

DIVULGAÇÃO
DE RESULTADOS
3º TRIMESTRE
DE 2023



JARDINS DE CAMPOS



BEM VIVER CAMPOS



SMART DUNLOP



RESIDENCIAL ELVIRA

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T23

Belo Horizonte, 10 de novembro de 2023 – Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (Urba ou Companhia), anuncia hoje seus resultados do terceiro 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



Consolidação do processo de cessão de recebíveis, totalizando R\$119 milhões em recebimento líquido nos 9M23;



Land bank **11% superior**, em comparação com o 2T23 (100%).

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

No terceiro trimestre de 2023, foi liquidada a terceira operação de CRI lastreada em créditos a receber da Urba, com um recebimento líquido para a Companhia no valor de R\$36 milhões. Nos primeiros nove meses de 2023, foram cedidos créditos que totalizaram recebimento líquido de R\$119 milhões, ultrapassando os R\$ 112 milhões vendidos ao longo de todo o 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. 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
CRI 3	set/23	36

No 3º trimestre, a margem bruta foi comprimida por revisões orçamentárias da safra antiga de empreendimentos que passaram por um forte período inflacionário e por alteração da forma de gestão dos canteiros de obras. A expectativa é que, neste ano, as margens continuem pressionadas, mas já pode ser observada uma melhoria na margem bruta de novas vendas, que tende a retornar a um patamar próximo de 40%.

Apesar da inflação controlada, com as taxas de juros altas e com expectativa de queda para baixo de dois dígitos apenas em 2024, o foco da Companhia continua sendo a preservação patrimonial. Através do cadenciamento do ritmo de obras aliado às vendas recorrentes de carteira, a Urba busca o controle da queima de caixa, em harmonia com o plano de desalavancagem da MRV&Co.

RESUMO FINANCEIRO - OPERACIONAL

Indicadores financeiros (R\$ mil)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receita operacional líquida	37.557	46.426	51.413	19,1% ↓	27,0% ↓	126.111	119.751	5,3% ↑
Lucro bruto	8.659	15.804	15.388	45,2% ↓	43,7% ↓	39.812	42.639	6,6% ↓
Margem bruta	23%	34%	30%	11,0 p.p. ↓	6,9 p.p. ↓	32%	36%	4,0 p.p. ↓
Despesas administrativas	(7.224)	(8.383)	(10.141)	13,8% ↓	28,8% ↓	(24.066)	(28.544)	15,7% ↓
Despesas administrativas / ROL	19%	18%	20%	1,2 p.p. ↑	0,5 p.p. ↓	19%	24%	4,8 p.p. ↓
Despesas administrativas / Vendas contratadas	10%	11%	8%	1,1 p.p. ↓	1,3 p.p. ↑	10%	9%	0,6 p.p. ↑
Despesas comerciais	(5.192)	(5.984)	(6.580)	13,2% ↓	21,1% ↓	(17.246)	(15.516)	11,1% ↑
Despesas comerciais / ROL	14%	13%	13%	0,9 p.p. ↑	1,0 p.p. ↑	14%	13%	0,7 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas	7%	8%	5%	0,7 p.p. ↓	1,6 p.p. ↑	7%	5%	2,1 p.p. ↑
Resultado financeiro	(4.462)	(14.524)	950	69,3% ↑	569,7% ↓	(21.984)	(12.063)	82,2% ↓
Resultado líquido	(22.019)	(14.008)	(779)	57,2% ↓	2726,6% ↑	(45.075)	(11.492)	292,2% ↓
Margem líquida	-59%	-30%	-2%	28,5 p.p. ↓	57,1 p.p. ↓	-36%	-10%	26,1 p.p. ↓
EBITDA	(16.384)	1.087	1.789	1607,3% ↓	1015,8% ↓	(15.639)	8.364	287,0% ↓
Margem EBITDA	-44%	2%	3%	46,0 p.p. ↓	47,1 p.p. ↓	-12%	7%	19,4 p.p. ↓
Patrimônio Líquido (PL)	194.633	216.048	228.848	9,9% ↓	15,0% ↓	194.633	216.048	9,9% ↓
Dívida Líquida	261.216	271.349	123.799	3,7% ↓	111,0% ↑	261.216	271.349	3,7% ↓
Dívida Líquida/PL	134%	126%	54%	8,6 p.p. ↑	80,1 p.p. ↑	134%	126%	8,6 p.p. ↑

Indicadores operacionais 100% (R\$ milhões)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Land bank (em R\$ milhões)	4.809	4.341	4.133	10,8% ↑	16,4% ↑	4.809	4.133	16,4% ↑
VGv Lançamentos (em R\$ milhões)	-	-	160	n.a.	100,0% ↓	238	259	8,4% ↓
Número de Unidades Lançadas	-	-	977	n.a.	100,0% ↓	1.101	1.819	39,5% ↓
VGv Vendas Brutas (em R\$ milhões)	74	77	121	4,1% ↓	38,6% ↓	241	305	20,9% ↓
Número de Unidades Vendidas	587	601	850	2,3% ↓	30,9% ↓	1.782	2.255	21,0% ↓
Distratos (em R\$ milhões)	18	10	21	86,6% ↑	16,5% ↓	51	49	3,5% ↑
Número de Unidades Distratadas	159	89	224	78,7% ↑	29,0% ↓	474	522	9,2% ↓
VGv Vendas Líquidas (em R\$ milhões)	56	68	99	17,0% ↓	43,3% ↓	190	255	25,7% ↓
Número de Unidades Líquidas	428	512	626	16,4% ↓	31,6% ↓	1.308	1.733	24,5% ↓
VGv Repasses (em R\$ milhões)	1	1	3	35,6% ↓	81,0% ↓	3	7	59,0% ↓
Número de Unidades Repassadas	10	16	50	37,5% ↓	80,0% ↓	49	119	58,8% ↓
Número de Unidades Produzidas	284	300	909	5,3% ↓	68,8% ↓	1.120	1.882	40,5% ↓

INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Receita operacional líquida (ROL) e margem bruta

A Receita Operacional Líquida da Companhia, nos nove meses de 2023, teve crescimento de 5% em relação ao 9M22. Na visão trimestral, a ROL do 3T23 foi 19% menor que a do período anterior e 27% inferior ao 3T22.

A margem bruta ajustada pelos custos financeiros foi de 36% nos 9M23, se mantendo praticamente estável em comparação com os 9M22. No 3T23, a margem foi de 28%, sendo 38% e 32% no 2T23 e 3T22, 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.

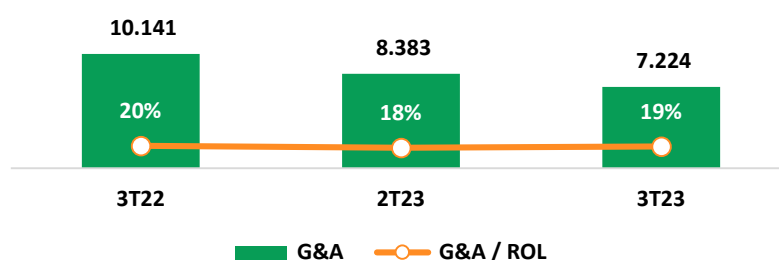
A redução na margem bruta está atrelada, essencialmente, a revisões orçamentárias de projetos em fase de obra avançada que passaram por um forte período inflacionário e por alteração da forma de gestão dos canteiros de obras. No entanto, as novas vendas realizadas no trimestre já apresentam margens consideravelmente melhores que contribuirão para a recuperação da margem contábil à medida que as obras evoluírem e ganharem relevância no POC (*percentage of completion*) total da Companhia.

Lucro Bruto e Margem Bruta	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receita operacional líquida	37.557	46.426	51.413	19,1% ↓	27,0% ↓	126.111	119.751	5,3% ↑
(=) Lucro bruto	8.659	15.804	15.388	45,2% ↓	43,7% ↓	39.812	42.639	6,6% ↓
(+) Custos financeiros no custo dos lotes vendidos	1.821	1.656	814	10,0% ↑	123,7% ↑	5.429	2.174	149,7% ↑
Lucro bruto sem custo financeiro	10.480	17.460	16.202	40,0% ↓	35,3% ↓	45.241	44.813	1,0% ↑
Margem bruta	23%	34%	30%	11,0 p.p. ↓	6,9 p.p. ↓	32%	36%	4,0 p.p. ↓
Margem bruta ajustada pelos custos financeiros	28%	38%	32%	9,7 p.p. ↓	3,6 p.p. ↓	36%	37%	1,5 p.p. ↓

Despesas gerais e administrativas (G&A)

As despesas gerais e administrativas apresentaram redução de 29% no 3T23 em comparação com o 3T22 e de 14% em relação ao 2T23. Na comparação acumulada a queda foi de 16%, representando 19% da ROL ante a uma representação de 24% nos primeiros 9 meses de 2022. A redução observada está em linha com a revisão de custos e despesas realizadas pela Companhia no primeiro trimestre de 2023.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receita operacional líquida	37.557	46.426	51.413	19,1% ↓	27,0% ↓	126.111	119.751	5,3% ↑
G&A	7.224	8.383	10.141	13,8% ↓	28,8% ↓	24.066	28.544	15,7% ↓
G&A / ROL	19%	18%	20%	1,2 p.p. ↑	0,5 p.p. ↓	19%	24%	4,8 p.p. ↓



Despesas com vendas e marketing

No 3T23, as despesas comerciais foram reduzidas em 13,2% em relação ao 2T23 e em 21% em relação ao 3T22. Frente à ROL, as despesas comerciais ficaram praticamente estáveis, conforme demonstrado abaixo:

Despesas Comerciais	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receita operacional líquida	37.557	46.426	51.413	19,1% ↓	27,0% ↓	126.111	119.751	5,3% ↑
Despesas comerciais	5.192	5.984	6.580	13,2% ↓	21,1% ↓	17.246	15.516	11,1% ↑
Despesas comerciais / ROL	14%	13%	13%	0,9 p.p. ↑	1,0 p.p. ↑	14%	13%	0,7 p.p. ↑

O aumento das despesas comerciais, nos 9M23 frente aos 9M22, é principalmente explicada pelo aumento dos gastos com publicidade e propaganda, em função de estratégia de vendas diferenciada para fomento dos empreendimentos lançados no 4T22 e 1T23.

Despesas Comerciais	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Salários, encargos e benefícios	1.956	1.883	1.994	3,9% ↑	1,9% ↓	5.806	5.358	8,4% ↑
Comissões e corretagens	1.516	1.569	2.589	3,4% ↓	41,4% ↓	4.607	5.610	17,9% ↓
Publicidade e propaganda	1.022	1.660	1.132	38,4% ↓	9,7% ↓	4.507	2.400	87,8% ↑
Despesas gerais	576	698	656	17,5% ↓	12,2% ↓	1.869	1.571	19,0% ↑
Outros	122	174	209	29,9% ↓	41,6% ↓	457	577	20,8% ↓
Total	5.192	5.984	6.580	13,2% ↓	21,1% ↓	17.246	15.516	11,1% ↑

Resultado líquido e margem líquida

O resultado da Companhia foi de R\$(22) milhões no 3T23. O resultado é explicado, principalmente, pelo cadenciamento do ritmo de obras, relacionado à estratégia de preservação patrimonial em um cenário de juros elevados. Adicionalmente, no 3T23 houve um aumento de despesas não recorrentes, o que pressionou ainda mais Margem Líquida e Margem EBITDA.

Lucro Líquido e Margem Líquida	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receita operacional líquida	37.557	46.426	51.413	19,1% ↓	27,0% ↓	126.111	119.751	5,3% ↑
(-) (Prejuízo) lucro líquido	(22.019)	(14.008)	(779)	57,2% ↓	2726,6% ↓	(45.075)	(11.492)	292,2% ↓
Itens não recorrentes:								
(+) Baixa de gastos com landbank descontinuado	5.888	-	-	100,0% ↑	100,0% ↑	5.888	-	100,0% ↑
(+) Outros efeitos não recorrentes	3.223	-	-	100,0% ↑	100,0% ↑	3.223	-	
(-) (Prejuízo) lucro líquido ajustado	(12.907)	(14.008)	(779)	7,9% ↓	1556,9% ↑	(35.963)	(11.492)	212,9% ↑
Margem líquida	-59%	-30%	-2%	28,5 p.p. ↓	57,1 p.p. ↓	-36%	-10%	26,1 p.p. ↓
Margem líquida ajustada	-34%	-30%	-2%	4,2 p.p. ↓	32,9 p.p. ↓	-29%	-10%	18,9 p.p. ↓

EBITDA

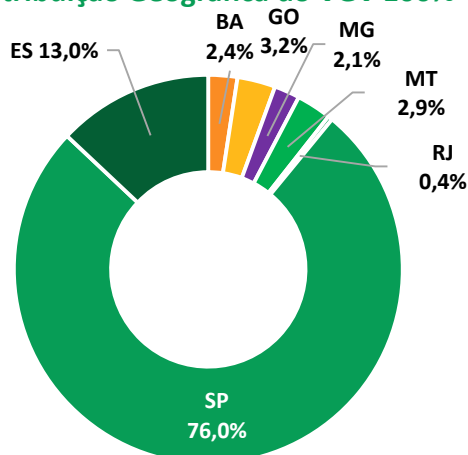
A Companhia apresentou EBITDA de R\$(15) milhões no 3T23, R\$1 milhão no 2T23 e R\$2 milhões no 3T22. O EBITDA ajustado por itens não recorrentes foi de R\$(6) milhões no 3T23, R\$1 milhão no 2T23 e R\$2 milhões no 3T22.

EBTIDA	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
EBITDA								
(=) (Prejuízo) lucro líquido	(22.019)	(14.008)	(779)	57,2% ↓	2726,6% ↓	(45.075)	(11.492)	292,2% ↓
(+) Imposto de renda e contrib. social corrente e diferido	2.006	158	3.158	1169,6% ↑	36,5% ↓	7.452	6.747	10,4% ↑
(+/-) Resultado financeiro	4.462	14.524	(950)	69,3% ↓	-	21.984	12.063	82,2% ↑
(+) Depreciação e amortização	406	413	360	1,7% ↓	12,8% ↑	1.238	1.046	18,4% ↑
EBITDA	(15.145)	1.087	1.789	1493,3% ↓	946,6% ↓	(14.401)	8.364	272,2% ↓
Itens não recorrentes:								
(+) Baixa de gastos com landbank descontinuado	5.888	-	-	100,0% ↑	100,0% ↑	5.888	-	100,0% ↑
(+) Outros efeitos não recorrentes	3.223	-	-	100,0% ↑	100,0% ↑	3.223	-	100,0% ↑
EBITDA Ajustado	(6.033)	1.087	1.789	655,1% ↓	437,3% ↓	(5.289)	6.575	180,4% ↓
Receita operacional líquida	37.557	46.426	51.413	19,1% ↓	27,0% ↓	126.111	119.751	5,3% ↑
Margem EBITDA	-40%	2%	3%	42,7 p.p. ↓	43,8 p.p. ↓	-11%	7%	18,4 p.p. ↓
Margem EBITDA Ajustado	-16%	2%	3%	18,4 p.p. ↓	19,5 p.p. ↓	-4%	5%	9,7 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 **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* do 3T23 é 7% superior ao mesmo período de 2022 e 2% maior que o 2T23. No *land bank* 100%, o crescimento foi de 11% em relação ao 2T23 e de 16% em relação ao 3T22.

Banco de terrenos % Urba*	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22
Land bank (em R\$ milhões)	3.366	3.298	3.152	2,1% ↑	6,8% ↑
Número de unidades (mil)	25	25	26	0,1% ↑	0,4% ↓
Área útil (m ² mil)	5.222	5.257	5.443	0,7% ↓	4,1% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	132	130	123	1,9% ↑	7,2% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	645	627	579	2,7% ↑	11,3% ↑

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

Banco de terrenos 100%*	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22
Land bank (em R\$ milhões)	4.809	4.341	4.133	10,8% ↑	16,4% ↑
Número de unidades (mil)	34	32	34	6,3% ↑	0,0% ↑
Área útil (m ² mil)	7.007	6.873	7.155	1,9% ↑	2,1% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	141	136	122	4,3% ↑	16,4% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	686	632	578	8,7% ↑	18,8% ↑

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

LANÇAMENTOS

Lançamentos % Urba*	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
VGV (em R\$ milhões):	-	-	87,0	n.a.	100,0% ↓	102,2	186,5	45,2% ↓
Lotes	-	-	87,0	n.a.	100,0% ↓	102,2	186,5	45,2% ↓
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Número de unidades:	-	-	530	n.a.	100,0% ↓	473	1.372	65,5% ↓
Lotes	-	-	530	n.a.	100,0% ↓	473	1.372	65,5% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Área total (m² mil):	-	-	107	n.a.	100,0% ↓	131	300	56,2% ↓
Lotes	-	-	107	n.a.	100,0% ↓	131	300	56,2% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Preço médio por unidade:	-	-	164,2	n.a.	n.a.	215,9	136,0	58,8% ↑
Lotes	-	-	164,2	n.a.	100,0% ↓	215,9	136,0	58,8% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Preço médio por m² (em R\$):	-	-	809,6	n.a.	n.a.	777,6	621,1	25,2% ↑
Lotes	-	-	809,6	n.a.	100,0% ↓	777,6	621,1	25,2% ↑
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 100%*	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
VGV (em R\$ milhões):	-	-	159,8	n.a.	100,0% ↓	237,7	259,4	8,4% ↓
Lotes	-	-	159,8	n.a.	100,0% ↓	237,7	259,4	8,4% ↓
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Número de unidades:	-	-	977	n.a.	100,0% ↓	1.101	1.819	39,5% ↓
Lotes	-	-	977	n.a.	100,0% ↓	1.101	1.819	39,5% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Área total (m² mil):	-	-	200	n.a.	100,0% ↓	306	393	22,2% ↓
Lotes	-	-	200	n.a.	100,0% ↓	306	393	22,2% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Preço médio por unidade:	-	-	163,6	n.a.	n.a.	215,9	142,6	51,4% ↑
Lotes	-	-	163,6	n.a.	100,0% ↓	215,9	142,6	51,4% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Preço médio por m² (em R\$):	-	-	798,9	n.a.	n.a.	777,6	660,1	17,8% ↑
Lotes	-	-	798,9	n.a.	100,0% ↓	777,6	660,1	17,8% ↑
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 3T23, o VGV vendido (%Urba) foi de **R\$50,8 milhões**, comparado com R\$50,3 milhões no 2T23 e 78,6 milhões no 3T22, um aumento de 1% e uma redução de 35%, respectivamente. Na visão 100%, o VGV vendido foi de **R\$74,1 milhões**, 4% menor que o 2T23 e 39% menor que o mesmo período de 2022.

Vendas brutas % Urba*	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Vendas brutas de (em R\$ milhões):	50,8	50,3	78,6	0,9% ↑	35,4% ↓	153,6	199,7	23,1% ↓
Lotes	50,7	49,8	71,4	1,9% ↑	29,0% ↓	148,9	172,9	13,9% ↓
CasasMais	0,1	0,6	5,2	87,0% ↓	98,5% ↓	4,6	21,1	78,2% ↓
Incorporação de casas	-	-	2,0	n.a.	100,0% ↓	0,1	5,7	98,8% ↓
Número de unidades:	430	425	591	1,3% ↑	27,2% ↓	1.239	1.599	22,5% ↓
Lotes	430	425	581	1,3% ↑	26,0% ↓	1.239	1.567	21,0% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	10	n.a.	100,0% ↓	0,3	31	99,0% ↓
Área útil (m²) (mil):	91,3	88,9	118,6	2,6% ↑	23,0% ↓	263,1	309,6	15,0% ↓
Lotes	91,3	88,8	116,8	2,8% ↑	21,8% ↓	262,0	301,7	13,2% ↓
CasasMais	0,02	0,1	1,4	86,6% ↓	98,8% ↓	1,1	6,6	83,1% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,4	n.a.	100,0% ↓	0,01	1,3	99,0% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil):								
Lotes	117,9	117,1	122,9	0,6% ↑	4,1% ↓	120,2	110,3	9,0% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	195,1	n.a.	100,0% ↓	229,9	181,8	26,5% ↑
Preço médio por m² (em R\$):								
Lotes	555,7	560,3	611,7	0,8% ↓	9,2% ↓	568,3	573,0	0,8% ↓
CasasMais	4.348,2	4.488,0	3.676,2	3,1% ↓	18,3% ↑	4.143,4	3.206,3	29,2% ↑
Incorporação de casas	-	-	4.712,7	n.a.	100,0% ↓	5.554,6	4.391,6	26,5% ↑

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

Vendas brutas 100%*	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Vendas brutas de (em R\$ milhões):	74,1	77,3	120,6	4,1% ↓	38,6% ↓	240,9	304,7	20,9% ↓
Lotes	73,9	75,7	100,5	2,3% ↓	26,5% ↓	228,0	232,5	1,9% ↓
CasasMais	0,2	1,6	14,1	87,9% ↓	98,6% ↓	12,7	55,0	76,9% ↓
Incorporação de casas	-	-	6,0	n.a.	100,0% ↓	0,2	17,3	98,7% ↓
Número de unidades:	587	601	850	2,3% ↓	30,9% ↓	1.782	2.255	21,0% ↓
Lotes	587	601	819	2,3% ↓	28,3% ↓	1.781	2.160	17,5% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	31	n.a.	100,0% ↓	1	95	98,9% ↓
Área útil (m²) (mil):	128,7	129,7	172,1	0,8% ↓	25,2% ↓	392,5	441,8	11,2% ↓
Lotes	128,6	129,4	167,0	0,6% ↓	23,0% ↓	389,4	420,8	7,5% ↓
CasasMais	0,0	0,4	3,8	87,5% ↓	98,8% ↓	3,1	17,1	82,1% ↓
Incorporação de casas	-	-	1,3	n.a.	100,0% ↓	0,04	3,9	98,9% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil):								
Lotes	125,9	125,9	122,7	0,02% ↓	2,6% ↑	128,0	107,6	19,0% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	195,1	n.a.	100,0% ↓	229,9	181,8	26,5% ↑
Preço médio por m² (em R\$):								
Lotes	574,6	585,0	602,1	1,8% ↓	4,6% ↓	585,6	552,4	6,0% ↑
CasasMais	4.348,2	4.496,9	3.683,5	3,3% ↓	18,0% ↑	4.141,7	3.218,3	28,7% ↑
Incorporação de casas	-	-	4.712,7	n.a.	n.a.	5.554,6	4.391,6	26,5% ↑

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

DISTRATOS

No 3T23, o VGV dos distratos (%Urba) apresentou redução de 22% em relação ao mesmo período de 2022 e aumento de 84% em comparação com o trimestre anterior. Na visão 100%, o volume de distratos foi reduzido em 17% e em relação ao 2T23 houve aumento de 87%. Os distratos estão concentrados em produtos com alta demanda, de modo que a revenda destas unidades tem ocorrido rapidamente.

Distratos % Urba*	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Distratos (em R\$ milhões):	12,6	6,9	16,1	83,8% ↑	21,7% ↓	38,2	37,3	2,5% ↑
Lotes	12,6	6,9	15,9	82,9% ↑	21,1% ↓	38,1	37,0	3,1% ↑
CasasMais	0,1	-	0,2	100,0% ↑	57,2% ↓	0,1	0,2	57,2% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,1	n.a.	100,0% ↓	-	0,1	100,0% ↓
Número de unidades distratadas:	119	67	171	77,3% ↑	30,5% ↓	361	401	10,0% ↓
Lotes	119	67	171	77,3% ↑	30,3% ↓	361	400	9,8% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	0,3	n.a.	100,0% ↓	-	1	100,0% ↓

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

Distratos 100%*	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Distratos (em R\$ milhões):	17,9	9,6	21,4	86,6% ↑	16,5% ↓	51,2	49,5	3,5% ↑
Lotes	17,7	9,6	20,9	84,9% ↑	15,1% ↓	51,1	48,7	4,9% ↑
CasasMais	0,2	-	0,4	100,0% ↑	57,2% ↓	0,2	0,4	57,2% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,2	n.a.	100,0% ↓	-	0,4	100,0% ↓
Número de unidades distratadas:	159	89	224	78,7% ↑	29,0% ↓	474	522	9,2% ↓
Lotes	159	89	223	78,7% ↑	28,7% ↓	474	519	8,7% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	1	n.a.	100,0% ↓	-	3	100,0% ↓

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

VENDAS LÍQUIDAS

No 3T23, as vendas líquidas no %Urba apresentaram queda de 12% em relação ao 2T23 e de 39% na comparação com o 3T22. Na visão 100%, houve recuo de 17% em comparação com o 2T23 e de 43% em comparação com o 3T22.

Vendas líquidas %Urba*	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	38,2	43,5	62,5	12,2% ↓	39,0% ↓	115,4	162,4	29,0% ↓
Lotes	38,1	42,9	55,5	11,0% ↓	31,3% ↓	110,8	135,9	18,5% ↓
CasasMais	0,0	0,6	5,1	98,1% ↓	99,8% ↓	4,5	21,0	78,3% ↓
Incorporação de casas	-	-	1,9	n.a.	100,0% ↓	0,1	5,6	98,8% ↓
Número de unidades líquidas:	311	358	420	12,9% ↓	25,9% ↓	878	1.197	26,7% ↓
Lotes	311	358	410	12,9% ↓	24,1% ↓	878	1.167	24,8% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	10	n.a.	100,0% ↓	0	30	99,0% ↓

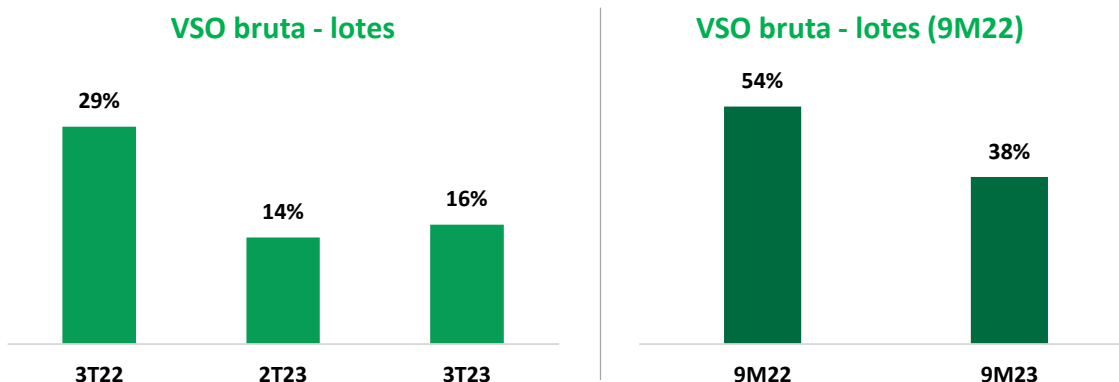
*Corresponde à participação efetiva nos projetos Urba.

Vendas líquidas 100%*	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	56,2	67,7	99,2	17,0% ↓	43,3% ↓	189,7	255,2	25,7% ↓
Lotes	56,2	66,1	79,6	15,0% ↓	29,4% ↓	177,0	183,8	3,7% ↓
CasasMais	0,0	1,6	13,7	98,2% ↓	99,8% ↓	12,5	54,6	77,1% ↓
Incorporação de casas	-	-	5,9	n.a.	100,0% ↓	0,2	16,8	98,6% ↓
Número de unidades líquidas:	428	512	626	16,4% ↓	31,6% ↓	1.308	1.733	24,5% ↓
Lotes	428	512	596	16,4% ↓	28,2% ↓	1.307	1.641	20,4% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	30	n.a.	100,0% ↓	1	92	98,9% ↓

*Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

No 3T23, houve recuperação da VSO em comparação com o trimestre anterior, alcançando 16%. Na visão acumulada do ano, a velocidade de venda dos 9 meses de 2023 ficou 16p.p. atrás da VSO realizada nos 9 meses 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.



UNIDADES PRODUZIDAS E ENTREGUES

No 3T23, o volume de unidades produzidas no %Urba foi 15% inferior ao produzido no 2T23, e 82% menor que o 2T22. No 100%, houve queda de 5% em relação ao 2T23 e de 69% em comparação com o 3T22.

Produção % Urba*	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Unidades produzidas	175	205	946	14,6% ↓	81,5% ↓	1.125	2.049	45,1% ↓
Lotes	143	167	627	14,4% ↓	77,2% ↓	642	1.260	49,0% ↓
CasasMais**	32	38	319	15,8% ↓	90,0% ↓	483	788	38,7% ↓
Incorporação	-	-	-	n.a.	n.a.	-	1	100,0% ↓
Unidades entregues	-	-	213	n.a.	100,0% ↓	-	854	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%*	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Unidades produzidas	284	300	909	5,3% ↓	68,8% ↓	1.120	1.882	40,5% ↓
Lotes	195	193	749	1,0% ↑	74,0% ↓	799	1.552	48,5% ↓
CasasMais**	89	107	160	16,8% ↓	44,4% ↓	321	327	1,8% ↓
Incorporação	-	-	-	n.a.	n.a.	-	3	100,0% ↓
Unidades entregues	-	-	340	n.a.	100,0% ↓	-	981	100,0% ↓
Nº de canteiros de obra	14	14	10	n.a.	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	30/09/23	31/12/22	Var. Set/23 vs Dez/22
Ativo			
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	39.766	26.067	53%
Títulos e valores mobiliários	13.816	37.964	-64%
Clientes	48.670	71.402	-32%
Lotes a comercializar	281.074	297.306	-5%
Despesas antecipadas	1.978	2.535	-22%
Outros ativos	6.319	5.718	11%
Total do ativo circulante	391.623	440.992	-11%
Ativo não circulante			
Títulos e valores mobiliários	12.000	8.268	45%
Clientes	172.227	195.065	-12%
Lotes a comercializar	257.327	259.925	-1%
Créditos com empresas ligadas	17.510	12.632	39%
Despesas antecipadas	7.567	4.722	60%
Outros ativos não circulantes	22.290	12.528	78%
Total do ativo realizável a longo prazo	488.921	493.140	-1%
Investimento	7.400	20.902	-65%
Imobilizado e intangível	7.926	8.721	-9%
Total do ativo não circulante	504.247	522.763	-4%
Total do ativo	895.870	963.755	-7%
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo circulante			
Fornecedores	9.619	44.029	-78%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	95.600	46.281	107%
Contas a pagar por aquisição de investimento	8.238	22.588	-64%
Instrumento financeiro derivativo	-	2	-100%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	67.055	97.586	-31%
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	22.589	11.044	105%
Adiantamentos de clientes	19.837	15.954	24%
Provisão para manutenção de imóveis	421	997	-58%
Impostos diferidos	2.640	5.796	-54%
Passivo de cessão	6.539	-	-
Outras contas a pagar	18.686	24.941	-25%
Total do passivo circulante	251.224	269.218	-7%
Passivo não circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	231.198	220.294	5%
Contas a pagar por aquisição de investimento	1.175	4.079	-71%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	143.235	200.144	-28%
Adiantamentos de clientes	4.651	492	845%
Provisão para manutenção de imóveis	6.377	4.491	42%
Impostos diferidos	8.424	12.678	-34%
Passivo de cessão	31.925	-	-
Outras contas a pagar	23.028	15.404	49%
Total do passivo não circulante	450.013	457.582	-2%
Total do passivo	701.237	726.800	-4%
Patrimônio líquido			
Capital social	197.418	197.418	0%
Ações em tesouraria	(493)	(493)	0%
Reservas de capital	2.909	2.305	26%
Reservas de lucros	30.870	32.315	-4%
Prejuízos acumulados	(57.538)	-	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora	173.166	231.545	-25%
Participações não controladoras	21.467	5.410	297%
Total do patrimônio líquido	194.633	236.955	-18%
Total do passivo e patrimônio líquido	895.870	963.755	-7%

Demonstração do Resultado do Exercício (R\$ mil)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS CONSOLIDADOS	2023		2022	
	3º trimestre	Nove Meses	3º trimestre	Nove Meses
Receita operacional líquida	37.557	126.111	51.413	119.751
Custo dos lotes vendidos	(28.898)	(86.299)	(36.025)	(77.112)
Lucro bruto	8.659	39.812	15.388	42.639
Despesas operacionais:				
Despesas com vendas	(5.192)	(17.246)	(6.580)	(15.516)
Despesas gerais e administrativas	(7.224)	(24.066)	(10.141)	(28.544)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	(9.317)	(10.305)	(381)	(1.466)
Resultado de equivalência patrimonial	(2.477)	(3.834)	3.143	10.205
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(15.551)	(15.639)	1.429	7.318
Resultado Financeiro:				
Despesas financeiras	(7.159)	(29.284)	(3.684)	(25.242)
Receitas financeiras	2.175	4.962	4.160	9.381
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	522	2.338	474	3.798
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(20.013)	(37.623)	2.379	(4.745)
Imposto de renda e contribuição social:				
Correntes	(2.833)	(10.923)	(1.715)	(7.101)
Diferidos	827	3.471	(1.443)	354
(Prejuízo) lucro líquido do período	(22.019)	(45.075)	(779)	(11.492)
(Prejuízo) lucro líquido a atribuível a:				
Acionistas controladores	(25.990)	(57.538)	(1.521)	(12.249)
Acionistas não controladores	3.971	12.463	742	757
	(22.019)	(45.075)	(779)	(11.492)
Resultado líquido por ação (em R\$):				
Básico	(0,1781)	(0,3944)	(0,0104)	(0,0846)

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA CONSOLIDADOS	Nove meses de		Var. 9M23 vs 9M22
	2023	2022	
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo do período	(45.075)	(11.492)	292%
Ajustes para reconciliar o (prejuízo) lucro do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:			
Depreciação e amortização	1.238	1.046	18%
Opções outorgadas reconhecidas	604	675	-11%
Ajuste a valor presente	(3.340)	1.423	-335%
Baixa na venda de imobilizado	85	-	-
Resultados financeiros	17.837	11.246	59%
Resultado de equivalência patrimonial	3.834	(10.205)	-138%
Provisão para risco de crédito	(561)	(387)	45%
Provisão para manutenção de imóveis	2.588	2.398	8%
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	1.108	372	198%
Amortização de despesas antecipadas	3.821	5.586	-32%
Resultado com instrumento financeiro derivativo	(2)	10	-120%
IRPJ e CSLL diferidos	(3.471)	(354)	881%
PIS e COFINS diferidos	(3.939)	(1.500)	163%
	(25.273)	(1.182)	2038%
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Redução (aumento) de clientes	39.731	24.238	64%
Redução (aumento) de lotes a comercializar	(32.493)	(75.268)	-57%
Redução (aumento) de despesas antecipadas	(5.024)	(7.277)	-31%
Redução (aumento) de outros	(9.837)	(10.670)	-8%
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Aumento (redução) de fornecedores	(34.410)	10.962	-414%
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	17.103	11.774	45%
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes	(1.923)	23.599	-108%
Aumento (redução) de outros	2.580	18.137	-86%
Juros pagos	(26.625)	(11.892)	124%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(5.739)	(5.536)	4%
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	(604)	(258)	134%
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(900)	(275)	227%
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(83.414)	(23.648)	253%
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aumento em títulos e valores mobiliários	(350.274)	(271.723)	29%
Redução em títulos e valores mobiliários	373.471	212.395	76%
Adiantamentos a partes relacionadas	(15.868)	(6.849)	132%
Recebimentos de partes relacionadas	12.316	17.583	-30%
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	10.953	6.519	68%
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(445)	(1.832)	-76%
Pagamento por aquisição de participação em investida	(19.137)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	11.016	(43.907)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Aumento de capital	-	7.982	-100%
Transação de capital	(24)	832	-103%
Pagamento de dividendos	-	(6.254)	-100%
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	(1.657)	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos	114.732	84.160	36%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(65.024)	(21.437)	203%
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	35.897	-	-
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores, líquido	2.173	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	86.097	65.283	32%
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	13.699	(2.272)	-703%
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do período	26.067	2.668	877%
No final do período	39.766	396	9942%
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	13.699	(2.272)	-703%

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