

Belo Horizonte, 18 de outubro 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 3º trimestre de 2023.

DESTAQUES



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



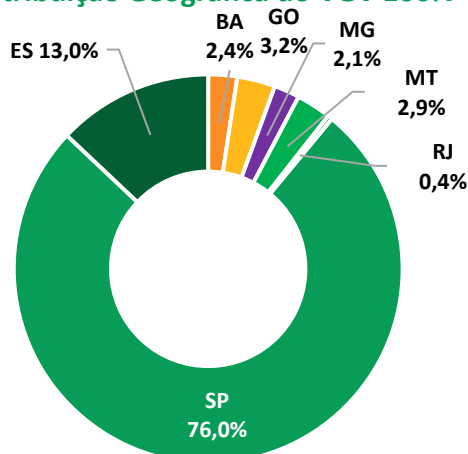
R\$51 milhões de vendas brutas no 3T23 (%Urba).



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 **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.

2. 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.	n.a.	102,2	186,5	45,2% ↓
Lotes	-	-	87,0	n.a.	n.a.	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.	n.a.	473	1.372	65,5% ↓
Lotes	-	-	530	n.a.	n.a.	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.	n.a.	131	300	56,2% ↓
Lotes	-	-	107	n.a.	n.a.	131	300	56,2% ↓
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	-	-	164,2	n.a.	n.a.	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\$):	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	-
Lotes	-	-	809,6	n.a.	n.a.	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.	n.a.	237,7	259,4	8,4% ↓
Lotes	-	-	159,8	n.a.	n.a.	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.	n.a.	1.101	1.819	39,5% ↓
Lotes	-	-	977	n.a.	n.a.	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.	n.a.	306	393	22,2% ↓
Lotes	-	-	200	n.a.	n.a.	306	393	22,2% ↓
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	-	-	163,6	n.a.	n.a.	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\$):	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	-
Lotes	-	-	798,9	n.a.	n.a.	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.

3. 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% ↓
Area 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% ↓
Area 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).

4. 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).

5. 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% ↓

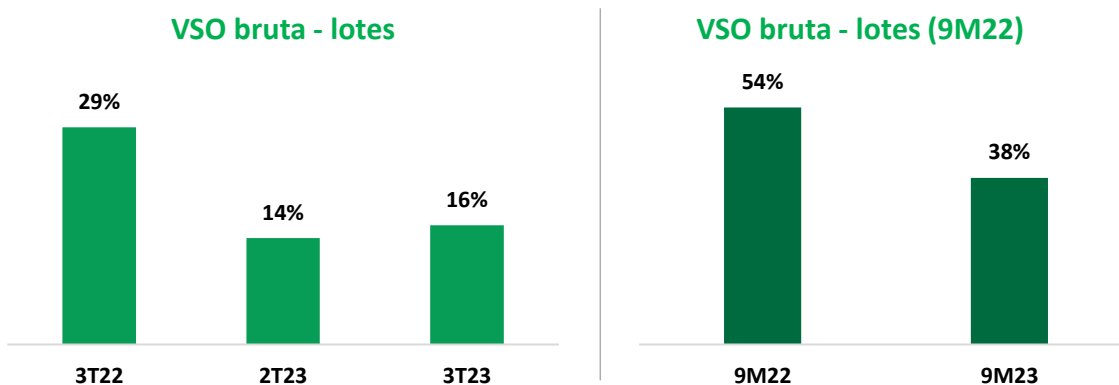
*Corresponde à participação efetiva nos projetos Urba.

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).

6. 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.



7. UNIDADES REPASSADAS

No 3T23, os repasses no %Urba apresentaram redução de 36% em relação ao 2T23 e caíram 80% em comparação com 3T22. Na visão 100%, houve queda de 36% em relação ao 2T23 e de 81% em relação ao 3T22.

Repasses % Urba* (R\$ milhões)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Repasses (R\$ milhões):	0,5	0,8	2,4	36,2% ↓	79,7% ↓	2,5	5,6	55,9% ↓
Unidades repassadas:	8	14	38	42,9% ↓	78,9% ↓	40	92	56,5% ↓

* Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

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

Repasses 100%* (R\$ milhões)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
VGv (R\$ milhões):	0,6	0,9	3,0	35,6% ↓	81,0% ↓	2,9	7,1	59,0% ↓
Unidades:	10	16	50	37,5% ↓	80,0% ↓	49	119	58,8% ↓

* Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

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

8. UNIDADES PRODUZIDAS E ENTREGUES

No 3T23, o volume de unidades produzidas no %Urba foi 13% inferior ao produzido no 2T23, e 81% menor que o 2T22. No 100%, houve queda de 2% em relação ao 2T23 e de 68% 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	179	205	946	12,7% ↓	81,1% ↓	1.129	2.049	44,9% ↓
Lotes	147	167	627	12,0% ↓	76,6% ↓	646	1.260	48,7% ↓
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	293	300	909	2,3% ↓	67,8% ↓	1.129	1.882	40,0% ↓
Lotes	204	193	749	5,7% ↑	72,8% ↓	808	1.552	47,9% ↓
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.

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

3º 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