

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
<b>Receita operacional líquida</b>	37.557	46.426	51.413	19,1% ↓	27,0% ↓	126.111	119.751	5,3% ↑
<b>Lucro bruto</b>	8.659	15.804	15.388	45,2% ↓	43,7% ↓	39.812	42.639	6,6% ↓
<b>Margem bruta</b>	23%	34%	30%	11,0 p.p. ↓	6,9 p.p. ↓	32%	36%	4,0 p.p. ↓
<b>Despesas administrativas</b>	(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. ↑
<b>Despesas comerciais</b>	(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. ↑
<b>Resultado financeiro</b>	(4.462)	(14.524)	950	69,3% ↑	569,7% ↓	(21.984)	(12.063)	82,2% ↓
<b>Resultado líquido</b>	(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. ↓
<b>EBITDA</b>	(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. ↓
<b>Patrimônio Líquido (PL)</b>	194.633	216.048	228.848	9,9% ↓	15,0% ↓	194.633	216.048	9,9% ↓
<b>Dívida Líquida</b>	261.216	271.349	123.799	3,7% ↓	111,0% ↑	261.216	271.349	3,7% ↓
<b>Dívida Líquida/PL</b>	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.

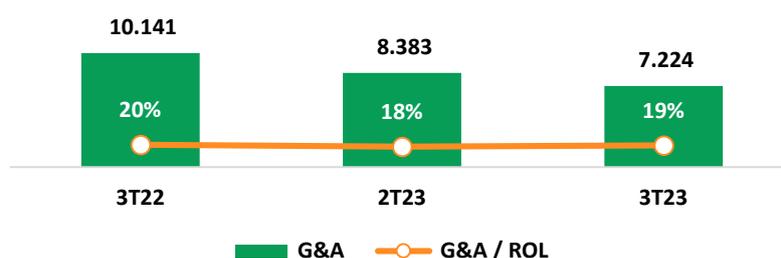
A redução na margem bruta está atrelada, essencialmente, a revisões orçamentárias de projetos em fase de obra avançada que passaram por um forte período inflacionário e por alteração da forma de gestão dos canteiros de obras. No entanto, as novas vendas realizadas no trimestre já apresentam margens consideravelmente 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% ↑
<b>Lucro bruto sem custo financeiro</b>	<b>10.480</b>	<b>17.460</b>	<b>16.202</b>	<b>40,0% ↓</b>	<b>35,3% ↓</b>	<b>45.241</b>	<b>44.813</b>	<b>1,0% ↑</b>
Margem bruta	23%	34%	30%	11,0 p.p. ↓	6,9 p.p. ↓	32%	36%	4,0 p.p. ↓
<b>Margem bruta ajustada pelos custos financeiros</b>	<b>28%</b>	<b>38%</b>	<b>32%</b>	<b>9,7 p.p. ↓</b>	<b>3,6 p.p. ↓</b>	<b>36%</b>	<b>37%</b>	<b>1,5 p.p. ↓</b>

### 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% ↓
<b>Total</b>	<b>5.192</b>	<b>5.984</b>	<b>6.580</b>	<b>13,2% ↓</b>	<b>21,1% ↓</b>	<b>17.246</b>	<b>15.516</b>	<b>11,1% ↑</b>

### 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% ↓
<b>Itens não recorrentes:</b>								
(+) 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% ↑
<b>Margem líquida</b>	<b>-59%</b>	<b>-30%</b>	<b>-2%</b>	<b>28,5 p.p. ↓</b>	<b>57,1 p.p. ↓</b>	<b>-36%</b>	<b>-10%</b>	<b>26,1 p.p. ↓</b>
<b>Margem líquida ajustada</b>	<b>-34%</b>	<b>-30%</b>	<b>-2%</b>	<b>4,2 p.p. ↓</b>	<b>32,9 p.p. ↓</b>	<b>-29%</b>	<b>-10%</b>	<b>18,9 p.p. ↓</b>

## EBITDA

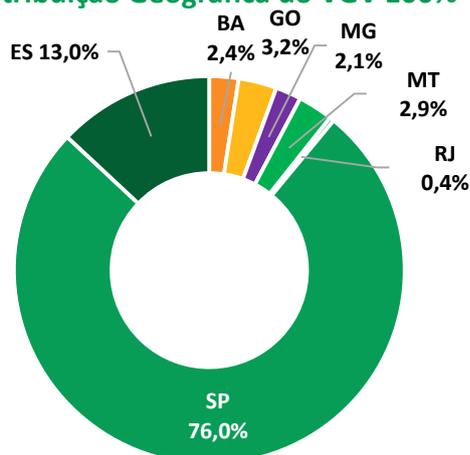
A Companhia apresentou EBITDA de R\$(15) milhões no 3T23, R\$1 milhão no 2T23 e R\$2 milhões no 3T22. O EBITDA ajustado por itens não recorrentes foi de R\$(6) milhões no 3T23, R\$1 milhão no 2T23 e R\$2 milhões no 3T22.

EBTIDA	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
<b>EBITDA</b>								
(=) (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% ↑
<b>EBITDA</b>	<b>(15.145)</b>	<b>1.087</b>	<b>1.789</b>	<b>1493,3% ↓</b>	<b>946,6% ↓</b>	<b>(14.401)</b>	<b>8.364</b>	<b>272,2% ↓</b>
<b>Itens não recorrentes:</b>								
(+) 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% ↑
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>(6.033)</b>	<b>1.087</b>	<b>1.789</b>	<b>655,1% ↓</b>	<b>437,3% ↓</b>	<b>(5.289)</b>	<b>6.575</b>	<b>180,4% ↓</b>
Receita operacional líquida	37.557	46.426	51.413	19,1% ↓	27,0% ↓	126.111	119.751	5,3% ↑
<b>Margem EBITDA</b>	<b>-40%</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>	<b>42,7 p.p. ↓</b>	<b>43,8 p.p. ↓</b>	<b>-11%</b>	<b>7%</b>	<b>18,4 p.p. ↓</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>-16%</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>	<b>18,4 p.p. ↓</b>	<b>19,5 p.p. ↓</b>	<b>-4%</b>	<b>5%</b>	<b>9,7 p.p. ↓</b>

## 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (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
<b>VGV (em R\$ milhões):</b>	-	-	<b>87,0</b>	n.a.	<b>100,0% ↓</b>	<b>102,2</b>	<b>186,5</b>	<b>45,2% ↓</b>
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.
<b>Número de unidades:</b>	-	-	<b>530</b>	n.a.	<b>100,0% ↓</b>	<b>473</b>	<b>1.372</b>	<b>65,5% ↓</b>
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.
<b>Área total (m² mil):</b>	-	-	<b>107</b>	n.a.	<b>100,0% ↓</b>	<b>131</b>	<b>300</b>	<b>56,2% ↓</b>
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.
<b>Preço médio por unidade:</b>	-	-	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.
<b>Preço médio por m² (em R\$):</b>	-	-	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
<b>VGV (em R\$ milhões):</b>	-	-	<b>159,8</b>	n.a.	<b>100,0% ↓</b>	<b>237,7</b>	<b>259,4</b>	<b>8,4% ↓</b>
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.
<b>Número de unidades:</b>	-	-	<b>977</b>	n.a.	<b>100,0% ↓</b>	<b>1.101</b>	<b>1.819</b>	<b>39,5% ↓</b>
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.
<b>Área total (m² mil):</b>	-	-	<b>200</b>	n.a.	<b>100,0% ↓</b>	<b>306</b>	<b>393</b>	<b>22,2% ↓</b>
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.
<b>Preço médio por unidade:</b>	-	-	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.
<b>Preço médio por m² (em R\$):</b>	-	-	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
<b>Vendas brutas de (em R\$ milhões):</b>	<b>50,8</b>	<b>50,3</b>	<b>78,6</b>	<b>0,9% ↑</b>	<b>35,4% ↓</b>	<b>153,6</b>	<b>199,7</b>	<b>23,1% ↓</b>
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% ↓
<b>Número de unidades:</b>	<b>430</b>	<b>425</b>	<b>591</b>	<b>1,3% ↑</b>	<b>27,2% ↓</b>	<b>1.239</b>	<b>1.599</b>	<b>22,5% ↓</b>
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% ↓
<b>Área útil (m²) (mil):</b>	<b>91,3</b>	<b>88,9</b>	<b>118,6</b>	<b>2,6% ↑</b>	<b>23,0% ↓</b>	<b>263,1</b>	<b>309,6</b>	<b>15,0% ↓</b>
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% ↓
<b>Preço médio por unidade (em R\$ mil):</b>								
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% ↑
<b>Preço médio por m² (em R\$):</b>								
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
<b>Vendas brutas de (em R\$ milhões):</b>	<b>74,1</b>	<b>77,3</b>	<b>120,6</b>	<b>4,1% ↓</b>	<b>38,6% ↓</b>	<b>240,9</b>	<b>304,7</b>	<b>20,9% ↓</b>
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% ↓
<b>Número de unidades:</b>	<b>587</b>	<b>601</b>	<b>850</b>	<b>2,3% ↓</b>	<b>30,9% ↓</b>	<b>1.782</b>	<b>2.255</b>	<b>21,0% ↓</b>
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% ↓
<b>Área útil (m²) (mil):</b>	<b>128,7</b>	<b>129,7</b>	<b>172,1</b>	<b>0,8% ↓</b>	<b>25,2% ↓</b>	<b>392,5</b>	<b>441,8</b>	<b>11,2% ↓</b>
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% ↓
<b>Preço médio por unidade (em R\$ mil):</b>								
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% ↑
<b>Preço médio por m² (em R\$):</b>								
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
<b>Distratos (em R\$ milhões):</b>	<b>12,6</b>	<b>6,9</b>	<b>16,1</b>	<b>83,8% ↑</b>	<b>21,7% ↓</b>	<b>38,2</b>	<b>37,3</b>	<b>2,5% ↑</b>
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% ↓
<b>Número de unidades distratadas:</b>	<b>119</b>	<b>67</b>	<b>171</b>	<b>77,3% ↑</b>	<b>30,5% ↓</b>	<b>361</b>	<b>401</b>	<b>10,0% ↓</b>
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
<b>Distratos (em R\$ milhões):</b>	<b>17,9</b>	<b>9,6</b>	<b>21,4</b>	<b>86,6% ↑</b>	<b>16,5% ↓</b>	<b>51,2</b>	<b>49,5</b>	<b>3,5% ↑</b>
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% ↓
<b>Número de unidades distratadas:</b>	<b>159</b>	<b>89</b>	<b>224</b>	<b>78,7% ↑</b>	<b>29,0% ↓</b>	<b>474</b>	<b>522</b>	<b>9,2% ↓</b>
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
<b>Vendas líquidas de (em R\$ milhões):</b>	<b>38,2</b>	<b>43,5</b>	<b>62,5</b>	<b>12,2% ↓</b>	<b>39,0% ↓</b>	<b>115,4</b>	<b>162,4</b>	<b>29,0% ↓</b>
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% ↓
<b>Número de unidades líquidas:</b>	<b>311</b>	<b>358</b>	<b>420</b>	<b>12,9% ↓</b>	<b>25,9% ↓</b>	<b>878</b>	<b>1.197</b>	<b>26,7% ↓</b>
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% ↓

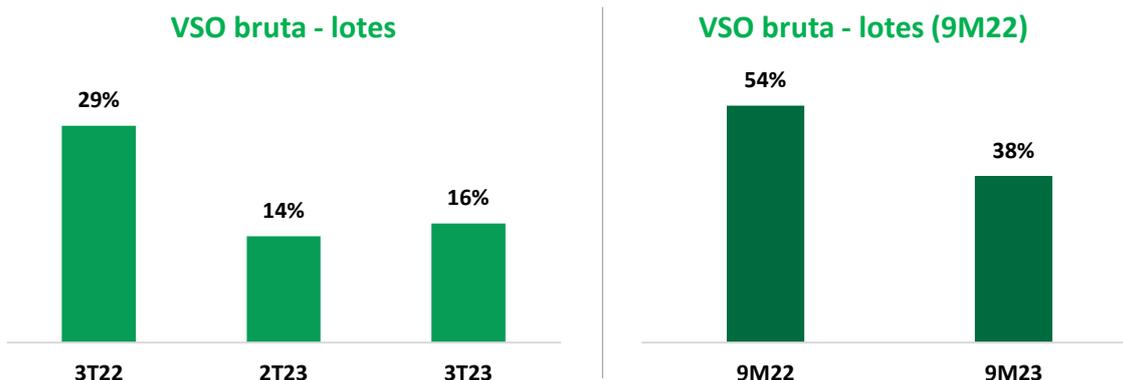
\*Corresponde à participação efetiva nos projetos Urba.

Vendas líquidas 100%*	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
<b>Vendas líquidas de (em R\$ milhões):</b>	<b>56,2</b>	<b>67,7</b>	<b>99,2</b>	<b>17,0% ↓</b>	<b>43,3% ↓</b>	<b>189,7</b>	<b>255,2</b>	<b>25,7% ↓</b>
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% ↓
<b>Número de unidades líquidas:</b>	<b>428</b>	<b>512</b>	<b>626</b>	<b>16,4% ↓</b>	<b>31,6% ↓</b>	<b>1.308</b>	<b>1.733</b>	<b>24,5% ↓</b>
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
<b>Unidades produzidas</b>	<b>175</b>	<b>205</b>	<b>946</b>	<b>14,6% ↓</b>	<b>81,5% ↓</b>	<b>1.125</b>	<b>2.049</b>	<b>45,1% ↓</b>
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% ↓
<b>Unidades entregues</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>213</b>	<b>n.a.</b>	<b>100,0% ↓</b>	<b>-</b>	<b>854</b>	<b>100,0% ↓</b>

\*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
<b>Unidades produzidas</b>	<b>284</b>	<b>300</b>	<b>909</b>	<b>5,3% ↓</b>	<b>68,8% ↓</b>	<b>1.120</b>	<b>1.882</b>	<b>40,5% ↓</b>
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% ↓
<b>Unidades entregues</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>340</b>	<b>n.a.</b>	<b>100,0% ↓</b>	<b>-</b>	<b>981</b>	<b>100,0% ↓</b>
<b>Nº de canteiros de obra</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>n.a.</b>	<b>40,0% ↑</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>40,0% ↑</b>

\*Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

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

Balanço Patrimonial (R\$ mil)

BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS	30/09/23	31/12/22	Var. Set/23 vs Dez/22
<b>Ativo</b>			
<b>Ativo circulante</b>			
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%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>391.623</b>	<b>440.992</b>	<b>-11%</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
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%
<b>Total do ativo realizável a longo prazo</b>	<b>488.921</b>	<b>493.140</b>	<b>-1%</b>
Investimento	7.400	20.902	-65%
Imobilizado e intangível	7.926	8.721	-9%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>504.247</b>	<b>522.763</b>	<b>-4%</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>895.870</b>	<b>963.755</b>	<b>-7%</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
<b>Passivo circulante</b>			
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%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>251.224</b>	<b>269.218</b>	<b>-7%</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
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%
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>450.013</b>	<b>457.582</b>	<b>-2%</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>701.237</b>	<b>726.800</b>	<b>-4%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
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)	-	-
<b>Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora</b>	<b>173.166</b>	<b>231.545</b>	<b>-25%</b>
Participações não controladoras	21.467	5.410	297%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>194.633</b>	<b>236.955</b>	<b>-18%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>895.870</b>	<b>963.755</b>	<b>-7%</b>

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)
<b>Lucro bruto</b>	<b>8.659</b>	<b>39.812</b>	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
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>(15.551)</b>	<b>(15.639)</b>	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
<b>(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(20.013)</b>	<b>(37.623)</b>	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
<b>(Prejuízo) lucro líquido do período</b>	<b>(22.019)</b>	<b>(45.075)</b>	(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
	<b>(22.019)</b>	<b>(45.075)</b>	(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
	2023	2022	9M22
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
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%
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
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)	-
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
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%
<b>Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>13.699</b>	<b>(2.272)</b>	<b>-703%</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>			
No início do período	26.067	2.668	877%
No final do período	39.766	396	9942%
<b>Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>13.699</b>	<b>(2.272)</b>	<b>-703%</b>

## 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.

**GVV:** Valor Geral de Vendas.

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

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

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

## Relações com Investidores

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

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

### Relações com Investidores

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