	1.660	1.826	618	9,1% ↓	168,6% ↑	3.486	1.268	174,9% ↑
Despesas gerais	698	596	430	17,1% ↑	62,3% ↑	1.294	915	41,4% ↑
Outros	174	160	165	8,7% ↑	5,5% ↑	335	368	9,0% ↓
Total	5.984	6.070	4.658	1,4% ↓	28,5% ↑	12.054	8.936	34,9% ↑

Resultado líquido e margem líquida

O resultado da Companhia foi de R\$(14) milhões no 2T23, principalmente justificado pelo cadenciamento do ritmo de obras, relacionado à estratégia de preservação patrimonial em um cenário de juros ainda elevados.

Lucro Líquido e Margem Líquida	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Receita operacional líquida	46.426	42.128	35.940	10,2% ↑	29,2% ↑	88.554	68.338	29,6% ↑
(=) (Prejuízo) lucro líquido	(14.008)	(9.048)	3.465	54,8% ↓	504,3% ↓	(23.056)	(10.713)	115,2% ↓
Margem líquida	-30%	-21%	10%	8,7 p.p. ↓	39,8 p.p. ↓	-26%	-16%	10,4 p.p. ↓

EBITDA

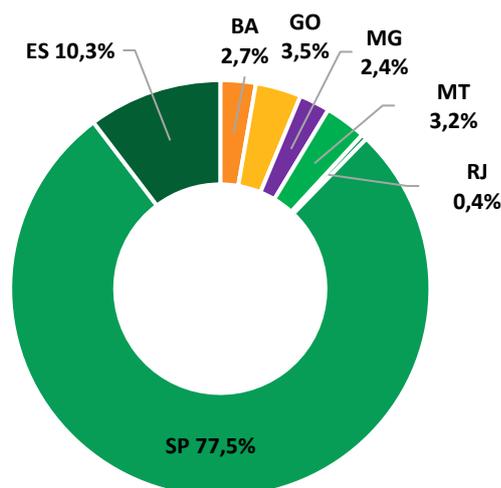
A Companhia apresentou aumento do EBITDA de R\$ 1 milhão no 2T23, frente a R\$(342) mil no 1T23, conforme demonstrado abaixo.

EBTIDA	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
EBITDA								
(=) (Prejuízo) lucro líquido	(14.008)	(9.048)	3.465	54,8% ↓	504,3% ↓	(23.056)	(10.713)	115,2% ↓
(+) Imposto de renda e contrib. social corrente e diferido	158	5.288	2.358	97,0% ↓	93,3% ↓	5.446	3.589	51,7% ↑
(+/-) Resultado financeiro	14.524	2.999	(2.473)	384,3% ↑	-	17.523	13.013	34,7% ↑
(+) Depreciação e amortização	413	419	345	1,4% ↓	19,7% ↑	832	686	21,3% ↑
EBITDA	1.087	(342)	3.695	-	70,6% ↓	745	6.575	88,7% ↓
Receita operacional líquida	46.426	42.128	35.940	10,2% ↑	29,2% ↑	88.554	68.338	29,6% ↑
Margem EBITDA	2%	-1%	10%	3,2 p.p. ↑	7,9 p.p. ↓	1%	10%	8,8 p.p. ↓

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 **32 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 2T23 é 12% superior ao mesmo período de 2022 e 3% maior que o 1T23. No *land bank* 100%, o crescimento foi de 9% em relação ao 1T23 e de 7% em relação ao 2T22.

Banco de terrenos % Urba*	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22
Land bank (em R\$ milhões)	3.298	3.214	2.954	2,6% ↑	11,7% ↑
Número de unidades (mil)	25	29	26	12,0% ↓	0,4% ↓
Área útil (m ² mil)	5.257	6.030	5.199	12,8% ↓	1,1% ↑
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	130	111	116	16,7% ↑	12,1% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	627	533	568	17,7% ↑	10,4% ↑

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

Banco de terrenos 100%*	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22
Land bank (em R\$ milhões)	4.341	3.977	4.064	9,2% ↑	6,8% ↑
Número de unidades (mil)	32	36	34	11,1% ↓	5,9% ↓
Área útil (m ² mil)	6.873	7.602	6.970	9,6% ↓	1,4% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	136	110	120	22,8% ↑	13,5% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	632	523	583	20,7% ↑	8,3% ↑

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

LANÇAMENTOS

O VGV de lançamentos do 1º semestre de 2023 foi 139% superior ao do mesmo período do ano passado. O lançamento do ano de 2023 foi realizado ainda no 1T23, sendo ele 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.

Lançamentos 100%*	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
VGv (em R\$ milhões):	-	237,7	75,7	n.a.	n.a.	237,7	99,5	138,8% ↑
Lotes	-	237,7	75,7	n.a.	n.a.	237,7	99,5	138,8% ↑
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Número de unidades:	-	1.101	546	n.a.	n.a.	1.101	842	30,8% ↑
Lotes	-	1.101	546	n.a.	n.a.	1.101	842	30,8% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Área total (m² mil):	-	306	140	n.a.	n.a.	306	193	58,5% ↑
Lotes	-	306	140	n.a.	n.a.	306	193	58,5% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Preço médio por unidade:	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	-
Lotes	-	215,9	138,7	n.a.	n.a.	215,9	118,2	82,6% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Preço médio por m² (em R\$):	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	-
Lotes	-	777,6	540,7	n.a.	n.a.	777,6	516,0	50,7% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

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

Lançamentos % Urba*	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
VGv (em R\$ milhões):	-	102,2	75,7	n.a.	n.a.	102,2	99,5	2,7% ↑
Lotes	-	102,2	75,7	n.a.	n.a.	102,2	99,5	2,7% ↑
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Número de unidades:	-	473	546	n.a.	n.a.	473	842	43,8% ↓
Lotes	-	473	546	n.a.	n.a.	473	842	43,8% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Área total (m² mil):	-	131	140	n.a.	n.a.	131	193	31,9% ↓
Lotes	-	131	140	n.a.	n.a.	131	193	31,9% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Preço médio por unidade:	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	-
Lotes	-	215,9	138,7	n.a.	n.a.	215,9	118,2	82,6% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Preço médio por m² (em R\$):	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	-
Lotes	-	777,6	540,7	n.a.	n.a.	777,6	516,0	50,7% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	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 2T23, o VGV vendido (%Urba) foi de R\$50,3 milhões, comparado com R\$52,4 milhões no 1T23 e 60,3 milhões no 2T22, uma redução de 4% e 17%, respectivamente. Na visão 100%, o VGV vendido foi de R\$77,3 milhões, 14% menor que o 1T23 e 17% menor que o mesmo período de 2022.

No 1S23, o VGV das vendas brutas ficou 15% atrás do volume realizado no 1S22 (%Urba) e foi 9% menor que o VGV do 1S22 no 100%.

Vendas brutas % Urba*	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Vendas brutas de (em R\$ milhões):	50,3	52,4	60,3	3,9% ↓	16,6% ↓	102,8	121,0	15,1% ↓
Lotes	49,8	48,4	50,5	2,8% ↑	1,5% ↓	98,2	101,4	3,2% ↓
CasasMais	0,6	3,9	7,7	84,9% ↓	92,3% ↓	4,5	15,9	71,5% ↓
Incorporação de casas	-	0,1	2,1	100,0% ↓	100,0% ↓	0,1	3,6	98,1% ↓
Número de unidades:	425	384	500	10,6% ↑	15,0% ↓	809	1.007	19,7% ↓
Lotes	425	384	488	10,7% ↑	12,9% ↓	808	986	18,0% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	0,3	12	100,0% ↓	100,0% ↓	0	21	98,6% ↓
Área útil (m²) (mil):	88,9	82,9	99,0	7,3% ↑	10,2% ↓	171,8	191,0	10,0% ↓
Lotes	88,8	81,9	96,2	8,4% ↑	7,7% ↓	170,7	184,9	7,7% ↓
CasasMais	0,1	1,0	2,3	86,2% ↓	94,3% ↓	1,1	5,2	78,8% ↓
Incorporação de casas	-	0,0	0,5	100,0% ↓	100,0% ↓	0,0	0,9	98,6% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil):								
Lotes	117,1	126,2	103,5	7,2% ↓	13,1% ↑	121,4	102,9	18,0% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	229,9	179,1	100,0% ↓	100,0% ↓	229,9	175,0	31,4% ↑
Preço médio por m² (em R\$)								
Lotes	560,3	590,9	525,0	5,2% ↓	6,7% ↑	575,0	548,5	4,8% ↑
CasasMais	4.488,0	4.092,1	3.299,1	9,7% ↑	36,0% ↑	4.140,1	3.077,1	34,5% ↑
Incorporação de casas	-	5.554,6	4.326,0	n.a.	n.a.	5.554,6	4.228,7	31,4% ↑

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

Vendas brutas 100%*	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Vendas brutas de (em R\$ milhões):	77,3	89,5	92,8	13,7% ↓	16,7% ↓	166,8	183,9	9,3% ↓
Lotes	75,7	78,4	66,4	3,5% ↓	14,0% ↑	154,1	132,0	16,8% ↑
CasasMais	1,6	10,9	19,9	85,3% ↓	92,0% ↓	12,5	40,9	69,5% ↓
Incorporação de casas	-	0,2	6,4	100,0% ↓	100,0% ↓	0,2	11,0	97,9% ↓
Número de unidades:	601	594	697	1,2% ↑	13,8% ↓	1.195	1.404	14,9% ↓
Lotes	601	593	661	1,3% ↑	9,1% ↓	1.194	1.341	11,0% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	1	36	100,0% ↓	100,0% ↓	1	63	98,4% ↓
Área útil (m²) (mil):	129,7	134,1	139,3	3,2% ↓	6,9% ↓	263,8	269,7	2,2% ↓
Lotes	129,4	131,4	131,8	1,5% ↓	1,8% ↓	260,8	253,9	2,7% ↑
CasasMais	0,4	2,7	6,0	86,7% ↓	94,1% ↓	3,0	13,3	77,3% ↓
Incorporação de casas	-	0,0	1,5	100,0% ↓	100,0% ↓	0,0	2,6	98,4% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil):								
Lotes	125,9	132,2	100,5	4,8% ↓	25,3% ↑	129,1	98,4	31,2% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	229,9	179,1	100,0% ↓	100,0% ↓	229,9	175,0	31,4% ↑
Preço médio por m² (em R\$):								
Lotes	585,0	596,9	504,0	2,0% ↓	16,1% ↑	591,0	519,8	13,7% ↑
CasasMais	4.496,9	4.090,9	3.305,6	9,9% ↑	36,0% ↑	4.138,7	3.084,5	34,2% ↑
Incorporação de casas	-	5.554,6	4.326,0	n.a.	n.a.	5.554,6	4.228,7	31,4% ↑

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

DISTRATOS

No 2T23, o VGV dos distratos (%Urba) apresentou redução de 63% em comparação com o trimestre anterior e de 47% em relação ao mesmo período de 2022. Na visão 100%, o volume

de distratos caiu 60% em relação ao 1T23 e 43% em relação ao 2T22. No 1S23, o volume de distratos foi 21% maior que o 1S22 no %Urba e 19% maior no 100%.

Via de regra, os distratos estão concentrados em produtos com alta demanda, de modo que a revenda destas unidades tem ocorrido rapidamente.

Distratos % Urba*	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Distratos (em R\$ milhões):	6,9	18,7	12,9	63,2% ↓	46,6% ↓	25,5	21,1	20,9% ↑
Lotes	6,9	18,7	12,8	63,2% ↓	46,4% ↓	25,5	21,0	21,5% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	0,0	n.a.	100,0% ↓	-	0,1	100,0% ↓
Número de unidades distratadas:	67	175	134	61,7% ↓	49,8% ↓	242	230	5,2% ↑
Lotes	67	175	133	61,7% ↓	49,6% ↓	242	230	5,5% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	0	n.a.	100,0% ↓	-	1	100,0% ↓

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

Distratos 100%*	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Distratos (em R\$ milhões):	9,6	23,7	16,7	59,6% ↓	42,7% ↓	33,3	28,1	18,7% ↑
Lotes	9,6	23,7	16,6	59,6% ↓	42,3% ↓	33,3	27,8	19,9% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	0,1	n.a.	100,0% ↓	-	0,3	100,0% ↓
Número de unidades distratadas:	89	226	167	60,6% ↓	46,7% ↓	315	298	5,7% ↑
Lotes	89	226	166	60,6% ↓	46,4% ↓	315	296	6,4% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	1	n.a.	100,0% ↓	-	2	100,0% ↓

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

VENDAS LÍQUIDAS

As vendas líquidas no %Urba no 2T23 apresentaram aumento de 29% em relação 1T23 e recuo de 8% na comparação com o 2T22. Na visão 100%, houve crescimento de 3% em comparação com o 1T23 e queda de 11% em comparação com o 2T22. No semestre, o volume de vendas líquidas foi 23% inferior na comparação 1S23 x 1S22 no %Urba e 14% menor no 100%.

Vendas líquidas %Urba*	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	43,5	33,8	47,5	28,8% ↑	8,4% ↓	77,2	99,9	22,7% ↓
Lotes	42,9	29,7	37,7	44,1% ↑	13,8% ↑	72,6	80,4	9,7% ↓
CasasMais	0,6	3,9	7,7	84,9% ↓	92,3% ↓	4,5	15,9	71,5% ↓
Incorporação de casas	-	0,1	2,1	100,0% ↓	100,0% ↓	0,1	3,5	98,1% ↓
Número de unidades líquidas:	358	209	366	71,3% ↑	2,3% ↓	567	777	27,0% ↓
Lotes	358	209	355	71,5% ↑	0,9% ↑	566	756	25,1% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	0	12	100,0% ↓	100,0% ↓	0	20	98,5% ↓

*Corresponde à participação efetiva nos projetos Urba.

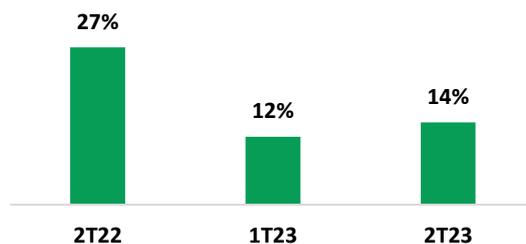
Vendas líquidas 100%*	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	67,7	65,8	76,1	2,9% ↑	11,0% ↓	133,5	155,8	14,3% ↓
Lotes	66,1	54,7	49,8	20,9% ↑	32,7% ↑	120,8	104,2	15,9% ↑
CasasMais	1,6	10,9	19,9	85,3% ↓	92,0% ↓	12,5	40,9	69,5% ↓
Incorporação de casas	-	0,2	6,3	100,0% ↓	100,0% ↓	0,2	10,7	97,9% ↓
Número de unidades líquidas:	512	368	530	39,1% ↑	3,4% ↓	880	1.106	20,4% ↓
Lotes	512	367	495	39,5% ↑	3,4% ↑	879	1.045	15,9% ↓
CasasMais	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	1	35	100,0% ↓	100,0% ↓	1	61	98,4% ↓

*Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

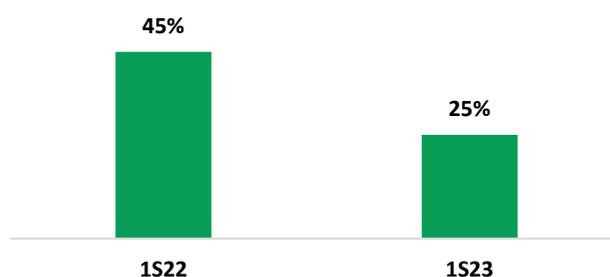
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No 2T23, houve recuperação da VSO em comparação com o trimestre anterior. Na visão semestral, a velocidade de venda do primeiro semestre de 2023 ficou 20p.p. atrás da VSO realizada no primeiro semestre de 2022. A redução na velocidade de venda se explica principalmente pelas características do lançamento realizado em 2023. 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 dos produtos para média – baixa renda.

VSO - lotes



VSO - lotes - semestral



UNIDADES PRODUZIDAS E ENTREGUES

No 2T23, o volume de unidades produzidas no %Urba foi 47% inferior ao produzido no 2T22, e 46% menor que o 1T23. No 100%, houve queda de 44% em relação ao 1T23 e de 47% em comparação com o 2T22. Já na visão semestral, a produção de unidades do 1S23 foi 17% menor que a do 1S22 no %Urba e 14% inferior no 100%.

A redução no número de unidades produzidas está em linha com o cadenciamento do ritmo de obras para preservação de caixa, conforme detalhado acima.

Produção % Urba*	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Unidades produzidas	205	378	387	45,8% ↓	47,0% ↓	583	699	16,6% ↓
Lotes	167	332	343	49,7% ↓	51,3% ↓	499	632	21,0% ↓
CasasMais**	38	46	44	17,4% ↓	13,6% ↓	84	66	27,3% ↑
Incorporação	-	-	-	n.a.	n.a.	-	1	100,0% ↓
Unidades entregues	-	-	-	n.a.	n.a.	-	641	100,0% ↓

*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%*	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22	1S23	1S22	Var. 1S23 x 1S22
Unidades produzidas	300	535	568	43,9% ↓	47,2% ↓	835	973	14,2% ↓
Lotes	193	410	455	52,9% ↓	57,6% ↓	603	803	24,9% ↓
CasasMais**	107	125	112	14,4% ↓	4,5% ↓	232	167	38,9% ↑
Incorporação	-	-	1	n.a.	100,0% ↓	-	3	100,0% ↓
Unidades entregues	-	-	-	n.a.	n.a.	-	641	100,0% ↓
Nº de canteiros de obra	14	13	10	7,7%	40,0% ↑	14	10	40,0% ↑

*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	30/06/23	31/12/22	Var. Jun/23 vs Dez/22
Ativo			
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	27.354	26.067	5%
Títulos e valores mobiliários	36.882	37.964	-3%
Clientes	76.617	71.402	7%
Lotes a comercializar	311.116	297.306	5%
Despesas antecipadas	2.145	2.535	-15%
Outros ativos	6.022	5.718	5%
Total do ativo circulante	460.136	440.992	4%
Ativo não circulante			
Títulos e valores mobiliários	3.648	8.268	-56%
Clientes	155.762	195.065	-20%
Lotes a comercializar	260.722	259.925	0%
Créditos com empresas ligadas	15.543	12.632	23%
Despesas antecipadas	5.856	4.722	24%
Outros ativos	20.288	12.528	62%
Total do ativo realizável a longo prazo	461.819	493.140	-6%
Investimento	9.914	20.902	-53%
Imobilizado e intangível	8.249	8.721	-5%
Total do ativo não circulante	479.982	522.763	-8%
Total do ativo	940.118	963.755	-2%
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo circulante			
Fornecedores	11.738	44.029	-73%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	92.586	46.281	100%
Contas a pagar por aquisição de investimento	13.274	22.588	-41%
Instrumento financeiro derivativo	-	2	-100%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	71.246	97.586	-27%
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	19.518	11.044	77%
Adiantamentos de clientes	21.261	15.954	33%
Provisão para manutenção de imóveis	579	997	-42%
Impostos diferidos	3.450	5.796	-40%
Outros passivos	19.027	24.941	-24%
Total do passivo circulante	252.679	269.218	-6%
Passivo não circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	246.647	220.294	12%
Contas a pagar por aquisição de investimento	1.175	4.079	-71%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	181.909	200.144	-9%
Adiantamentos de clientes	3.208	492	552%
Provisão para manutenção de imóveis	5.982	4.491	33%
Impostos diferidos	9.448	12.678	-25%
Outros passivos	23.022	15.404	49%
Total do passivo não circulante	471.391	457.582	3%
Total do passivo	724.070	726.800	0%
Patrimônio líquido			
Capital social	197.418	197.418	0%
Ações em tesouraria	(493)	(493)	0%
Reservas de capital	2.707	2.305	17%
Reservas de lucros	30.870	32.315	-4%
Prejuízos acumulados	(31.549)	-	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da	198.953	231.545	-14%
Participações não controladoras	17.095	5.410	216%
Total do patrimônio líquido	216.048	236.955	-9%
Total do passivo e patrimônio líquido	940.118	963.755	-2%

Demonstração do Resultado do Exercício (R\$ mil)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS CONSOLIDADOS	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita operacional líquida	46.426	88.554	35.940	68.338
Custo dos lotes vendidos	(30.622)	(57.400)	(21.584)	(41.087)
Lucro bruto	15.804	31.154	14.356	27.251
Despesas operacionais:				
Despesas com vendas	(5.984)	(12.054)	(4.658)	(8.936)
Despesas gerais e administrativas	(8.383)	(16.842)	(10.440)	(18.403)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	(475)	(988)	(636)	(1.085)
Resultado de equivalência patrimonial	(288)	(1.357)	4.728	7.062
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	674	(87)	3.350	5.889
Resultado Financeiro:				
Despesas financeiras	(17.343)	(22.126)	(4.518)	(21.558)
Receitas financeiras	1.710	2.787	4.487	5.221
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	1.109	1.816	2.504	3.324
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(13.850)	(17.610)	5.823	(7.124)
Imposto de renda e contribuição social:				
Correntes	(2.008)	(8.090)	(4.509)	(5.386)
Diferidos	1.850	2.644	2.151	1.797
	(158)	(5.446)	(2.358)	(3.589)
(Prejuízo) lucro líquido do período	(14.008)	(23.056)	3.465	(10.713)
(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:				
Acionistas controladores	(17.175)	(31.549)	3.450	(10.728)
Acionistas não controladores	3.167	8.493	15	15
	(14.008)	(23.056)	3.465	(10.713)
Resultado líquido por ação (em R\$):				
Básico	(0,1177)	(0,2162)	0,0239	(0,0744)

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA CONSOLIDADOS	1º semestre de		Var. 1S23 vs 1S22
	2023	2022	
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo do período	(23.056)	(10.713)	115%
Ajustes para reconciliar o prejuízo do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:			
Depreciação e amortização	832	686	21%
Opções outorgadas reconhecidas	402	450	-11%
Ajuste a valor presente	(2.675)	578	-563%
Baixa na venda de imobilizado	85	-	
Resultados financeiros	13.986	12.882	9%
Resultado de equivalência patrimonial	1.357	(7.062)	-119%
Provisão para risco de crédito	(655)	(763)	-14%
Provisão para manutenção de imóveis	1.721	1.271	35%
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	862	205	320%
Amortização de despesas antecipadas	2.783	2.992	-7%
Resultado com instrumento financeiro derivativo	(2)	14	-114%
IRPJ e CSLL diferidos	(2.644)	(1.797)	47%
PIS e COFINS diferidos	(2.932)	(2.780)	5%
	(9.936)	(4.037)	146%
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Redução (aumento) de clientes	27.156	48.272	-44%
Redução (aumento) de lotes a comercializar	785	(29.232)	-103%
Redução (aumento) de despesas antecipadas	(3.527)	(3.784)	-7%
Redução (aumento) de outros	(8.446)	(233)	3525%
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Aumento (redução) de fornecedores	(32.291)	3.358	-1062%
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	11.218	7.918	42%
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes	(33.154)	30.643	-208%
Aumento (redução) de outros	2.316	5.050	-54%
Juros pagos	(21.429)	(8.402)	155%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.864)	(1.701)	68%
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	(441)	(186)	137%
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	-	(135)	-100%
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(70.613)	47.531	-249%
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aumento em títulos e valores mobiliários	(267.487)	(211.959)	26%
Redução em títulos e valores mobiliários	274.723	90.579	203%
Adiantamentos a partes relacionadas	(10.135)	(4.176)	143%
Recebimentos de partes relacionadas	8.062	13.200	-39%
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	10.218	3.635	181%
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(362)	(903)	-60%
Pagamento por aquisição de participação em investida	(14.023)	-	
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	996	(109.624)	-101%
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Aumento de capital	-	7.982	-100%
Transação de capital	(24)	-	
Pagamento de dividendos	-	(6.254)	-100%
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	(1.657)	-	
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos	113.048	78.992	43%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(42.234)	(20.958)	102%
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores, líquido	1.771	-	
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	70.904	59.762	19%
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	1.287	(2.331)	-155%
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do período	26.067	2.668	877%
No final do período	27.354	337	8017%
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	1.287	(2.331)	-155%

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