

Belo Horizonte, 13 de abril de 2023 – **Urba Desenvolvimento Urbano S.A.** (Urba ou Companhia), loteadora do Grupo MRV&Co, anuncia dados preliminares e não auditados de banco de terrenos, lançamentos, vendas contratadas, distrato, unidades repassadas, velocidade de venda sobre oferta e unidades produzidas do 1º trimestre de 2023.

DESTAQUES



Lançamento do residencial Buona Vita, em Itu/SP. O empreendimento possui **VGV de R\$ 238 milhões e 1.101 unidades.**



Land bank %Urba **12,8% superior**, em comparação com 1T22.



VGV de lançamentos %Urba **3,3 vezes** maior que o 1T22.

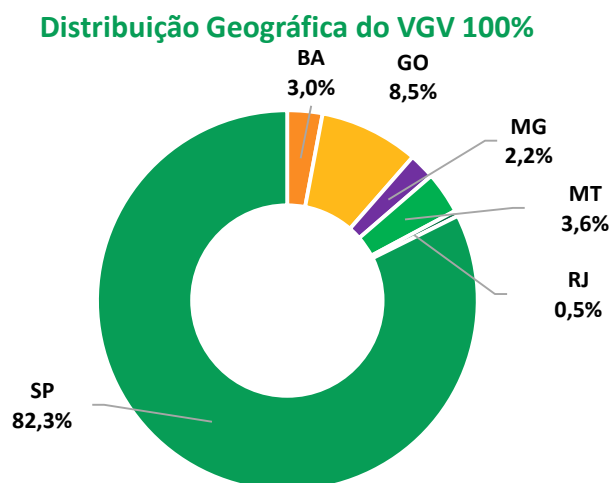


Crescimento de **32,1%** no volume de unidades produzidas em relação ao 1T22.



1. LAND BANK

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



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

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

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

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

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

2. LANÇAMENTOS

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



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



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

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

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

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

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

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

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

3.VENDAS BRUTAS

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

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

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

Vendas brutas 100%*	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Vendas brutas de (em R\$ milhões):	89,5	110,0	91,1	18,6% ↓	1,7% ↓
Lotes	78,4	94,4	65,5	16,9% ↓	19,6% ↑
CasasMais	10,9	13,5	21,0	19,2% ↓	48,1% ↓
Incorporação de casas	0,2	2,2	4,6	89,3% ↓	95,0% ↓
Número de unidades:	594	801	707	25,8% ↓	16,0% ↓
Lotes	593	790	680	24,9% ↓	12,8% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	1	11	27	90,9% ↓	96,3% ↓
Área útil (m²) (mil):	134,1	173,6	130,4	22,8% ↓	2,8% ↑
Lotes	131,4	169,7	122,1	22,6% ↓	7,6% ↑
CasasMais	2,7	3,4	7,2	22,1% ↓	63,2% ↓
Incorporação de casas	0,0	0,5	1,1	90,9% ↓	96,3% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil):					
Lotes	132,2	119,5	96,4	10,7% ↑	37,2% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	229,9	195,9	169,7	17,4% ↑	35,5% ↑
Preço médio por m² (em R\$):					
Lotes	596,9	556,0	536,9	7,4% ↑	11,2% ↑
CasasMais	4.090,9	3.946,8	2.899,9	3,6% ↑	41,1% ↑
Incorporação de casas	5.554,6	4.733,2	4.099,0	17,4% ↑	35,5% ↑

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

4. DISTRATOS

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

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

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

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

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

5. VENDAS LÍQUIDAS

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

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

*Corresponde à participação efetiva nos projetos Urba.

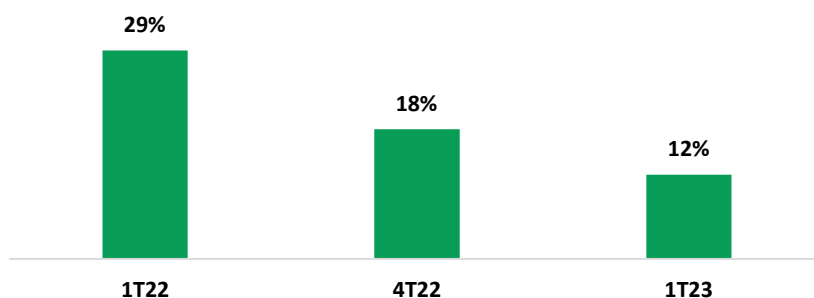
Vendas líquidas 100%*	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	65,8	90,5	79,8	27,3% ↓	17,5% ↓
Lotes	54,7	75,7	54,4	27,8% ↓	0,6% ↑
CasasMais	10,9	12,7	21,0	14,5% ↓	48,1% ↓
Incorporação de casas	0,2	2,0	4,4	88,5% ↓	94,8% ↓
Número de unidades líquidas:	368	612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

*Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

6. VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

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

VSO bruta - lotes



7. UNIDADES REPASSADAS

No 1T23, os repasses no %Urba tiveram um aumento de 1,2% em relação ao 1T22 e caíram 28,9% em comparação com 4T22. Na visão 100% houve queda de 7,9% em relação ao 1T22 e de 33,7% em relação ao 4T22.

Repasses % Urba* (R\$ milhões)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Repasses (R\$ milhões):	1,2	1,7	1,2	28,9% ↓	1,2% ↑
Unidades repassadas:	18	29	18	37,9% ↓	0,0% ↑

* Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

* Refere-se ao repasse do produto típico comercializado pela Urba.

Repasses 100%* (R\$ milhões)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
VGv (R\$ milhões):	1,4	2,2	1,6	33,7% ↓	7,9% ↓
Unidades:	23	37	24	37,8% ↓	4,2% ↓

* Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

* Refere-se ao repasse do produto típico comercializado pela Urba.

8. UNIDADES PRODUZIDAS E ENTREGUES

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

Produção % Urba*	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Unidades produzidas	378	1.418	312	73,3% ↓	21,2% ↑
Lotes	332	1.369	289	75,7% ↓	14,9% ↑
CasasMais**	46	49	22	6,1% ↓	109,1% ↑
Incorporação	-	-	1	n.a.	100,0% ↓
Unidades entregues	-	-	641	n.a.	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%*	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Unidades produzidas	535	1.694	405	68,4% ↓	32,1% ↑
Lotes	410	1.565	348	73,8% ↓	17,8% ↑
CasasMais**	125	129	55	3,1% ↓	127,3% ↑
Incorporação	-	-	2	n.a.	100,0% ↓
Unidades entregues	-	-	641	n.a.	100,0% ↓
Nº de canteiros de obra	13	12	9	8,3%	44,4% ↑

*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.

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.

Prévia Operacional

1º trimestre de 2023



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