

INFORMAÇÕES  
CONTÁBEIS  
INTERMEDIÁRIAS  
**2º TRIMESTRE  
DE 2023**



JARDINS DE CAMPOS



BEM VIVER CAMPOS



SMART DUNLOP



RESIDENCIAL ELVIRA

## **Índice**

Relatório do auditor independente sobre a revisão das informações trimestrais .....	1
---	---

### **Informações trimestrais revisadas**

Balanços patrimoniais .....	4
Demonstração dos resultados .....	5
Demonstração dos resultados abrangentes .....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....	7
Demonstração dos fluxos de caixa .....	8
Demonstração do valor adicionado .....	9

### **Notas explicativas às informações trimestrais**

1. Contexto operacional .....	10
2. Apresentação das informações trimestrais, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos .....	10
3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários .....	11
4. Clientes .....	12
5. Lotes a comercializar .....	13
6. Participações em investidas .....	14
7. Empréstimos, financiamentos e debêntures .....	17
8. Contas a pagar por aquisição de terrenos .....	20
9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais .....	21
10. Adiantamentos de clientes .....	21
11. Provisão para manutenção de imóveis .....	22
12. Impostos correntes e diferidos .....	23
13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários .....	24
14. Patrimônio líquido .....	24
15. Receita operacional líquida .....	27
16. Custos e despesas operacionais .....	28
17. Despesas e receitas financeiras .....	29
18. Partes relacionadas .....	30
19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos .....	32
20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa .....	35
21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos .....	36
22. Seguros .....	37
23. Aprovação das informações trimestrais .....	37



Edifício Statement  
Av. Do Contorno, 5.800  
17º andar - Savassi  
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil  
Tel: +55 31 3232-2100  
Fax: +55 31 3232-2106  
ey.com.br

## Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**Urba Desenvolvimento Urbano S.A.**  
Belo Horizonte - MG

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.





### **Conclusão sobre as informações intermediárias individuais**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

### **Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

### **Ênfase**

#### **Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as informações contábeis intermediárias consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.



## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 11 de agosto de 2023.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC-SP015199/O



Bruno Costa Oliveira  
Contador CRC-BA031359/O

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
<b>Ativo</b>					
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	27.354	26.067	158	169
Títulos e valores mobiliários	3	36.882	37.964	4.858	10.573
Clientes	4	76.617	71.402	21.670	24.513
Lotes a comercializar	5	311.116	297.306	35.284	41.754
Despesas antecipadas		2.145	2.535	1.456	1.763
Outros ativos		6.022	5.718	1.135	1.665
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>460.136</b>	<b>440.992</b>	<b>64.561</b>	<b>80.437</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Títulos e valores mobiliários	3	3.648	8.268	1.056	-
Clientes	4	155.762	195.065	42.360	47.243
Lotes a comercializar	5	260.722	259.925	110.903	98.223
Créditos com empresas ligadas		15.543	12.632	15.528	12.632
Despesas antecipadas		5.856	4.722	6	12
Outros ativos		20.288	12.528	19.594	11.861
<b>Total do ativo realizável a longo prazo</b>		<b>461.819</b>	<b>493.140</b>	<b>189.447</b>	<b>169.971</b>
Investimento	6	9.914	20.902	374.958	379.365
Imobilizado e intangível		8.249	8.721	13.874	11.131
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>479.982</b>	<b>522.763</b>	<b>578.279</b>	<b>560.467</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>940.118</b>	<b>963.755</b>	<b>642.840</b>	<b>640.904</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>					
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores		11.738	44.029	19.326	30.220
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	92.586	46.281	76.319	36.874
Contas a pagar por aquisição de investimento		13.274	22.588	13.274	22.588
Instrumento financeiro derivativo	19 (b)	-	2	-	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	71.246	97.586	13.429	12.963
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	9	19.518	11.044	6.772	6.174
Adiantamentos de clientes	10	21.261	15.954	38	30
Provisão para manutenção de imóveis	11	579	997	223	499
Impostos diferidos	12	3.450	5.796	1.510	1.646
Outros passivos		19.027	24.941	24.535	53.795
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>252.679</b>	<b>269.218</b>	<b>155.426</b>	<b>164.791</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	246.647	220.294	201.718	165.816
Contas a pagar por aquisição de investimento		1.175	4.079	1.175	4.079
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	181.909	200.144	60.983	57.166
Adiantamentos de clientes	10	3.208	492	-	-
Provisão para manutenção de imóveis	11	5.982	4.491	13	46
Impostos diferidos	12	9.448	12.678	2.849	3.234
Outros passivos		23.022	15.404	21.723	14.227
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>471.391</b>	<b>457.582</b>	<b>288.461</b>	<b>244.568</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>724.070</b>	<b>726.800</b>	<b>443.887</b>	<b>409.359</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	14 (a)	197.418	197.418	197.418	197.418
Ações em tesouraria		(493)	(493)	(493)	(493)
Reservas de capital		2.707	2.305	2.707	2.305
Reservas de lucros		30.870	32.315	30.870	32.315
Prejuízos acumulados		(31.549)	-	(31.549)	-
<b>Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora</b>		<b>198.953</b>	<b>231.545</b>	<b>198.953</b>	<b>231.545</b>
Participações não controladoras	14 (e)	17.095	5.410	-	-
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>216.048</b>	<b>236.955</b>	<b>198.953</b>	<b>231.545</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>940.118</b>	<b>963.755</b>	<b>642.840</b>	<b>640.904</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS TRIMESTRES E SEMESTRES FINDOS EM JUNHO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação

	Nota explicativa	Consolidado				Individual			
		2023		2022		2023		2022	
		2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita operacional líquida	15	46.426	88.554	35.940	68.338	1.365	2.363	3.395	5.982
Custo dos lotes vendidos	16	(30.622)	(57.400)	(21.584)	(41.087)	(1.104)	(1.110)	(1.415)	(3.956)
<b>Lucro bruto</b>		<b>15.804</b>	<b>31.154</b>	<b>14.356</b>	<b>27.251</b>	<b>261</b>	<b>1.253</b>	<b>1.980</b>	<b>2.026</b>
Despesas operacionais:									
Despesas com vendas	16	(5.984)	(12.054)	(4.658)	(8.936)	(1.677)	(3.413)	(1.822)	(3.583)
Despesas gerais e administrativas	16	(8.383)	(16.842)	(10.440)	(18.403)	(8.369)	(16.855)	(10.140)	(18.010)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		(475)	(988)	(636)	(1.085)	(405)	(855)	(554)	(936)
Resultado de equivalência patrimonial	6	(288)	(1.357)	4.728	7.062	(972)	(4.307)	15.492	12.862
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>674</b>	<b>(87)</b>	<b>3.350</b>	<b>5.889</b>	<b>(11.162)</b>	<b>(24.177)</b>	<b>4.956</b>	<b>(7.641)</b>
Resultado Financeiro:									
Despesas financeiras	17	(17.343)	(22.126)	(4.518)	(21.558)	(6.940)	(8.437)	(3.890)	(5.698)
Receitas financeiras	17	1.710	2.787	4.487	5.221	1.054	1.448	2.643	3.066
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	17	1.109	1.816	2.504	3.324	(82)	(247)	423	415
<b>(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>(13.850)</b>	<b>(17.610)</b>	<b>5.823</b>	<b>(7.124)</b>	<b>(17.130)</b>	<b>(31.413)</b>	<b>4.132</b>	<b>(9.858)</b>
Imposto de renda e contribuição social:									
Correntes	12	(2.008)	(8.090)	(4.509)	(5.386)	(146)	(374)	(688)	(950)
Diferidos	12	1.850	2.644	2.151	1.797	101	238	6	80
	12	(158)	(5.446)	(2.358)	(3.589)	(45)	(136)	(682)	(870)
<b>(Prejuízo) lucro líquido do período</b>		<b>(14.008)</b>	<b>(23.056)</b>	<b>3.465</b>	<b>(10.713)</b>	<b>(17.175)</b>	<b>(31.549)</b>	<b>3.450</b>	<b>(10.728)</b>
(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:									
Acionistas controladores		(17.175)	(31.549)	3.450	(10.728)				
Acionistas não controladores		3.167	8.493	15	15				
		(14.008)	(23.056)	3.465	(10.713)				
Resultado líquido por ação (em R\$):									
Básico	14 (e)	(0,1177)	(0,2162)	0,0239	(0,0744)	(0,1177)	(0,2162)	0,0239	(0,0744)
Diluído	14 (e)	(0,1177)	(0,2162)	0,0239	(0,0744)	(0,1177)	(0,2162)	0,0239	(0,0744)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS TRIMESTRES E SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Consolidado				Individual			
	2023		2022		2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
(Prejuízo) lucro líquido do período	(14.008)	(23.056)	3.465	(10.713)	(17.175)	(31.549)	3.450	(10.728)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total de resultados abrangentes do período</b>	<b>(14.008)</b>	<b>(23.056)</b>	<b>3.465</b>	<b>(10.713)</b>	<b>(17.175)</b>	<b>(31.549)</b>	<b>3.450</b>	<b>(10.728)</b>
Resultados abrangentes atribuível a:								
Acionistas controladores	(17.175)	(31.549)	3.450	(10.728)				
Acionistas não controladores	3.167	8.493	15	15				
	<b>(14.008)</b>	<b>(23.056)</b>	<b>3.465</b>	<b>(10.713)</b>				

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Capital social subscrito	Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
			Reservas de capital	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros				
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>	<b>189.436</b>	<b>(493)</b>	<b>26</b>	<b>1.379</b>	<b>2.857</b>	<b>37.304</b>	-	<b>230.509</b>	-	<b>230.509</b>
Aumento de capital	7.982	-	-	-	-	-	-	7.982	-	7.982
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	156	156
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	832	832
Opções de ações	-	-	-	450	-	-	-	450	-	450
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	-	(10.728)	(10.728)	15	(10.713)
<b>SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022</b>	<b>197.418</b>	<b>(493)</b>	<b>26</b>	<b>1.829</b>	<b>2.857</b>	<b>37.304</b>	<b>(10.728)</b>	<b>228.213</b>	<b>1.003</b>	<b>229.216</b>
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022</b>	<b>197.418</b>	<b>(493)</b>	<b>26</b>	<b>2.279</b>	<b>2.857</b>	<b>29.458</b>	-	<b>231.545</b>	<b>5.410</b>	<b>236.955</b>
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	1.771	1.771
Transação de capital	-	-	-	-	-	(1.445)	-	(1.445)	1.421	(24)
Opções de ações	-	-	-	402	-	-	-	402	-	402
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	-	(31.549)	(31.549)	8.493	(23.056)
<b>SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023</b>	<b>197.418</b>	<b>(493)</b>	<b>26</b>	<b>2.681</b>	<b>2.857</b>	<b>28.013</b>	<b>(31.549)</b>	<b>198.953</b>	<b>17.095</b>	<b>216.048</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º semestre de		1º semestre de	
		2023	2022	2023	2022
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>					
Prejuízo do período		(23.056)	(10.713)	(31.549)	(10.728)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		832	686	938	561
Opções outorgadas reconhecidas	16	402	450	402	450
Ajuste a valor presente		(2.675)	578	(471)	375
Baixa na venda de imobilizado		85	-	-	-
Resultados financeiros		13.986	12.882	4.214	3.034
Resultado de equivalência patrimonial	6	1.357	(7.062)	4.307	(12.862)
Provisão para risco de crédito		(655)	(763)	(66)	(433)
Provisão para manutenção de imóveis		1.721	1.271	30	101
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		862	205	702	86
Amortização de despesas antecipadas		2.783	2.992	140	524
Resultado com instrumento financeiro derivativo	19 (b)	(2)	14	(2)	14
IRPJ e CSLL diferidos	12	(2.644)	(1.797)	(238)	(80)
PIS e COFINS diferidos		(2.932)	(2.780)	(283)	(96)
		(9.936)	(4.037)	(21.876)	(19.054)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Redução (aumento) de clientes		27.156	48.272	8.016	2.454
Redução (aumento) de lotes a comercializar		785	(29.232)	19.049	17.851
Redução (aumento) de despesas antecipadas		(3.527)	(3.784)	173	(872)
Redução (aumento) de outros		(8.446)	(233)	(5.713)	(12.130)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		(32.291)	3.358	(10.894)	6.894
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		11.218	7.918	899	2.417
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		(33.154)	30.643	(18.552)	(135)
Aumento (redução) de outros		2.316	5.050	8.679	3.065
Juros pagos		(21.429)	(8.402)	(14.230)	(7.836)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(2.864)	(1.701)	(421)	(324)
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	11	(441)	(186)	(297)	(120)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		-	(135)	-	(76)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais		(70.613)	47.531	(35.167)	(7.866)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(267.487)	(211.959)	(159.763)	(104.179)
Redução em títulos e valores mobiliários		274.723	90.579	164.843	59.805
Adiantamentos a partes relacionadas		(10.135)	(4.176)	(10.120)	(4.176)
Recebimentos de partes relacionadas		8.062	13.200	8.062	13.200
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	6 (b)	10.218	3.635	8.597	(17.896)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(362)	(903)	(3.598)	(859)
Pagamento por aquisição de participação em investida		(14.023)	-	(14.023)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		996	(109.624)	(6.002)	(54.105)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>					
Aumento de capital	14 (a)	-	7.982	-	7.982
Transação de capital		(24)	-	(1.445)	-
Pagamento de dividendos	14 (f)	-	(6.254)	-	(6.254)
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas		(1.657)	-	(31.316)	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		113.048	78.992	107.732	78.992
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	7 (a)	(42.234)	(20.958)	(33.813)	(20.958)
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores, líquido	14 (e)	1.771	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		70.904	59.762	41.158	59.762
<b>Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>1.287</b>	<b>(2.331)</b>	<b>(11)</b>	<b>(2.209)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>					
No início do período		26.067	2.668	169	2.333
No final do período		27.354	337	158	124
<b>Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>1.287</b>	<b>(2.331)</b>	<b>(11)</b>	<b>(2.209)</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º semestre de		1º semestre de	
		2023	2022	2023	2022
<b>RECEITAS</b>					
Receita operacional bruta		91.299	70.249	2.396	5.808
Outras receitas		5	(210)	4	(259)
Provisão para risco de crédito		655	763	66	433
Receitas relativas à construção de ativos próprios		4	437	4	437
		<b>91.963</b>	<b>71.239</b>	<b>2.470</b>	<b>6.419</b>
<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui valores dos impostos PIS e COFINS)</b>					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos e materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(55.866)	(48.493)	(4.016)	449
<b>VALOR ADICIONADO BRUTO</b>		<b>36.097</b>	<b>22.746</b>	<b>(1.546)</b>	<b>6.868</b>
Depreciação e amortização		(832)	(686)	(938)	(561)
<b>VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA</b>		<b>35.265</b>	<b>22.060</b>	<b>(2.484)</b>	<b>6.307</b>
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>					
Resultado de equivalência patrimonial	6	(1.357)	7.062	(4.307)	12.862
Receitas financeiras	17	4.603	8.545	1.201	3.481
		<b>3.246</b>	<b>15.607</b>	<b>(3.106)</b>	<b>16.343</b>
<b>VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>		<b>38.511</b>	<b>37.667</b>	<b>(5.590)</b>	<b>22.650</b>
<b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>					
<b>Pessoal:</b>					
Remuneração direta		27.185	27.582	17.070	17.703
Benefícios		22.546	23.697	14.217	15.257
FGTS		3.346	2.698	2.046	1.726
		1.293	1.187	807	720
<b>Impostos, taxas e contribuições:</b>					
Federais		17.016	13.320	4.004	1.460
Municipais		14.842	11.977	4.303	4.802
Estaduais		2.160	1.312	(308)	(3.639)
		14	31	9	297
<b>Remuneração de capitais de terceiros:</b>					
Juros		17.366	7.478	4.885	14.215
Aluguéis / Arrendamentos		15.842	6.480	4.448	13.943
		1.524	998	437	272
<b>Remuneração de capitais próprios:</b>					
Prejuízos do período		(23.056)	(10.713)	(31.549)	(10.728)
Participações de acionistas não controladores	14 (e)	(31.549)	(10.728)	(31.549)	(10.728)
		8.493	15	-	-
<b>VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO</b>		<b>38.511</b>	<b>37.667</b>	<b>(5.590)</b>	<b>22.650</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

## Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR para o período findo em 30 de junho de 2023.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

### 1. Contexto operacional

A Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia” ou “Urba”) é uma sociedade anônima de capital aberto, na categoria “A” (concedido pela Comissão de Valores Mobiliários - “CVM” - em 25 de janeiro de 2021), com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 01, bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.571.175/0001-02, constituída em 13 de janeiro de 2009, que tem por objetivo (i) o loteamento e venda de imóveis próprios e de terceiros; (ii) outras obras de engenharia civil não especificadas anteriormente; (iii) a incorporação de imóveis próprios; (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; (v) serviços combinados de escritório e apoio administrativo; e (vi) serviços de engenharia.

Em 2012, a Companhia tornou-se o pilar do Grupo MRV&CO dedicado ao desenvolvimento imobiliário urbano de grandes áreas para o uso residencial, comercial ou industrial, sob três modalidades: loteamentos abertos, loteamentos fechados e condomínio de lotes. Os empreendimentos da Urba são estrategicamente localizados em vetores de crescimento das cidades, com toda a infraestrutura de urbanização para o desenvolvimento da região de forma sustentável, visando proporcionar a melhor experiência aos moradores e às comunidades. Os empreendimentos são desenvolvidos pela Urba, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas (“Grupo”) e atualmente tem presença em mais de 30 cidades de 8 estados brasileiros, sendo: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Espírito Santo, Bahia, Paraíba, Mato Grosso e Goiás. A MRV Engenharia e Participações S.A. (“MRV”), controladora da Companhia, possui participação de 53,55% em 30 de junho de 2023 e 51,20% em 31 de dezembro de 2022.

A Companhia possui um plano de crescimento, baseado na ampliação do seu banco de terrenos e consequente aumento no volume de lançamentos, visando fortalecer sua expansão geográfica e a diversificação de seus produtos. Neste sentido, a Companhia mantém constantes análises do mercado de capitais e discussões com seus assessores financeiros, a fim de avaliar as melhores oportunidades para obtenção de recursos de terceiros e/ou capital próprio, com o objetivo de fortalecer sua estrutura de capital e executar seu plano de negócios.

### 2. Apresentação das informações trimestrais, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos

#### 2.1 Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

- As informações trimestrais consolidadas condensadas elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, identificadas como Consolidado; e
- As informações trimestrais individuais condensadas elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, identificadas como Individual.

Os aspectos relacionados à transferência de controle de lotes seguem o entendimento da Administração da Companhia, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), alinhado a aquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR.

As informações trimestrais individuais não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 2.2 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

## 2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data que afete materialmente as informações trimestrais do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

## 2.4 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

## 3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Caixa	15	21	3	3
Bancos - conta movimento	27.339	26.046	155	166
<b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>27.354</b>	<b>26.067</b>	<b>158</b>	<b>169</b>
Fundo de investimento restrito (i)	18.034	35.390	5.219	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	21.605	8.150	-	8.150
Aplicações vinculadas em conta corrente (ii)	891	2.692	695	2.423
<b>Total dos títulos e valores mobiliários</b>	<b>40.530</b>	<b>46.232</b>	<b>5.914</b>	<b>10.573</b>
Circulante	36.882	37.964	4.858	10.573
Não circulante	3.648	8.268	1.056	-
<b>Total dos títulos e valores mobiliários</b>	<b>40.530</b>	<b>46.232</b>	<b>5.914</b>	<b>10.573</b>

- (i) O Grupo possui aplicações em fundo de investimento restrito, administrado por instituição bancária responsável pela custódia de ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação da taxa de Depósitos Interbancários (DI) e possui aplicação em títulos públicos, títulos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. No semestre findo em 30 de junho de 2023, o referido fundo teve rendimentos médios equivalentes à 88,8% da taxa DI no Consolidado e 100,6% da taxa DI no Individual (116,4% da taxa DI no Consolidado e 115,7% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2022).
- (ii) Refere-se a créditos a serem liberados pela instituição financeira, quando da comprovação do registro dos contratos de financiamento que os originaram.

A composição da carteira dos títulos e valores mobiliários, especificamente o fundo de investimento restrito, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Fundos de investimento	10.776	13.990	3.118	-
Letras financeiras privadas	1.398	7.346	405	-
Operações compromissadas	-	167	-	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	350	1.759	101	-
Debêntures	183	735	53	-
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	389	1.029	113	-
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	3.675	8.494	1.064	-
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	1.263	1.862	365	-
Outros	-	8	-	-
<b>Total</b>	<b>18.034</b>	<b>35.390</b>	<b>5.219</b>	<b>-</b>

A Companhia avalia o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 19 (e).



## 4. Clientes

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Clientes por venda de lotes	220.638	276.315	65.759	74.103
Ajustes a valor presente (AVP)	(4.397)	(7.072)	(1.667)	(2.138)
Provisão para risco de crédito (PDD)	(3.866)	(4.521)	(1.169)	(1.235)
Clientes por outras vendas e prestação de serviços	20.004	1.745	1.107	1.026
	<b>232.379</b>	<b>266.467</b>	<b>64.030</b>	<b>71.756</b>
Circulante	76.617	71.402	21.670	24.513
Não circulante	155.762	195.065	42.360	47.243
	<b>232.379</b>	<b>266.467</b>	<b>64.030</b>	<b>71.756</b>

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 30 de junho de 2023 foram entre 0,06% e 1,09% ao mês (0,01% e 1,09% ao mês em 31 de dezembro de 2022). As premissas adotadas pela Administração do Grupo para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos períodos, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos períodos apresentados, como descrito na nota 2.2 (b) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Os contratos pós-fixados são predominantemente atualizados pela variação do IPCA.

### Vendas de recebíveis

Nos primeiros seis meses de 2023 e 2022, a Companhia realizou operações de venda de recebíveis que foram desreconhecidos e estão detalhadas no quadro abaixo:

	mar/23	jun/23	1º semestre de 2023	1º semestre de 2022
Securizadora / Cessionário	Opea	Opea	Opea	Inter
Função de <i>servicer</i> retida	Não	Não	Não	Sim
Volume de créditos cedidos	39.840	55.064	94.904	118.906
(-) Desconto de cessão	931	7.591	8.522	13.275
Valor da operação	38.909	47.473	86.382	105.631
(-) Fundo de reserva	-	473	473	-
(-) Fundo de despesas e outros	1.697	1.385	3.082	1.584
Valor líquido recebido	37.212	45.615	82.827	104.047

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.12 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros, a diferença entre o valor contábil dos títulos desreconhecidos e o valor da contraprestação recebida, foi reconhecida no resultado na rubrica “Despesas financeiras”.

Para concluir sobre o desreconhecimento dos títulos do balanço patrimonial, a Companhia efetuou a análise da transferência de riscos e benefícios do referido ativo conforme item 3.2.7 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros, para tal, comparou a sua exposição à variabilidade dos fluxos advindos dos títulos transferidos antes da transferência, com a sua exposição à variabilidade dos fluxos pós-transferência.

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

Expectativa de recebimento	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
<b>A vencer:</b>				
Até 12 meses	67.648	62.202	15.158	17.394
De 13 a 24 meses	34.405	47.668	12.177	16.526
De 25 a 36 meses	24.702	34.274	9.963	11.148
De 37 a 48 meses	19.247	26.470	6.556	8.948
Após 48 meses	77.408	86.653	13.664	10.621
	<b>223.410</b>	<b>257.267</b>	<b>57.518</b>	<b>64.637</b>
<b>Vencido:</b>				
Até 30 dias	1.549	1.508	734	595
De 31 a 90 dias	1.611	1.806	754	1.071
Acima de 90 dias	5.809	5.886	5.024	5.453
	<b>8.969</b>	<b>9.200</b>	<b>6.512</b>	<b>7.119</b>
Total (*)	<b>232.379</b>	<b>266.467</b>	<b>64.030</b>	<b>71.756</b>

(\*) Líquido de AVP e PDD.

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	(4.521)	(4.308)	(1.235)	(1.708)
Constituição	(615)	(672)	(7)	(58)
Reversão	1.270	1.435	73	491
Saldo final	<b>(3.866)</b>	<b>(3.545)</b>	<b>(1.169)</b>	<b>(1.275)</b>

Os saldos de receita bruta de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de vendas de lotes já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, conforme aplicável, referentes a lotes não concluídos, são como segue:

	Consolidado	
	30/06/23	31/12/22
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	95.920	74.181
Custo a incorrer (*)	(51.093)	(39.053)
	<b>44.827</b>	<b>35.128</b>

(\*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

A Companhia possui contrato de financiamento com instituição financeira para o desenvolvimento dos lotes (nota 7). Em 30 de junho de 2023, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$95.599 (R\$142.840 em 31 de dezembro de 2022).

As demais informações referentes aos clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 4 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 5. Lotes a comercializar

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Terrenos	317.954	318.294	112.466	106.762
Lotes em desenvolvimento	180.229	202.462	19.431	18.646
Lotes concluídos	69.434	32.071	10.336	11.107
Adiantamentos a fornecedores	4.221	4.404	3.954	3.462
	<b>571.838</b>	<b>557.231</b>	<b>146.187</b>	<b>139.977</b>
Circulante	311.116	297.306	35.284	41.754
Não circulante	260.722	259.925	110.903	98.223
	<b>571.838</b>	<b>557.231</b>	<b>146.187</b>	<b>139.977</b>

Em 30 de junho de 2023, do total do saldo consolidado de lotes em desenvolvimento e concluídos, R\$220.161 referem-se a projetos lançados e R\$29.502 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$210.186 e R\$24.347 em 31 de dezembro de 2022, respectivamente).

Em 30 de junho de 2023, as rubricas lotes em desenvolvimento, lotes concluídos e terrenos, incluem a capitalização de encargos financeiros, conforme descrito na nota 7 (e), com saldo de R\$34.073 no Consolidado e R\$18.940 no Individual (R\$23.744 no Consolidado e R\$16.649 no Individual em 31 de dezembro de 2022).

Em 30 de junho de 2023, o Grupo possui loteamentos em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$37.674 no Consolidado (R\$36.331 em 31 de dezembro de 2022).

## 6. Participações em investidas

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação societária		Patrimônio líquido		Investimento	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
<b>Controladas em conjunto e coligadas:</b>						
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	6.931	7.888	1.386	1.578
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	3.244	4.562	1.071	1.505
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	2.640	5.392	858	1.792
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	40,00%	40,00%	4.099	27.150	1.640	10.860
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00%	50,00%	102	76	51	38
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	3.476	5.120	1.390	2.048
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	15.060	15.405	3.012	3.081
Outros			-	-	506	-
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado</b>			<b>35.552</b>	<b>65.593</b>	<b>9.914</b>	<b>20.902</b>
<b>Controladas:</b>						
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [2]	70,00%	70,00%	4.112	3.814	13.581	12.966
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Fênix) [2]	100,00%	100,00%	9.407	6.439	8.570	5.602
STX 45 Desenvolvimento Imob. S.A. (Caminhoneiros) [2]	100,00%	100,00%	73	1	3.050	2.978
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Buona Vitta) [2]	50,00%	50,00%	667	1.037	13.733	14.019
Urba 34 Loteamentos Ltda. (Rio Claro - MP) [2]	100,00%	100,00%	330	301	1.750	1.721
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	100,00%	100,00%	3.520	17.398	8.564	25.725
Empreendimento Parque Vitória [2]	50,00%	50,00%	7.019	207	26.403	26.815
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	30,00%	30,00%	8.335	(85)	8.283	4.451
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	100,00%	100,00%	6.184	6.087	6.184	6.087
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	100,00%	100,00%	17.497	20.216	17.497	20.216
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	100,00%	100,00%	7.841	8.269	7.841	8.269
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	100,00%	100,00%	10.641	10.408	10.641	10.408
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	18.960	65.878	18.960	65.878
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	100,00%	100,00%	2.644	2.293	2.644	2.293
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	21.410	8.654	21.410	8.654
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto Moinho)	100,00%	100,00%	8.362	4.673	8.362	4.673
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	18.954	15.706	18.954	15.706
Urba 11 Loteamentos Ltda. (Alicate)	100,00%	100,00%	616	603	616	603
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	15.026	11.391	15.026	11.391
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Vila América)	100,00%	100,00%	46.945	38.778	46.945	38.778
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Terrenista)	100,00%	100,00%	15.906	7.980	15.906	7.980
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Loteadora)	100,00%	100,00%	3.870	2.884	3.870	2.884
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	25.830	19.384	25.830	19.384
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	16.662	7.628	16.662	7.628
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	17.597	18.834	17.597	18.834
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Dallas)	70,00%	70,00%	12.695	9.789	8.887	6.852
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	50,00%	50,00%	4.749	1.484	2.375	742
Outros			2.155	298	2.155	272
Juros capitalizados			-	-	12.748	6.654
<b>Total das controladas</b>			<b>308.007</b>	<b>290.349</b>	<b>365.044</b>	<b>358.463</b>
<b>Total das investidas - Individual</b>			<b>343.559</b>	<b>355.942</b>	<b>374.958</b>	<b>379.365</b>

[1] Para fins de alinhamento ao CPC 39 (IAS 32), as participações da Companhia nos empreendimentos foram consideradas de forma integral, devido a forma de remuneração dos outros quotistas estarem vinculadas à métricas adicionais ao desempenho líquido dos respectivos empreendimentos, desta forma, a Companhia reconheceu um passivo financeiro na rubrica "contas a pagar por aquisição de terrenos", referente a estas remunerações.

[2] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando 'mais-valia', que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de 'mais valia' são apresentados na rubrica 'Lotes a comercializar' e sua realização em 'Custo dos lotes vendidos'. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades. Em 30 de junho de 2023, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição dos investimentos Caminhoneiros, Parque Vitória, Residencial Progresso e Buona Vitta, no total de R\$14.449, sendo R\$13.274 no circulante e R\$1.175 no não circulante (R\$ 26.667 em 31 de dezembro de 2022, sendo R\$22.588 no circulante e R\$4.079 no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até 2024.

	Participação societária		Resultado do				Resultado de equivalência patrimonial			
			2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de	
	30/06/23	30/06/22	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Controladas em conjunto e coligadas:</b>										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	(16)	422	148	518	90	112	123	183
Casasmals Recanto das Flores Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(2)	314	(11)	153	(1)	103	(4)	50
Casasmals Macaúba Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	1.856	186	6.196	(113)	612	61	2.045	(37)
Casasmals Santa Iria Incorporação Ltda.	40,00%	40,00%	(3.695)	10.980	(9.407)	16.710	(1.478)	4.392	(3.763)	6.684
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(2)	(19)	(8)	(23)	16	(9)	13	(12)
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	(693)	(1.841)	(1.177)	(2.147)	(277)	(737)	(471)	(859)
Reserva Regatas Loteamento Ltda. [3]	20,00%	20,00%	2.943	3.771	3.102	4.559	750	806	781	1.053
Outros			-	-	-	-	-	-	(81)	-
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado</b>			<b>391</b>	<b>13.813</b>	<b>(1.157)</b>	<b>19.657</b>	<b>(288)</b>	<b>4.728</b>	<b>(1.357)</b>	<b>7.062</b>
<b>Controladas:</b>										
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [2]	70,00%	70,00%	(1)	50	(2)	50	(1)	35	(1)	35
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Fênix) [2]	100,00%	100,00%	-	-	(13)	-	-	-	(13)	-
STX 45 Desenvolvimento Imob. S.A. (Caminhoneiros) [2]	100,00%	0,00%	(1)	-	(1)	-	(1)	-	(1)	-
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Buona Vitta) [2]	50,00%	0,00%	(190)	-	(581)	-	(130)	-	(392)	-
Urba 34 Loteamentos Ltda. (Rio Claro - MP) [2]	100,00%	0,00%	(1)	-	(1)	-	(1)	-	(1)	-
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	100,00%	0,00%	2.384	-	3.532	-	360	-	249	-
Empreendimento Parque Vitória [2]	50,00%	0,00%	1.566	-	2.056	-	445	-	416	-
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	30,00%	0,00%	2.761	-	9.993	-	602	-	2.121	-
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	100,00%	100,00%	208	311	190	323	208	311	190	323
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	100,00%	100,00%	275	612	530	502	275	612	530	502
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	100,00%	100,00%	392	651	639	(1.583)	392	651	639	(1.583)
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	100,00%	100,00%	274	(182)	233	(696)	274	(182)	233	(696)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	899	6.250	(4.013)	2.335	899	6.250	(4.013)	2.335
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(2)	(2)	(1)	(1)	(2)	(2)
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	(2)	-	(21)	-	(2)	-	(21)	-
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto Moinho)	100,00%	100,00%	112	(153)	387	(172)	112	(153)	387	(172)
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	278	(2)	407	(2)	278	(2)	407	(2)
Urba 11 Loteamentos Ltda. (Alicate)	100,00%	100,00%	18	(1)	31	(1)	18	(1)	31	(1)
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	120	877	367	1.332	120	877	367	1.332
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Vila América)	100,00%	100,00%	(3.556)	2.665	(1.908)	4.386	(3.556)	2.665	(1.908)	4.386
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Terrenista)	100,00%	100,00%	(1)	-	(1)	-	(1)	-	(1)	-
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Loteadora)	100,00%	100,00%	(297)	(5)	(457)	(17)	(297)	(5)	(457)	(17)
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	(1)	-	(2)	(1)	(1)	-	(2)	(1)
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	(161)	(50)	(599)	(68)	(161)	(50)	(599)	(68)
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Dallas)	70,00%	100,00%	1	-	1	-	1	-	1	-
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	50,00%	100,00%	1.091	-	1.520	-	546	-	760	-
Outros			(20)	(3)	64	(5)	(3)	(3)	57	(5)
Juros capitalizados			-	-	-	-	(1.058)	(239)	(1.926)	(565)
<b>Total das controladas</b>			<b>6.146</b>	<b>11.018</b>	<b>12.348</b>	<b>6.380</b>	<b>(684)</b>	<b>10.764</b>	<b>(2.950)</b>	<b>5.800</b>
<b>Total das investidas - Individual</b>			<b>6.537</b>	<b>24.831</b>	<b>11.191</b>	<b>26.037</b>	<b>(972)</b>	<b>15.492</b>	<b>(4.307)</b>	<b>12.862</b>

[1] Para fins de alinhamento ao CPC 39 (IAS 32), as participações da Companhia nos empreendimentos foram consideradas de forma integral, devido a forma de remuneração dos outros quotistas estarem vinculadas à métricas adicionais ao desempenho líquido dos respectivos empreendimentos, desta forma, a Companhia reconheceu um passivo financeiro na rubrica "contas a pagar por aquisição de terrenos", referente a estas remunerações.

[2] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando 'mais-valia', que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de 'mais valia' são apresentados na rubrica 'Lotes a comercializar' e sua realização em 'Custo dos lotes vendidos'. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades. Em 30 de junho de 2023, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição dos investimentos Caminhoneiros, Parque Vitória, Residencial Progresso e Buona Vitta, no total de R\$14.449, sendo R\$13.274 no circulante e R\$1.175 no não circulante (R\$ 26.667 em 31 de dezembro de 2022, sendo R\$22.588 no circulante e R\$4.079 no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até 2024.

[3] Inclui distribuição desproporcional de lucros conforme contemplado em contrato social, que em 30 de junho de 2023 foi de R\$161 para a Reserva Regatas Loteamento Ltda.

b) Segue abaixo a movimentação dos investimentos:

	Data de lançamento	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Mais (menos) valia	Outros	Saldos finais
<b>Seis meses findo em 30 de junho de 2023:</b>							
<b>Controladas em conjunto e coligadas:</b>							
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	1.578	(315)	123	-	-	<b>1.386</b>
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	06/18	1.505	(430)	(4)	-	-	<b>1.071</b>
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	09/19	1.792	(2.979)	2.045	-	-	<b>858</b>
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	09/20	10.860	(5.457)	(3.763)	-	-	<b>1.640</b>
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	38	-	13	-	-	<b>51</b>
Santa Iria Loteamento Ltda.	09/20	2.048	(187)	(471)	-	-	<b>1.390</b>
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	01/21	3.081	(850)	781	-	-	<b>3.012</b>
Outros	-	-	-	(81)	-	587	<b>506</b>
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado</b>		<b>20.902</b>	<b>(10.218)</b>	<b>(1.357)</b>	-	<b>587</b>	<b>9.914</b>
<b>Controladas:</b>							
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [1]	-	12.966	208	(1)	408	-	<b>13.581</b>
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Fênix) [1]	-	5.602	2.981	(13)	-	-	<b>8.570</b>
STX 45 Desenvolvimento Imob. S.A. (Caminhoneiros) [1]	-	2.978	73	(1)	-	-	<b>3.050</b>
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Buona Vitta) [1]	02/23	14.019	106	(392)	-	-	<b>13.733</b>
Urba 34 Loteamentos Ltda. (Rio Claro - MP) [1]	-	1.721	30	(1)	-	-	<b>1.750</b>
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [1]	12/22	25.725	(17.410)	249	-	-	<b>8.564</b>
Empreendimento Parque Vitória [1]	12/22	26.815	1.872	416	(2.700)	-	<b>26.403</b>
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [1]	02/23	4.451	(471)	2.121	2.182	-	<b>8.283</b>
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver)	05/17	6.087	(93)	190	-	-	<b>6.184</b>
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco)	08/18	20.216	(3.249)	530	-	-	<b>17.497</b>
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas)	02/19	8.269	(1.067)	639	-	-	<b>7.841</b>
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias)	05/20	10.408	-	233	-	-	<b>10.641</b>
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	06/21	65.878	(42.905)	(4.013)	-	-	<b>18.960</b>
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	09/21	2.293	353	(2)	-	-	<b>2.644</b>
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	-	8.654	12.777	(21)	-	-	<b>21.410</b>
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto Moinho)	09/22	4.673	3.302	387	-	-	<b>8.362</b>
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	10/22	15.706	2.841	407	-	-	<b>18.954</b>
Urba 11 Loteamentos Ltda. (Alicate)	-	603	(18)	31	-	-	<b>616</b>
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	11/21	11.391	3.268	367	-	-	<b>15.026</b>
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Vila América)	09/21	38.778	10.075	(1.908)	-	-	<b>46.945</b>
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Terrenista)	07/22	7.980	7.927	(1)	-	-	<b>15.906</b>
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Loteadora)	07/22	2.884	1.443	(457)	-	-	<b>3.870</b>
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	-	19.384	6.448	(2)	-	-	<b>25.830</b>
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	-	7.628	9.035	(1)	-	-	<b>16.662</b>
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	06/22	18.834	(638)	(599)	-	-	<b>17.597</b>
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Dallas)	-	6.852	2.034	1	-	-	<b>8.887</b>
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	08/22	742	873	760	-	-	<b>2.375</b>
Outros	-	272	1.826	57	-	-	<b>2.155</b>
Juros capitalizados	-	6.654	-	(1.926)	-	8.020	<b>12.748</b>
<b>Total das controladas</b>		<b>358.463</b>	<b>1.621</b>	<b>(2.950)</b>	<b>(110)</b>	<b>8.020</b>	<b>365.044</b>
<b>Total das investidas - Individual</b>		<b>379.365</b>	<b>(8.597)</b>	<b>(4.307)</b>	<b>(110)</b>	<b>8.607</b>	<b>374.958</b>
<b>Seis meses findo em 30 de junho de 2022:</b>							
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		32.929	(3.635)	7.062	-	(303)	<b>36.053</b>
Total das controladas		160.842	21.531	5.800	-	12.125	<b>200.298</b>
Total das investidas - Individual		193.771	17.896	12.862	-	11.822	<b>236.351</b>

[1] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando 'mais-valia', que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de 'mais valia' são apresentados na rubrica 'Lotes a comercializar' e sua realização em 'Custo dos lotes vendidos'. Não foi gerado ágio na aquisição de estas sociedades.



c) As principais informações das controladas em conjunto e coligadas, de forma direta e indireta pela Companhia estão resumidas a seguir:

	30/06/23							31/12/22						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmiais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmiais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmiais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmiais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmiais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmiais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
<b>Ativo circulante</b>														
Caixa e TVM	372	22	552	14.151	3	2.457	447	438	31	661	28.737	4	3.007	2.314
Clientes	2.559	2.745	10.265	15.484	-	2.877	5.552	2.929	3.996	5.422	25.169	-	2.895	5.773
Lotês a comercializar	374	1	156	97	731	1	354	391	146	908	2.698	697	1.855	1.060
Outros ativos circulantes	(11)	919	1.470	1.896	-	30	119	-	2.196	2.659	3.861	-	358	157
<b>Ativo não circulante</b>														
Clientes	5.724	2.919	4.411	10.511	-	2.932	19.690	6.462	3.372	2.579	11.795	-	3.417	19.108
Outros ativos não circulantes	355	134	432	4.076	-	17	143	311	138	919	4.321	-	-	221
	<b>9.373</b>	<b>6.740</b>	<b>17.286</b>	<b>46.215</b>	<b>734</b>	<b>8.314</b>	<b>26.305</b>	<b>10.531</b>	<b>9.879</b>	<b>13.148</b>	<b>76.581</b>	<b>701</b>	<b>11.532</b>	<b>28.633</b>
<b>Passivo circulante</b>														
Fornecedores	137	235	2.760	1.445	1	323	751	211	325	1.869	5.511	1	938	1.163
Mútuos com empresas ligadas	13	763	230	4.283	631	-	-	-	1.673	105	5.547	-	-	-
Outros passivos circulantes	1.535	1.149	3.358	7.887	-	3.352	5.230	1.619	1.280	2.922	10.423	-	4.614	5.703
<b>Passivo não circulante</b>	<b>757</b>	<b>1.349</b>	<b>8.298</b>	<b>28.501</b>	<b>-</b>	<b>1.163</b>	<b>5.264</b>	<b>813</b>	<b>2.039</b>	<b>2.860</b>	<b>27.950</b>	<b>624</b>	<b>860</b>	<b>6.362</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>6.931</b>	<b>3.244</b>	<b>2.640</b>	<b>4.099</b>	<b>102</b>	<b>3.476</b>	<b>15.060</b>	<b>7.888</b>	<b>4.562</b>	<b>5.392</b>	<b>27.150</b>	<b>76</b>	<b>5.120</b>	<b>15.405</b>
	<b>9.373</b>	<b>6.740</b>	<b>17.286</b>	<b>46.215</b>	<b>734</b>	<b>8.314</b>	<b>26.305</b>	<b>10.531</b>	<b>9.879</b>	<b>13.148</b>	<b>76.581</b>	<b>701</b>	<b>11.532</b>	<b>28.633</b>
Participação total %	20,00	33,00	33,00	40,00	50,00	40,00	20,00	20,00	33,00	33,00	40,00	50,00	40,00	20,00

	1º semestre de 2023							1º semestre de 2022						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmiais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmiais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmiais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmiais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmiais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmiais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	23	171	21.531	7.176	-	2.098	5.785	521	10.725	40	52.491	-	13.335	11.372
Custo dos lotes vendidos	(87)	(297)	(13.473)	(14.074)	-	(3.241)	(2.330)	(209)	(9.975)	(27)	(30.974)	-	(16.173)	(5.942)
Receitas (despesas) operacionais	(247)	(188)	(1.191)	(614)	(8)	(1)	(231)	(375)	(775)	(264)	(3.541)	(22)	(3)	(571)
Resultado financeiro	467	316	22	(1.334)	-	32	55	619	577	101	924	(1)	1.416	92
Imposto de renda e contribuição social	(8)	(13)	(693)	(561)	-	(65)	(177)	(38)	(399)	37	(2.190)	-	(722)	(392)
Lucro (prejuízo) líquido do período	<b>148</b>	<b>(11)</b>	<b>6.196</b>	<b>(9.407)</b>	<b>(8)</b>	<b>(1.177)</b>	<b>3.102</b>	<b>518</b>	<b>153</b>	<b>(113)</b>	<b>16.710</b>	<b>(23)</b>	<b>(2.147)</b>	<b>4.559</b>

## 7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

### a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2023 e de 31 de dezembro de 2022 é como segue:

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/06/23			31/12/22
			Circulante	Não circulante	Total	Total
<b>Individual:</b>						
Debênture - 2ª emissão	06/21 a 06/23	DI + 1,73%	-	-	-	20.202
Debênture - 3ª emissão (CRI)	03/24	DI + 1,10%	60.093	-	60.093	60.093
Debênture - 4ª emissão	04/23 a 04/25	DI + 1,71%	14.256	13.333	27.589	41.407
Debênture - 5ª emissão	04/27	DI + 2,02%	2.198	80.000	82.198	82.198
Debênture - 6ª emissão	05/25	DI + 3,71%	1.490	110.000	111.490	-
(-) Custo de captação			(1.718)	(1.615)	(3.333)	(1.707)
Total debêntures e CRI			<b>76.319</b>	<b>201.718</b>	<b>278.037</b>	<b>202.193</b>
Financiamento à construção (*)	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	-	-	-	502
(-) Custo de captação			-	-	-	(5)
Total financiamentos			-	-	-	497
Total Individual			<b>76.319</b>	<b>201.718</b>	<b>278.037</b>	<b>202.690</b>
<b>Controladas:</b>						
Financiamento à construção	04/23 a 12/27	DI + 2,48%	14.394	31.132	45.526	48.424
Financiamento à construção	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	1.873	13.797	15.670	15.461
Total financiamentos - Controladas			<b>16.267</b>	<b>44.929</b>	<b>61.196</b>	<b>63.885</b>
Total Consolidado			<b>92.586</b>	<b>246.647</b>	<b>339.233</b>	<b>266.575</b>

(\*) Conforme mencionado na nota 19 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de *swap* de taxa de juros, com o objetivo de vincular esta operação, originalmente atrelada à TR mais *spread* fixo, ao DI. Em 06 de março de 2023 ocorreu a quitação deste financiamento e do mencionado *swap*.

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Companhia são como segue:

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 3ª emissão (CRI)	60.000	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	DI + 0,20%	DI + 1,10%
Debênture - 4ª emissão	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	DI + 1,50%	DI + 1,71%
Debênture - 5ª emissão	80.000	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	DI + 2,02%
Debênture - 6ª emissão	110.000	05/23	Parcela única	Semestral	05/25	DI + 2,65%	DI + 3,71%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	04/23 a 12/27	DI + 2,48%	DI + 2,48%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais.

A captação de recursos durante o semestre findo em 30 de junho de 2023 é como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Debênture - 6ª emissão	05/23	Parcela única	Semestral	05/25	DI + 2,65%	110.000
<b>Total - Individual</b>						<b>110.000</b>
Financiamentos à construção	Diversos	Diversos	Mensais	06/23 a 04/27	DI + 2,48%	5.316
<b>Total - Controladas</b>						<b>5.316</b>
<b>Total - Consolidado</b>						<b>115.316</b>

(\*) Não são considerados os custos de captação.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	266.575	142.107	202.690	142.107
Captações	115.316	80.000	110.000	80.000
Juros provisionados	19.328	9.963	15.011	9.963
Custo na captação de recursos	(2.268)	(1.008)	(2.268)	(1.008)
Amortização do custo na captação de recursos	647	435	647	435
Pagamento de principal	(42.234)	(20.958)	(33.813)	(20.958)
Pagamento de encargos financeiros	(18.131)	(7.802)	(14.230)	(7.802)
Saldo final	339.233	202.737	278.037	202.737

#### b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2023 e de 31 de dezembro de 2022, são como segue:

	Consolidado				
	Financiamento à construção	CRI	Debêntures	Total 30/06/23	Total 31/12/22
Real / direitos creditórios	61.196	-	-	61.196	64.387
Sem garantias	-	60.093	221.277	281.370	203.900
Total (*)	61.196	60.093	221.277	342.566	268.287

(\*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerado os custos de captação.

Como garantia do financiamento à construção acima, a Companhia cedeu os direitos creditórios de loteamentos, conforme mencionado nas notas 4 e 5. Além da garantia acima descrita, a Companhia não é garantidora de quaisquer outros tipos de operações de terceiros.

A MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), Controladora da Companhia, avalizou cédulas de crédito bancário para a Companhia, junto as instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

	Início	Vencimento	Valor
Financiamento à construção	Diversos	12/11/25 a 15/12/27	45.526
Financiamento à construção	28/12/22	15/02/27	15.670
Debênture - 3ª emissão (CRI)	28/03/19	27/03/24	60.093
Debênture - 4ª emissão	08/04/20	01/04/25	27.589
Debênture - 5ª emissão	29/04/22	22/04/27	82.198
Debênture - 6ª emissão	30/05/23	19/05/25	111.490
			<b>342.566</b>

c) Vencimentos

A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Até 12 meses	<b>94.304</b>	47.142	<b>78.037</b>	37.735
De 13 a 24 meses	<b>144.096</b>	94.295	<b>123.333</b>	73.333
De 25 a 36 meses	<b>14.689</b>	33.681	-	13.334
De 37 a 48 meses	<b>87.817</b>	9.432	<b>80.000</b>	-
Após 48 meses	<b>1.660</b>	83.737	-	80.000
Total	<b>342.566</b>	268.287	<b>281.370</b>	204.402

d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Empréstimos, financiamentos e debêntures apresentam obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros com base nas informações financeiras e balanços patrimoniais da avalista MRV, conforme segue:

Descrição	Índice requerido
(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
(Recebíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

Dívida líquida para a 3ª emissão de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção, os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FI-FGTS, os financiamentos da Resia denominados *Permanent Loans* contanto que estes não possuam fiança da Resia e/ou MRV, e os financiamentos da Resia denominados de *Construction Loans*, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Dívida líquida para a 5ª e 6ª emissões de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans (Project Loans)* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas informações trimestrais.

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às informações trimestrais consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques corresponde aos valores apresentados nas contas “imóveis a comercializar”, no ativo circulante e não circulante, do balanço patrimonial.

Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 30 de junho de 2023, o Grupo MRV e por consequência a Companhia se encontravam em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e apropriados ao resultado, conforme critério descrito na nota 2.2 (e) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

	Consolidado			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos	10.287	20.008	6.405	10.387
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(4.684)	(13.937)	(2.709)	(4.978)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	5.603	6.071	3.696	5.409
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	31.045	23.744	12.328	10.835
Encargos financeiros capitalizados	4.684	13.937	2.709	4.978
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(1.656)	(3.608)	(584)	(1.360)
Saldo final (lotes a comercializar (nota 5))	34.073	34.073	14.453	14.453

	Individual			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos	8.168	15.657	6.405	10.387
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	747	(2.458)	(1.625)	(3.147)
Investimentos	(3.893)	(8.020)	(1.084)	(1.831)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	5.022	5.179	3.696	5.409
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	29.535	23.303	12.328	10.835
Encargos financeiros capitalizados	3.146	10.478	2.709	4.978
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	65	(167)	(345)	(795)
Resultado de equivalência patrimonial	(1.058)	(1.926)	(239)	(565)
Saldo final	31.688	31.688	14.453	14.453
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar (nota 5)	18.940	18.940	11.774	11.774
Investimentos	12.748	12.748	2.679	2.679
	31.688	31.688	14.453	14.453

As demais informações referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
IPCA	80.916	109.598	28.714	30.476
Pré-fixado	5.735	-	-	-
Não indexados	184.735	204.609	58.758	46.958
Ajuste a valor presente	(18.231)	(16.477)	(13.060)	(7.305)
Total	253.155	297.730	74.412	70.129
Circulante	71.246	97.586	13.429	12.963
Não circulante	181.909	200.144	60.983	57.166
Total	253.155	297.730	74.412	70.129

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$80.170 no Consolidado e R\$18.560 no Individual referem-se a permuta financeira a ser realizada mediante repasse do percentual do valor recebido referente as vendas de lotes, que serão desenvolvidos nestes terrenos (R\$69.783 no Consolidado e R\$18.560 no Individual em 31 de dezembro de 2022). Cada contrato com os permutantes tem sua particularidade, com percentuais sobre o Valor Geral de Vendas ("VGV") diferenciados.

O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2 (b) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Vários contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos.

Em 30 de junho de 2023, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$176.760 no Consolidado e R\$44.714 no Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$243.756 no Consolidado e R\$69.036 no Individual em 31 de dezembro de 2022).

A composição por vencimento das contas a pagar por aquisição de terrenos é como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
12 meses	71.246	97.586	13.429	12.963
13 a 24 meses	128.833	151.530	19.698	28.581
25 a 36 meses	27.770	26.616	20.771	15.419
37 a 48 meses	15.186	15.611	13.914	11.571
Após 48 meses	10.120	6.387	6.600	1.595
<b>Total</b>	<b>253.155</b>	<b>297.730</b>	<b>74.412</b>	<b>70.129</b>

## 9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
<b>Obrigações sociais e trabalhistas</b>				
Salários e ordenados	1.278	1.776	961	1.253
Encargos sociais	865	1.340	609	785
Provisão de férias, 13º salário e encargos	4.334	3.635	3.136	2.538
Provisão para PLR de empregados e administradores	800	-	800	-
Outros	62	41	62	42
<b>Subtotal</b>	<b>7.339</b>	<b>6.792</b>	<b>5.568</b>	<b>4.618</b>
<b>Obrigações fiscais</b>				
Imposto de renda e contribuição social	6.966	2.797	482	984
PIS e COFINS a recolher	4.403	474	132	130
Impostos e contribuições retidos de terceiros	439	610	217	67
Outros	371	371	373	375
<b>Subtotal</b>	<b>12.179</b>	<b>4.252</b>	<b>1.204</b>	<b>1.556</b>
<b>Total</b>	<b>19.518</b>	<b>11.044</b>	<b>6.772</b>	<b>6.174</b>

A participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

## 10. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Adiantamentos por recebimentos	23.860	15.836	38	30
Adiantamentos por permutas	609	610	-	-
	<b>24.469</b>	<b>16.446</b>	<b>38</b>	<b>30</b>
Circulante	21.261	15.954	38	30
Não circulante	3.208	492	-	-
	<b>24.469</b>	<b>16.446</b>	<b>38</b>	<b>30</b>



A composição dos adiantamentos de clientes, por expectativa de realização, é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Até 12 meses	21.261	15.954	38	30
De 13 a 24 meses	3.056	492	-	-
Após 24 meses	152	-	-	-
<b>Total</b>	<b>24.469</b>	<b>16.446</b>	<b>38</b>	<b>30</b>

#### Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de loteamentos não concluídos, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa do desenvolvimento do loteamento. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros.

#### Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para desenvolvimento do loteamento, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades concluídos, de acordo com o contrato.

Do saldo total de adiantamentos de clientes, R\$14 milhões refere-se à recebimentos pela venda de recebíveis, conforme mencionado na nota 4.

## 11. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	5.488	3.039	545	720
Adições	1.743	639	217	33
Reversão	(229)	-	(229)	-
Baixas	(441)	(186)	(297)	(120)
<b>Saldo final</b>	<b>6.561</b>	<b>3.492</b>	<b>236</b>	<b>633</b>
Circulante	579	899	223	559
Não circulante	5.982	2.593	13	74
	<b>6.561</b>	<b>3.492</b>	<b>236</b>	<b>633</b>

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 3,20% do custo de desenvolvimento em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, no Consolidado e Individual.

As demais informações referentes à provisão para manutenção de imóveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 12. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimentos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Imposto de renda (IRPJ)	3.858	5.589	1.294	1.448
Contribuição social (CSLL)	2.078	2.991	699	783
Total - IR e CS	5.936	8.580	1.993	2.231
PIS	1.246	1.769	423	473
COFINS	5.716	8.125	1.943	2.176
Total - PIS e COFINS	6.962	9.894	2.366	2.649
Total geral	12.898	18.474	4.359	4.880
Circulante	3.450	5.796	1.510	1.646
Não circulante	9.448	12.678	2.849	3.234
	12.898	18.474	4.359	4.880

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os semestres findos em 30 de junho 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	8.580	7.731	2.231	2.505
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	(2.644)	(1.797)	(238)	(80)
Saldo final	5.936	5.934	1.993	2.425

Os efeitos de IRPJ e CSLL sobre as diferenças temporárias são demonstrados como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por venda de lotes	6.541	8.153	1.938	2.178
(-) Adiantamentos de clientes	(735)	(488)	(1)	(1)
Outros	130	915	56	54
Valor líquido	5.936	8.580	1.993	2.231

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos trimestres e semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, é como segue:

	Consolidado			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita de venda de lotes	46.315	91.954	37.402	71.060
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(1.427)	(2.832)	(1.152)	(2.189)
Receitas financeiras (*)	(581)	(948)	(1.526)	(1.775)
Outros	1.850	(1.666)	320	375
Despesa no resultado	(158)	(5.446)	(2.358)	(3.589)
Composição no resultado:				
Corrente	(2.008)	(8.090)	(4.509)	(5.386)
Diferido	1.850	2.644	2.151	1.797
	(158)	(5.446)	(2.358)	(3.589)

(\*) A receita financeira é tributada à alíquota de 34%.

	Individual			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita de venda de lotes	1.398	2.462	3.552	6.241
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(43)	(76)	(109)	(192)
Receitas financeiras (*)	(358)	(492)	(899)	(1.042)
Outros	356	432	326	364
Despesa no resultado	(45)	(136)	(682)	(870)
Composição no resultado:				
Corrente	(146)	(374)	(688)	(950)
Diferido	101	238	6	80
	(45)	(136)	(682)	(870)

(\*) A receita financeira é tributada à alíquota de 34%.

### 13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 30 de junho de 2023, a mencionada provisão monta em R\$375 no Consolidado e R\$205 no Individual (R\$164 no Consolidado e R\$103 no Individual em 31 de dezembro de 2022), representada essencialmente por processos de natureza civil e trabalhista e está registrada na rubrica “Outras contas a pagar” no passivo não circulante.

Os processos considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível montam em R\$1.117 no Consolidado e R\$927 no Individual em 30 de junho de 2023 (R\$607 no Consolidado e R\$555 no Individual em 31 de dezembro de 2022).

### 14. Patrimônio líquido

#### (a) Ações ordinárias e capital social

	Consolidado e Individual	
	30/06/23	31/12/22
Capital social subscrito	197.418	197.418
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	146.235	146.235

O capital social autorizado da Companhia em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 é de R\$2.000.000 (dois bilhões de reais).

Cada ação ordinária confere ao respectivo titular direito a um voto nas Assembleias Gerais e a Companhia não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

De acordo com o parágrafo 4º artigo 5º, do estatuto social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de até 30 dias.

Em 14 de agosto de 2020, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou a emissão de três bônus de subscrição pela Companhia, em favor de acionista minoritário, conforme características abaixo:

Tranche	Quantidade	Prazo de exercício
Subscrição 1	967.368	14/08/20 a 31/08/20
Subscrição 2	967.368	01/01/21 a 31/01/21
Subscrição 3	967.369	01/01/22 a 31/01/22

Todas as tranches do bônus de subscrição foram integralizadas pelo respectivo acionista dentro do devido prazo de exercício, conforme quadro acima.

Durante o semestre findo em 30 de junho de 2022, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, as alterações de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Data da integralização	Descrição	Número de ações	Total de ações após emissão	Preço unitário	Valor total do aumento de capital	Valor do capital após aumento
<b>Semestre findo em 30 de junho de 2022:</b>							
07/01/22	07/01/22	Emissão de novas ações	967	144.595	1,79	1.728	191.164
30/06/22	30/06/22	Emissão de novas ações	1.640	146.235	3,81	6.254	197.418
			<b>2.607</b>			<b>7.982</b>	

(b) Ações em tesouraria

Nos semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, a Companhia não movimentou ações em tesouraria.

Espécie	Quantidade mil				
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final
<b>Semestre findo em 30 de junho de 2023:</b>					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336
<b>Semestre findo em 30 de junho de 2022:</b>					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336

(c) Plano de opções de ações

As principais características e premissas dos programas do plano de outorga para os diretores e gestores da Companhia são como segue:

	Programas	
	1	2
Plano	I	I
Aprovação	31/08/20	02/09/21
Opções (mil)	2.997	687
Período de <i>Vesting</i>	Até 5 anos	Até 5 anos
Preço de exercício	R\$ 1,34	R\$ 1,49
Participantes	Diretores, gestores e colaboradores-chave	Diretores, gestores e colaboradores-chave
Prazo final de exercício	12/27	12/28
Taxa livre de risco	7,11%	8,27%
Volatilidade anualizada esperada	42,14%	42,49%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 1,20	R\$ 1,15

A movimentação das opções para os semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022 é demonstrada como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º semestre de 2023 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	14	2.877	-	(100)	-	2.777
2	14	551	-	(97)	-	454
		3.428	-	(197)	-	3.231
Preço médio ponderado das opções		1,36	-	1,41	-	1,36

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º semestre de 2022 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	15	2.877	-	-	-	2.877
2	15	551	-	-	-	551
		3.428	-	-	-	3.428
Preço médio ponderado das opções		1,36	-	-	-	1,36

O custo das opções incorridos no semestre findo em 30 de junho de 2023 foi de R\$402 e o custo das opções a ser reconhecido é de R\$1.273 (R\$450 de custo incorrido e R\$2.124 de custo a ser reconhecido no mesmo período de 2022). Até 30 de junho de 2023, foram concedidas 70,96% do total de opções aprovadas pelo plano 1.

Em 30 de junho de 2023, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 3.231 mil ações, o que representaria uma diluição de 2,16% em relação ao total de ações da Companhia de 146.235 mil (2,29% em 31 de dezembro de 2022).

(d) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

Em 2022, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em virtude do prejuízo apurado.

Os dividendos mínimos obrigatórios em 2021, no valor de R\$6.254, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 25 de abril de 2022 e foram pagos no dia 30 de junho de 2022, sendo R\$0,0436 por ação.

(e) Participações não controladoras

	Consolidado	
	1º semestre de	
	2023	2022
Saldo inicial	5.410	-
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	1.771	156
Transação de capital	1.421	832
Participação nos lucros do período	8.493	15
Saldo final	17.095	1.003

(f) Resultado por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos resultados básico e diluído por ação:

	Consolidado e Individual			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Resultado básico por ação:				
Resultado do período	(17.175)	(31.549)	3.450	(10.728)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	145.900	145.900	144.260	144.228
Resultado básico por ação - em R\$	(0,1177)	(0,2162)	0,0239	(0,0744)
Resultado diluído por ação:				
Resultado do período	(17.175)	(31.549)	3.450	(10.728)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	145.900	145.900	144.260	144.228
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares)	-	-	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	145.900	145.900	144.260	144.228
Resultado diluído por ação - em R\$	(0,1177)	(0,2162)	0,0239	(0,0744)

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 14 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 15. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos trimestres e semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022:

	Consolidado			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita de vendas de lotes	52.320	114.214	49.396	91.233
Distratos	(6.473)	(22.300)	(11.348)	(20.351)
Provisão para risco de crédito	552	655	(199)	763
Outros	(84)	(615)	(447)	(585)
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>46.315</b>	<b>91.954</b>	<b>37.402</b>	<b>71.060</b>
Impostos sobre vendas	111	(3.400)	(1.462)	(2.722)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>46.426</b>	<b>88.554</b>	<b>35.940</b>	<b>68.338</b>

	Individual			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita de vendas de lotes	3.578	8.195	8.296	15.560
Distratos	(2.206)	(5.799)	(4.745)	(9.752)
Provisão para risco de crédito	26	66	1	433
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>1.398</b>	<b>2.462</b>	<b>3.552</b>	<b>6.241</b>
Impostos sobre vendas	(33)	(99)	(157)	(259)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>1.365</b>	<b>2.363</b>	<b>3.395</b>	<b>5.982</b>

Os valores referentes aos lotes em desenvolvimento registrados no Consolidado para os trimestres e semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022 são como segue:

	Consolidado			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	32.204	58.247	32.319	61.296
Custos dos lotes vendidos em desenvolvimento	(21.102)	(40.902)	(20.466)	(36.439)
<b>Lucro bruto reconhecido</b>	<b>11.102</b>	<b>17.345</b>	<b>11.853</b>	<b>24.857</b>

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 (a) às demonstrações financeiras de 2022.

As demais informações referentes à receita operacional líquida não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 15 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.



## 16. Custos e despesas operacionais

	Consolidado			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(28.966)	(53.792)	(21.000)	(39.727)
Encargos financeiros (nota 7 (d))	(1.656)	(3.608)	(584)	(1.360)
<b>Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados</b>	<b>(30.622)</b>	<b>(57.400)</b>	<b>(21.584)</b>	<b>(41.087)</b>
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(6.430)	(13.225)	(8.531)	(14.440)
Honorários da administração	(846)	(1.942)	(1.274)	(2.498)
Opções de ações (nota 14(c))	(201)	(402)	(225)	(450)
Propaganda e publicidade	(1.660)	(3.486)	(618)	(1.268)
Comissões e corretagens	(1.349)	(2.793)	(1.626)	(3.071)
Consultorias e serviços	(1.580)	(2.628)	(801)	(1.623)
Depreciação e amortização	(363)	(738)	(312)	(624)
Outras despesas	(1.938)	(3.682)	(1.711)	(3.365)
<b>Total despesas com vendas, gerais e administrativas</b>	<b>(14.367)</b>	<b>(28.896)</b>	<b>(15.098)</b>	<b>(27.339)</b>
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(5.984)	(12.054)	(4.658)	(8.936)
Despesas gerais e administrativas	(8.383)	(16.842)	(10.440)	(18.403)
	<b>(14.367)</b>	<b>(28.896)</b>	<b>(15.098)</b>	<b>(27.339)</b>

	Individual			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(1.169)	(943)	(1.070)	(3.161)
Encargos financeiros (nota 7 (d))	65	(167)	(345)	(795)
<b>Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados</b>	<b>(1.104)</b>	<b>(1.110)</b>	<b>(1.415)</b>	<b>(3.956)</b>
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(5.749)	(11.866)	(7.638)	(12.936)
Honorários da administração	(846)	(1.942)	(1.274)	(2.498)
Opções de ações (nota 14(c))	(201)	(402)	(225)	(450)
Propaganda e publicidade	(81)	(150)	(142)	(322)
Comissões e corretagens	(26)	(140)	(232)	(521)
Consultorias e serviços	(1.550)	(2.577)	(771)	(1.529)
Depreciação e amortização	(467)	(847)	(251)	(502)
Outras despesas	(1.126)	(2.344)	(1.429)	(2.835)
<b>Total despesas com vendas, gerais e administrativas</b>	<b>(10.046)</b>	<b>(20.268)</b>	<b>(11.962)</b>	<b>(21.593)</b>
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(1.677)	(3.413)	(1.822)	(3.583)
Despesas gerais e administrativas	(8.369)	(16.855)	(10.140)	(18.010)
	<b>(10.046)</b>	<b>(20.268)</b>	<b>(11.962)</b>	<b>(21.593)</b>

## 17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (d))	(5.603)	(6.071)	(3.696)	(5.409)
Despesa com venda da carteira	(9.435)	(11.990)	-	(15.078)
Taxas, tarifas e impostos	(610)	(1.104)	(92)	(153)
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [11])	(1.124)	(1.767)	-	-
Outras despesas financeiras	(571)	(1.194)	(730)	(918)
	<b>(17.343)</b>	<b>(22.126)</b>	<b>(4.518)</b>	<b>(21.558)</b>
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	977	1.591	4.435	5.126
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [8])	638	925	16	16
Outras receitas financeiras	95	271	36	79
	<b>1.710</b>	<b>2.787</b>	<b>4.487</b>	<b>5.221</b>
Receita proveniente de clientes por loteamentos	1.109	1.816	2.504	3.324
	<b>2.819</b>	<b>4.603</b>	<b>6.991</b>	<b>8.545</b>
Resultado financeiro	<b>(14.524)</b>	<b>(17.523)</b>	<b>2.473</b>	<b>(13.013)</b>

	Individual			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (d))	(5.022)	(5.179)	(3.696)	(5.409)
Despesa com venda da carteira	(87)	(185)	-	-
Taxas, tarifas e impostos	(523)	(872)	(45)	(71)
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [11])	(1.124)	(1.767)	-	-
Outras despesas financeiras	(184)	(434)	(149)	(218)
	<b>(6.940)</b>	<b>(8.437)</b>	<b>(3.890)</b>	<b>(5.698)</b>
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	395	479	2.615	3.023
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [8])	638	925	16	16
Outras receitas financeiras	21	44	12	27
	<b>1.054</b>	<b>1.448</b>	<b>2.643</b>	<b>3.066</b>
Receita proveniente de clientes por loteamentos	(82)	(247)	423	415
	<b>972</b>	<b>1.201</b>	<b>3.066</b>	<b>3.481</b>
Resultado financeiro	<b>(5.968)</b>	<b>(7.236)</b>	<b>(824)</b>	<b>(2.217)</b>

## 18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

	Consolidado				Individual				
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo		
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	
<b>Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários</b>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	44	8.352	-	-	22	8.335	-	-
<b>Cientes por vendas de lotes</b>									
Outras partes relacionadas									
SPE e SCs	[12]	11.577	11.577	-	-	11.577	11.577	-	-
<b>Créditos com empresas ligadas</b>									
Controladas em conjunto e coligadas									
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	[2]	1.713	2.219	-	-	1.713	2.219	-	-
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	[2]	76	35	-	-	76	35	-	-
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	[2]	252	552	-	-	252	552	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[2]	13	-	-	-	13	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	13.489	9.826	-	-	13.474	9.826	-	-
<b>Outros ativos não circulantes</b>									
Investidas									
SPEs	[3]	186	446	-	-	2.560	1.848	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	[3]	293	373	-	-	80	78	-	-
<b>Fornecedores</b>									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	25	24	-	-	25	24
<b>Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)</b>									
Investidas									
SPEs	[6]	-	-	326	6.581	-	-	34.871	73.449

	Consolidado e Individual								
	Receita				Despesa				
	2º trimestre		1º semestre		2º trimestre		1º semestre		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
<b>Receita financeira</b>									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	-	981	57	981	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	638	16	925	16	-	-	-	-
<b>Despesa administrativa</b>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	-	-	1.106	543	1.782	1.058
Outras partes relacionadas									
T Lott advocacia	[7]	-	-	-	-	85	27	200	96
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	-	-	75	41	148	81
<b>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</b>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[10]	127	-	224	-	-	-	-	-
<b>Despesa financeira</b>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	1.124	-	1.767	-
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[9]	-	-	-	-	920	-	1.669	15.078

[1] Refere-se a equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários com o Banco Inter S.A. e/ou controladas (“Inter”), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, as aplicações apresentam rendimento de 88,8% da taxa DI no Consolidado e 100,6% da taxa DI no Individual (100,1% no Consolidado e Individual para o mesmo período de 2022). As aplicações financeiras que geraram esses rendimentos foram resgatadas na totalidade antes da data base de reporte.

- [2] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em controladas em conjunto e coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [3] Refere-se a saldos a receber de reembolsos de despesas custeadas pela Companhia com partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [4] Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV no âmbito do centro de serviços compartilhados. Em 30 de junho de 2023, o contrato estabelece pagamento mensal aproximado de R\$283 (R\$213 em 31 de dezembro de 2022).
- [5] Refere-se a contrato de aluguel da sede. A Conedi e a MA Cabaleiro têm como sócios acionistas e executivos da MRV. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação prevista do prazo, reajustável pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 30 de junho de 2023, estabelece pagamento mensal de R\$25 (R\$24 em 31 de dezembro de 2022).
- [6] Refere-se a valores recebidos de investidas e serão liquidados pela Companhia essencialmente após a conclusão do processo formal de redução de capital das respectivas SPes. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da controladora da Companhia, Thiago da Costa e Silva Lott.
- [8] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades imobiliárias. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 30 de junho de 2023, R\$13.474 no Consolidado e R\$13.489 no Individual (R\$9.826 no Consolidado e Individual em 31 de dezembro de 2022), têm rendimentos calculados conforme taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 3,00% a.a. no Consolidado e Individual (3,00% a.a. em 31 de dezembro de 2022).
- [9] Refere-se ao desconto de cessão e/ou comissões originados em operações de venda de recebíveis efetuadas no primeiro semestre de 2023 e 2022.
- [10] Refere-se ao “prêmio de preferência” pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 30 de junho de 2023, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações monta em R\$510 (R\$757 em 31 de dezembro de 2022).
- [11] Refere-se a contrato de mútuo celebrado em novembro de 2022 com a controladora MRV com incidência de atualização calculada pela taxa DI mais spread de 4% a.a. Este contrato foi integralmente quitado em 31 de maio de 2023.
- [12] Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos no valor total de R\$8.520. O saldo a receber está sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do Termo de Vistoria de Obra (“TVO”) do loteamento.

#### Notas:

- Em 18 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um Acordo Operacional com sua controladora MRV, com o intuito de disciplinar a parceria entre ambas, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial, sem, no entanto, afetar o curso normal dos negócios e atividades desenvolvidas pela MRV ou pela Companhia de forma independente (“Acordo Operacional”).
- A MRV (controladora) é avalista da Urba, conforme apresentado na nota 7, sem a incidência de remuneração entre as partes.

#### Remuneração de pessoal-chave

Com base no CPC 05 (IAS 24), que tratam das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Consolidado e Individual			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	846	1.942	1.274	2.498
Gratificação	160	320	409	818
Benefícios assistenciais	29	73	39	70
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	17	38	21	41
Plano de opção de ações	126	256	146	292
	<b>1.178</b>	<b>2.629</b>	<b>1.889</b>	<b>3.719</b>

(\*) Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%.

Em 29 de junho de 2023, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$5.597.

## 19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

### (a) Gestão do risco de capital

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 7), deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhado na nota 3 e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital do Grupo. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o índice de endividamento é conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Empréstimos, financiamentos e debêntures	339.233	266.575	278.037	202.690
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(67.884)	(72.299)	(6.072)	(10.742)
Dívida líquida	271.349	194.276	271.965	191.948
Patrimônio líquido ("PL")	216.048	236.955	198.953	231.545
Dívida líquida / PL	125,6%	82,0%	136,7%	82,9%

### (b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	30/06/23		31/12/22	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Ativos financeiros:</b>					
<b>Custo amortizado</b>		<b>275.276</b>	<b>275.276</b>	<b>305.166</b>	<b>305.166</b>
Clientes	4	232.379	232.379	266.467	266.467
Créditos com empresas ligadas		15.543	15.543	12.632	12.632
Caixa e equivalentes de caixa	3	27.354	27.354	26.067	26.067
<b>Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)</b>		<b>40.530</b>	<b>40.530</b>	<b>46.232</b>	<b>46.232</b>
Fundo de investimento restrito	3	18.034	18.034	35.390	35.390
Aplicação vinculada em conta corrente	3	891	891	2.692	2.692
Certificados de depósitos bancários (CDB)	3	21.605	21.605	8.150	8.150
<b>Passivos financeiros:</b>					
<b>Custo amortizado</b>		<b>580.454</b>	<b>580.100</b>	<b>605.563</b>	<b>603.946</b>
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	339.233	338.879	266.575	264.958
Contas a pagar por aquisição de terrenos		172.985	172.985	227.947	227.947
Fornecedores		11.738	11.738	44.029	44.029
Contas a pagar por aquisição de investimento		14.449	14.449	26.667	26.667
Outras contas a pagar		42.049	42.049	40.345	40.345
<b>Valor justo por meio do resultado</b>		<b>80.170</b>	<b>80.170</b>	<b>69.785</b>	<b>69.785</b>
Contas a pagar por aquisição de terrenos (**)	8	80.170	80.170	69.783	69.783
Instrumentos financeiros derivativos	19 (b)	-	-	2	2

(\*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados. De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, esses ativos financeiros foram designados como mensurados a valor justo por meio de resultado (VJR) porque são administrados com base nos seus valores justos e seus desempenhos são monitorados nesta base.

(\*\*) Passivos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo por meio de resultado com mensuração de nível 3, mediante a técnica de avaliação de abordagem de mercado.

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas. Todos os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia foram registrados contabilmente em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

A Companhia contratou instrumento financeiro derivativo não especulativo para proteção de sua exposição a taxas de juros no financiamento à construção atrelado à variação da Taxa Referencial ("TR") mais *spread* fixo. Tal operação tem como único objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos da variação do valor justo através da substituição da TR mais *spread* fixo pelo Depósito Interbancário ("DI").

Em 30 de junho de 2023 a Companhia não possui contratos de *swap* e em 31 de dezembro de 2022 a posição do contrato de *swap*, quitado em 06 de março de 2023, era:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/22		
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29% / DI + 2,55%	03/23	479	502	484	(2)	18	(20)
							(2)	18	(20)
								<b>Individual e Consolidado</b>	
								Passivo circulante	(2)

	Efeito no resultado		
	Consolidado e Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
<b>2º trimestre de 2023</b>	-	-	-
<b>1º semestre de 2023</b>	<b>(18)</b>	<b>20</b>	<b>2</b>
2º trimestre de 2022	(7)	4	(3)
1º semestre de 2022	(18)	4	(14)

A mensuração do valor justo destes instrumentos financeiros derivativos é efetuada através do fluxo de caixa descontado às taxas de mercado na data do balanço. Os efeitos no resultado referentes aos derivativos acima mencionados estão registrados na rubrica encargos financeiros e receita financeira conforme sua natureza.

(c) Exposição à taxa de juros e índices de correção

O Grupo está exposto a taxas de juros sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, empréstimos, financiamentos e debêntures e créditos com empresas ligadas conforme notas 3, 4, 7 e 18, respectivamente.

*Análise de sensibilidade*

O Grupo está exposto a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária.

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de junho de 2023, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todos os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2023 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de junho de 2023, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de junho de 2023 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2023. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2023 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.



Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/06/22	Taxa anual estimada para 2023 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
<u>Cenário provável</u>								
DI / Selic	48.175	(326.896)	(278.721)	13,49%	12,86% (i)	-0,63%	1.756	643
IPCA	190.718	(80.916)	109.802	3,16%	5,08% (i)	1,91%	2.097	2.097
IGP-M	4.754	-	4.754	-6,86%	-2,59% (ii)	4,27%	203	203
TR	-	(15.670)	(15.670)	2,08%	1,60% (i)	-0,48%	75	27
Poupança	891	-	891	7,68%	7,70% (ii)	0,01%	-	-
							<b>4.131</b>	<b>2.970</b>
<u>Cenário I</u>								
DI / Selic	48.175	(326.896)	(278.721)	13,49%	16,08%	2,59%	(7.219)	(2.644)
IPCA	190.718	(80.916)	109.802	3,16%	3,81%	0,65%	714	714
IGP-M	4.754	-	4.754	-6,86%	-1,94%	4,92%	234	234
TR	-	(15.670)	(15.670)	2,08%	2,00%	-0,08%	13	5
Poupança	891	-	891	7,68%	5,77%	-1,91%	(17)	(17)
							<b>(6.275)</b>	<b>(1.708)</b>
<u>Cenário II</u>								
DI / Selic	48.175	(326.896)	(278.721)	13,49%	19,29%	5,80%	(16.166)	(5.921)
IPCA	190.718	(80.916)	109.802	3,16%	2,54%	-0,62%	(681)	(681)
IGP-M	4.754	-	4.754	-6,86%	-1,30%	5,56%	264	264
TR	-	(15.670)	(15.670)	2,08%	2,40%	0,32%	(50)	(18)
Poupança	891	-	891	7,68%	3,85%	-3,83%	(34)	(34)
							<b>(16.667)</b>	<b>(6.390)</b>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(\*) Variação efetiva dos seis primeiros meses mais a projeção para os seis meses do ano de 2023.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelados ao DI, seria reconhecido substancialmente nos lotes a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas dos lotes. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela remanescente nos lotes a comercializar.

Conforme requerido pelo CPC 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano 2023.

(d) Tabela de riscos de liquidez e juros

O fluxo de caixa não descontado dos passivos com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções dos indicadores de 30 de junho de 2023 até o vencimento contratual são como segue:

	Até 12 meses	De 13 a 24 meses	De 25 a 36 meses	Acima de 36 meses	Total
<u>Consolidado:</u>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	176.321	213.099	47.013	108.892	545.325
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	304	304	304	2.630	3.542
Passivos não remunerados	82.136	96.687	14.046	18.924	211.793
<b>Total</b>	<b>258.761</b>	<b>310.090</b>	<b>61.363</b>	<b>130.446</b>	<b>760.660</b>
<u>Individual:</u>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	114.675	162.219	21.981	97.648	396.523
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	304	304	304	2.630	3.542
Passivos não remunerados	67.733	25.990	12.375	14.133	120.231
<b>Total</b>	<b>182.712</b>	<b>188.513</b>	<b>34.660</b>	<b>114.411</b>	<b>520.296</b>

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Diretoria Executiva de Finanças, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, mantendo balanceado o perfil da dívida, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pelo Grupo.

(e) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. O Grupo está exposto a riscos de crédito em relação a:

- i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. O Grupo efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (h) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.
- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de alto rating (acima de *rating 'A'*).

As demais informações referentes aos instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 19 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## 20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, a Companhia realizou as seguintes atividades de financiamento não envolvendo caixa, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2023	2022	2023	2022
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (e))	<b>13.937</b>	4.978	<b>10.478</b>	4.978

## 21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de loteamentos não concluídos nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de lotes em desenvolvimento.

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
<b>Lotes em desenvolvimento</b>				
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos</b>				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	454.727	516.083	18.292	18.248
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(362.157)	(445.725)	(21.642)	(21.959)
Distratos - receitas estornadas	3.350	3.823	3.350	3.711
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(358.807)	(441.902)	(18.292)	(18.248)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	95.920	74.181	-	-
<b>(ii) Receita de indenização por distratos</b>				
	186	209	186	200
<b>(iii) Provisão para distratos (passivo)</b>				
Ajustes em receitas apropriadas	3.350	3.823	3.350	3.711
Ajustes em contas a receber de clientes	(2.260)	(2.826)	(2.260)	(2.723)
Receita indenização por distratos	(186)	(209)	(186)	(200)
Passivo - devolução por distrato	904	788	904	788
<b>(iv) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)</b>				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	274.406	281.332	5.917	5.917
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(224.380)	(243.467)	(6.984)	(7.051)
Distratos - custos de construção	1.067	1.188	1.067	1.134
(b) Custo incorrido líquido	(223.313)	(242.279)	(5.917)	(5.917)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	51.093	39.053	-	-
<b>Driver CI/CO (sem encargos financeiros)</b>	<b>82,60%</b>	<b>86,12%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>(v) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)</b>				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	320.299	288.265	1.066	1.065
(b) Custo incorrido	(183.287)	(192.162)	(1.066)	(1.065)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	137.012	96.103	-	-

(\*) Não considera encargos financeiros e empreendimentos na fase de pré-projetos.

## 22. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de junho de 2023, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente a lote vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	308.692
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como de incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	170.733
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	39.923
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras / órgãos de saneamento a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos loteamentos em desenvolvimento.	160.989
Responsabilidade civil (administradores)	Garante a proteção do patrimônio de conselheiros, diretores, executivos e administradores, caso ocorra a necessidade de pagamento de indenização decorrente de prejuízo causado à empresa, aos seus acionistas ou terceiros, no exercício de suas funções.	20.000
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	1.210
Seguro de Riscos Diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos segurados.	324
Seguro Aeronáutico Reta (DRONE)	Garante o reembolso de despesas decorrentes de prejuízos por danos materiais e/ou corporais causados pelo drone à terceiros como pessoas ou bens em solo, quais o segurado possa ser responsável judicialmente ou perante acordo em que seja obrigado a pagar.	674
Seguro Garantia Locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	154
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do tomador.	51.033
Seguro Garantia Judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	421
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	570

## 23. Aprovação das informações trimestrais

Essas informações trimestrais foram autorizadas para emissão pela Diretoria em 11 de agosto de 2023.