

Belo Horizonte, 18 de janeiro de 2024 – **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, unidades produzidas e geração de caixa do 4º trimestre de 2023.

DESTAQUES



Geração de caixa de R\$26 milhões no trimestre.



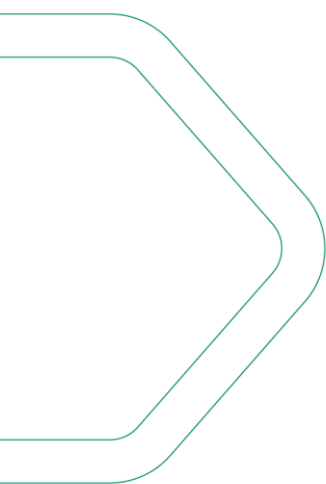
Crescimento de 18% do *Land Bank* (100%) em comparação com o 4T22.



Lançamento do empreendimento **Jardins da Mantiqueira**, em Caçapava/SP. Loteamento aberto com **595 unidades e VGV de R\$61 milhões**.



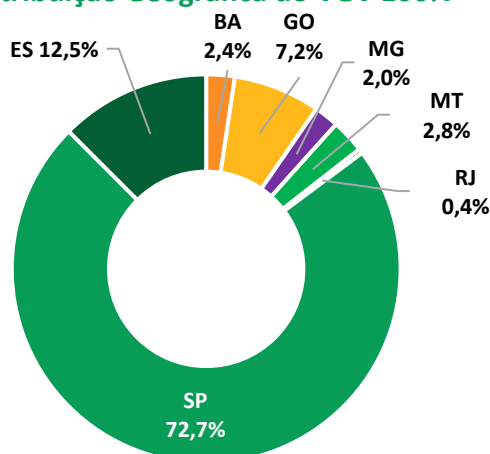
R\$67 milhões em vendas líquidas, aumento de **19%** em comparação com o 3T23.



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 4T23 é 4% superior ao do 4T22 e 5% maior que o 3T23. No *land bank* 100%, o crescimento foi de 4% em relação ao 3T23 e de 18% em relação ao 4T22.

Banco de terrenos % Urba*	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22
Land bank (em R\$ milhões)	3.527	3.366	3.387	4,8% ↑	4,1% ↑
Número de unidades (mil)	26	25	30	0,5% ↑	16,0% ↓
Área útil (m ² mil)	5.207	5.222	6.306	0,3% ↓	17,4% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	138	132	111	4,2% ↑	23,9% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	677	645	537	5,1% ↑	26,1% ↑

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

Banco de terrenos 100%*	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22
Land bank (em R\$ milhões)	4.986	4.809	4.225	3,7% ↑	18,0% ↑
Número de unidades (mil)	34	34	38	0,0% ↑	10,5% ↓
Área útil (m ² mil)	7.054	7.007	8.003	0,7% ↑	11,9% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	147	141	111	3,7% ↑	31,9% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	707	686	528	3,0% ↑	33,9% ↑

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

2. LANÇAMENTOS

Em novembro, a Urba lançou o **Jardins da Mantiqueira**, loteamento aberto com **595 unidades** e **VGV de R\$61 milhões** localizado em Caçapava/SP. A apenas 400 metros da Rodovia Dutra, o projeto está próximo de cidades referência na região como Taubaté (15 minutos) e São José dos Campos (25 minutos) e conta com playground, academia ao ar livre, quadras para diversos esportes e uma praça para convívio. Além dos lotes residenciais, o projeto também conta com lotes comerciais, trazendo comodidade e praticidade aos futuros moradores.

Em 2023, a Companhia também lançou no primeiro trimestre o Residencial Buona Vita, empreendimento com 1.101 unidades e VGV de R\$238 milhões. Somados, os lançamentos do ano totalizam VGV de R\$299 milhões e 1.696 unidades. Em comparação com 2022, houve queda de 57% no VGV lançado (%Urba).

Lançamentos % Urba*	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
VGV (em R\$ milhões):	61,3	-	190,7	100,0% ↑	67,8% ↓	163,5	377,2	56,6% ↓
Lotes	61,3	-	190,7	100,0% ↑	67,8% ↓	163,5	377,2	56,6% ↓
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Número de unidades:	595	-	1.571	100,0% ↑	62,1% ↓	1.068	2.943	63,7% ↓
Lotes	595	-	1.571	100,0% ↑	62,1% ↓	1.068	2.943	63,7% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Área total (m² mil):	86	-	343	100,0% ↑	74,9% ↓	217	643	66,2% ↓
Lotes	86	-	343	100,0% ↑	74,9% ↓	217	643	66,2% ↓
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	103,1	-	121,4	100,0% ↑	15,1% ↓	153,1	128,2	19,4% ↑
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	712,7	-	556,3	100,0% ↑	28,1% ↑	751,9	586,5	28,2% ↑
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.

Lançamentos 100%*	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
VGV (em R\$ milhões):	61,3	-	240,8	100,0% ↑	74,5% ↓	299,0	500,2	40,2% ↓
Lotes	61,3	-	240,8	100,0% ↑	74,5% ↓	299,0	500,2	40,2% ↓
CasasMais**	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Número de unidades:	595	-	1.896	100,0% ↑	68,6% ↓	1.696	3.715	54,3% ↓
Lotes	595	-	1.896	100,0% ↑	68,6% ↓	1.696	3.715	54,3% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Área total (m² mil):	86	-	434	100,0% ↑	80,2% ↓	392	827	52,6% ↓
Lotes	86	-	434	100,0% ↑	80,2% ↓	392	827	52,6% ↓
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	103,1	-	127,0	100,0% ↑	18,9% ↓	176,3	134,6	30,9% ↑
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	712,7	-	554,6	100,0% ↑	28,5% ↑	763,3	604,7	26,2% ↑
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.

3. VENDAS BRUTAS

No 4T23, o VGV vendido (%Urba) foi de **R\$56,3 milhões**, 9% superior ao VGV vendido no 3T23. Na visão 100%, o VGV vendido foi de **R\$82,9 milhões**, 12% maior que o vendido no trimestre anterior. Na comparação anual, houve queda de 22%.

Vendas brutas % Urba*	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Vendas brutas de (em R\$ milhões):	56,3	51,6	75,6	9,0% ↑	25,6% ↓	211,1	271,9	22,4% ↓
Lotes	56,3	51,5	70,0	9,2% ↑	19,6% ↓	206,5	239,5	13,8% ↓
CasasMais	-	0,1	4,9	100,0% ↓	100,0% ↓	4,6	26,0	82,3% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,7	n.a.	100,0% ↓	0,1	6,3	98,9% ↓
Número de unidades:	521	434	591	20,1% ↑	11,8% ↓	1.769	2.173	18,6% ↓
Lotes	521	434	587	20,1% ↑	11,2% ↓	1.768	2.138	17,3% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	4	n.a.	100,0% ↓	0,3	35	99,1% ↓
Área útil (m²) (mil):	98,5	92,4	127,9	6,6% ↑	23,0% ↓	363,9	434,9	16,3% ↓
Lotes	98,5	92,4	126,5	6,6% ↑	22,2% ↓	362,8	425,6	14,8% ↓
CasasMais	-	0,02	1,2	100,0% ↓	100,0% ↓	1,1	7,8	85,8% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,2	n.a.	100,0% ↓	0,01	1,4	99,1% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil):								
Lotes	107,9	118,7	119,2	9,1% ↓	9,4% ↓	116,7	112,0	4,2% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	195,9	n.a.	100,0% ↓	229,9	183,1	25,5% ↑
Preço médio por m² (em R\$)								
Lotes	571,4	558,0	553,2	2,4% ↑	3,3% ↑	569,1	562,8	1,1% ↑
CasasMais	-	4.348,2	3.939,5	n.a.	n.a.	4.143,4	3.322,8	24,7% ↑
Incorporação de casas	-	-	4.733,2	n.a.	100,0% ↓	5.554,6	4.424,4	25,5% ↑

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

Vendas brutas 100%*	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Vendas brutas de (em R\$ milhões):	82,9	74,1	110,0	11,9% ↑	24,6% ↓	323,8	414,5	21,9% ↓
Lotes	82,9	73,9	94,4	12,1% ↑	12,2% ↓	310,9	326,9	4,9% ↓
CasasMais	-	0,2	13,5	100,0% ↓	100,0% ↓	12,7	68,5	81,5% ↓
Incorporação de casas	-	-	2,2	n.a.	100,0% ↓	0,2	19,2	98,8% ↓
Número de unidades:	724	587	801	23,3% ↑	9,6% ↓	2.506	3.055	18,0% ↓
Lotes	724	587	790	23,3% ↑	8,4% ↓	2.505	2.950	15,1% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	11	n.a.	100,0% ↓	1	105	99,0% ↓
Área útil (m²) (mil):	142,5	128,7	173,6	10,8% ↑	17,9% ↓	535,0	615,4	13,1% ↓
Lotes	142,5	128,6	169,7	10,8% ↑	16,0% ↓	531,9	590,6	9,9% ↓
CasasMais	-	0,04	3,4	100,0% ↓	100,0% ↓	3,1	20,5	85,1% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,5	n.a.	100,0% ↓	0,04	4,3	99,0% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil):								
Lotes	114,5	125,9	119,5	9,07% ↓	4,1% ↓	124,1	110,8	12,0% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	195,9	n.a.	100,0% ↓	229,9	183,1	25,5% ↑
Preço médio por m² (em R\$):								
Lotes	581,7	574,6	556,0	1,2% ↑	4,6% ↑	584,5	553,5	5,6% ↑
CasasMais	-	4.348,2	3.946,8	100,0% ↓	100,0% ↓	4.141,7	3.339,7	24,0% ↑
Incorporação de casas	-	-	4.733,2	n.a.	n.a.	5.554,6	4.424,4	25,5% ↑

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

4. DISTRATOS

No 4T23, houve **redução de 7% no VGV distratado** (%Urba) em relação ao trimestre anterior. Na visão 100%, o volume de distratos foi reduzido em 9% em relação ao 3T23. Na comparação anual, os distratos ficaram praticamente estáveis, com queda de 2% na visão 100% e de 4% no %Urba.

Distratos % Urba*	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Distratos (em R\$ milhões):	11,8	12,6	14,5	7,0% ↓	18,9% ↓	49,9	51,7	3,5% ↓
Lotes	11,8	12,6	14,1	6,5% ↓	16,9% ↓	49,9	51,1	2,4% ↓
CasasMais	-	0,1	0,3	100,0% ↓	100,0% ↓	0,1	0,4	85,4% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,05	n.a.	100,0% ↓	-	0,2	100,0% ↓
Número de unidades distratadas:	168	119	139	41,6% ↑	21,1% ↑	530	540	2,0% ↓
Lotes	168	119	139	41,6% ↑	21,4% ↑	530	539	1,7% ↓
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%*	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Distratos (em R\$ milhões):	16,2	17,9	19,5	9,2% ↓	16,8% ↓	67,5	69,0	2,2% ↓
Lotes	16,2	17,7	18,6	8,4% ↓	12,8% ↓	67,3	67,3	0,0% ↓
CasasMais	-	0,2	0,7	100,0% ↓	100,0% ↓	0,2	1,1	85,4% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,1	n.a.	100,0% ↓	-	0,6	100,0% ↓
Número de unidades distratadas:	238	159	189	49,7% ↑	25,9% ↑	712	711	0,1% ↑
Lotes	238	159	188	49,7% ↑	26,6% ↑	712	707	0,7% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	1	n.a.	100,0% ↓	-	4	100,0% ↓

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

5. VENDAS LÍQUIDAS

No 4T23, houve aumento de 14% nas vendas líquidas em relação ao 3T23. Na visão 100%, houve aumento de 19% em relação ao trimestre anterior. Na comparação anual, houve queda de 27% no %Urba e de 26% no 100%.

Vendas líquidas %Urba*	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	44,5	39,0	61,1	14,2% ↑	27,2% ↓	161,2	220,2	26,8% ↓
Lotes	44,5	39,0	55,8	14,2% ↑	20,3% ↓	156,6	188,4	16,9% ↓
CasasMais	-	0,01	4,6	100,0% ↓	100,0% ↓	4,5	25,6	82,2% ↓
Incorporação de casas	-	-	0,7	n.a.	100,0% ↓	0,1	6,2	98,9% ↓
Número de unidades líquidas:	353	315	452	11,9% ↑	21,9% ↓	1.239	1.632	24,1% ↓
Lotes	353	315	448	11,9% ↑	21,3% ↓	1.239	1.599	22,5% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	3	n.a.	100,0% ↓	0,3	33	99,1% ↓

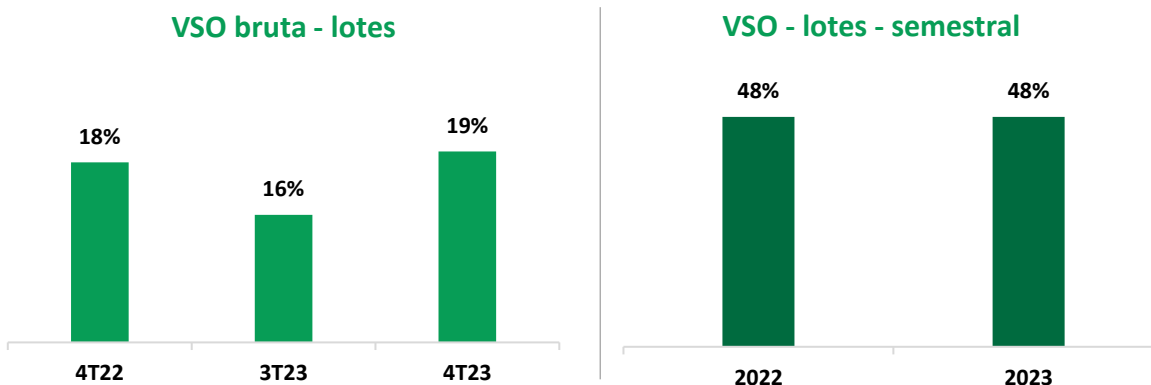
*Corresponde à participação efetiva nos projetos Urba.

Vendas líquidas 100%*	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	66,7	56,2	90,5	18,6% ↑	26,3% ↓	256,4	345,5	25,8% ↓
Lotes	66,7	56,2	75,7	18,6% ↑	12,0% ↓	243,6	259,6	6,1% ↓
CasasMais	-	0,03	12,7	100,0% ↓	100,0% ↓	12,5	67,3	81,4% ↓
Incorporação de casas	-	-	2,0	n.a.	100,0% ↓	0,2	18,6	98,8% ↓
Número de unidades líquidas:	486	428	612	13,6% ↑	20,6% ↓	1.794	2.344	23,5% ↓
Lotes	486	428	602	13,6% ↑	19,3% ↓	1.793	2.243	20,1% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	10	n.a.	100,0% ↓	1	101	99,0% ↓

*Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

6. VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

A VSO no 4T23 foi de 19%, maior do que a VSO do 3T23 (16%) e do 4T22 (18%). Na visão anual, houve manutenção da VSO em 48%.



7. UNIDADES REPASSADAS

Os repasses do 4T23 no %Urba apresentaram redução de 76% em relação ao 3T23. Na visão 100%, houve queda de 75% em relação ao período anterior. Na comparação anual, 2023 apresentou queda de 65% no %Urba.

Repasses % Urba* (R\$ milhões)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Repasses (R\$ milhões):	0,1	0,5	1,7	75,9% ↓	93,1% ↓	2,6	7,3	64,6% ↓
Unidades repassadas:	2	8	29	75,0% ↓	93,1% ↓	43	121	64,5% ↓

* Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

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

Repasses 100%* (R\$ milhões)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
VGv (R\$ milhões):	0,1	0,6	2,2	74,8% ↓	93,3% ↓	3,1	9,3	67,0% ↓
Unidades:	3	10	37	70,0% ↓	91,9% ↓	52	156	66,7% ↓

* Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

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

8. UNIDADES PRODUZIDAS E ENTREGUES

No trimestre, o volume de unidades produzidas no %Urba foi 7% superior ao produzido no 3T23. No 100%, houve aumento de 6% em relação ao trimestre anterior. Em comparação com 2022, o número de unidades produzidas diminuiu 74% no %Urba.

Produção % Urba*	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Unidades produzidas	187	175	1.418	6,9% ↑	86,8% ↓	728	2.806	74,1% ↓
Lotes	175	143	1.369	22,4% ↑	87,2% ↓	642	2.628	75,6% ↓
CasasMais**	12	32	49	62,5% ↓	75,5% ↓	86	177	51,4% ↓
Incorporação	-	-	-	n.a.	n.a.	-	1	100,0% ↓
Unidades entregues	-	-	-	n.a.	n.a.	-	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%*	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Unidades produzidas	302	284	1.694	6,3% ↑	82,2% ↓	1.037	3.576	71,0% ↓
Lotes	268	195	1.565	37,4% ↑	82,9% ↓	799	3.117	74,4% ↓
CasasMais**	34	89	129	61,8% ↓	73,6% ↓	238	456	47,8% ↓
Incorporação	-	-	-	n.a.	n.a.	-	3	100,0% ↓
Unidades entregues	-	-	-	n.a.	n.a.	-	981	100,0% ↓
Nº de canteiros de obra	15	14	12	n.a.	25,0% ↑	15	12	25,0% ↑

*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.

9. GERAÇÃO DE CAIXA

A Companhia apresentou **geração de caixa de R\$26 milhões no 4T23** e uma **redução de 50% da queima em 2023**, comparativamente ao ano de 2022 (R\$40 milhões de queima no ano de 2023 e R\$79 milhões em 2022). Apesar de atuar em um mercado de capital intensivo, seguindo a estratégia de preservação patrimonial e encurtamento do ciclo financeiro, a Urba vem estruturando vendas sucessivas de carteiras, mediante a emissão de CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários) o que, aliado à estratégia de aquisição de terrenos via permuta financeira, fortalecem seu modelo de negócios com menor exposição de capital.

Geração de Caixa (R\$ milhões)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Geração de Caixa (R\$ milhões)	26	(9)	(71)	-	-	(40)	(79)	49,6% ↑

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

4º 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@urba.com.br

Website: urba.com.br/ri