

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS



1º TRIMESTRE DE 2023



SMART URBA DUNLOP



PARQUE VITÓRIA



RECANTO DO MOINHO



RESERVA MONTE MOR

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	14
6. Participações em investidas	15
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	22
13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	23
14. Patrimônio líquido	24
15. Receita operacional líquida	26
16. Custos e despesas operacionais	27
17. Despesas e receitas financeiras	27
18. Partes relacionadas	28
19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos	30
20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	33
21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos	33
22. Seguros	34
23. Aprovação das informações trimestrais	35

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 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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

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 três meses findo em 31 de março 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), 15 de maio de 2023.

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.279	26.067	254	169
Títulos e valores mobiliários	3	39.537	37.964	15.869	10.573
Clientes	4	73.577	71.402	28.323	24.513
Lotes a comercializar	5	290.741	297.306	36.603	41.754
Despesas antecipadas		2.518	2.535	1.686	1.763
Outros ativos		4.702	5.718	257	1.665
Total do ativo circulante		412.354	440.992	82.992	80.437
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	3	18.051	8.268	6.994	-
Clientes	4	165.410	195.065	39.071	47.243
Lotes a comercializar	5	295.522	259.925	112.359	98.223
Créditos com empresas ligadas		15.388	12.632	15.368	12.632
Despesas antecipadas		4.862	4.722	12	12
Outros ativos não circulantes		12.883	12.528	12.203	11.861
Total do ativo realizável a longo prazo		512.116	493.140	186.007	169.971
Investimento	6	13.053	20.902	359.439	379.365
Imobilizado e intangível		8.555	8.721	10.840	11.131
Total do ativo não circulante		533.724	522.763	556.286	560.467
Total do ativo		946.078	963.755	639.278	640.904
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		25.054	44.029	29.105	30.220
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	113.988	46.281	101.713	36.874
Contas a pagar por aquisição de investimento	6	14.155	22.588	14.155	22.588
Instrumento financeiro derivativo	19 (b)	-	2	-	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	81.951	97.586	12.386	12.963
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	9	17.642	11.044	6.413	6.174
Adiantamentos de clientes	10	12.345	15.954	6	30
Provisão para manutenção de imóveis	11	491	997	275	499
Impostos diferidos	12	5.989	5.796	1.953	1.646
Outras contas a pagar		58.483	24.941	68.405	53.795
Total do passivo circulante		330.098	269.218	234.411	164.791
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	154.339	220.294	106.012	165.816
Contas a pagar por aquisição de investimento	6	3.610	4.079	3.610	4.079
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	194.462	200.144	62.223	57.166
Adiantamentos de clientes	10	1.556	492	-	-
Provisão para manutenção de imóveis	11	5.728	4.491	19	46
Impostos diferidos	12	10.811	12.678	2.629	3.234
Outras contas a pagar		15.568	15.404	14.192	14.227
Total do passivo não circulante		386.074	457.582	188.685	244.568
Total do passivo		716.172	726.800	423.096	409.359
Patrimônio líquido					
Capital social	14 (a)	197.418	197.418	197.418	197.418
Ações em tesouraria		(493)	(493)	(493)	(493)
Reservas de capital		2.506	2.305	2.506	2.305
Reservas de lucros		31.125	32.315	31.125	32.315
Prejuízos acumulados		(14.374)	-	(14.374)	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		216.182	231.545	216.182	231.545
Participações não controladoras	14 (e)	13.724	5.410	-	-
Total do patrimônio líquido		229.906	236.955	216.182	231.545
Total do passivo e patrimônio líquido		946.078	963.755	639.278	640.904

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E DE 2022

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

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2023	2022	2023	2022
Receita operacional líquida	15	42.128	32.398	998	2.587
Custo dos lotes vendidos	16	(26.778)	(19.503)	(6)	(2.541)
Lucro bruto		15.350	12.895	992	46
Despesas operacionais:					
Despesas com vendas	16	(6.070)	(4.278)	(1.736)	(1.761)
Despesas gerais e administrativas	16	(8.459)	(7.963)	(8.486)	(7.870)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		(513)	(449)	(450)	(382)
Resultado de equivalência patrimonial	6	(1.069)	2.334	(3.335)	(2.630)
(Prejuízo) lucro operacional antes do resultado financeiro		(761)	2.539	(13.015)	(12.597)
Resultado Financeiro:					
Despesas financeiras	17	(4.783)	(17.040)	(1.497)	(1.808)
Receitas financeiras	17	1.077	734	394	423
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	17	707	820	(165)	(8)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(3.760)	(12.947)	(14.283)	(13.990)
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	12	(6.082)	(877)	(228)	(262)
Diferidos	12	794	(354)	137	74
	12	(5.288)	(1.231)	(91)	(188)
Prejuízo do período		(9.048)	(14.178)	(14.374)	(14.178)
(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:					
Acionistas controladores		(14.374)	(14.178)		
Acionistas não controladores		5.326	-		
		(9.048)	(14.178)		
Resultado líquido por ação (em R\$):					
Básico	14 (f)	(0,0985)	(0,0983)	(0,0985)	(0,0983)
Diluído	14 (f)	(0,0985)	(0,0983)	(0,0985)	(0,0983)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Prejuízo do período	(9.048)	(14.178)	(14.374)	(14.178)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do período	(9.048)	(14.178)	(14.374)	(14.178)
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	(14.374)	(14.178)		
Acionistas não controladores	5.326	-		
	(9.048)	(14.178)		

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	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 e prejuízos				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	189.436	(493)	26	1.379	2.857	37.304	-	230.509	-	230.509
Aumento de capital	1.728	-	-	-	-	-	-	1.728	-	1.728
Opções de ações	-	-	-	225	-	-	-	225	-	225
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	-	(14.178)	(14.178)	-	(14.178)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022	191.164	(493)	26	1.604	2.857	37.304	(14.178)	218.284	-	218.284
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	197.418	(493)	26	2.279	2.857	29.458	-	231.545	5.410	236.955
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	1.821	1.821
Transação de capital	-	-	-	-	-	(1.190)	-	(1.190)	1.167	(23)
Opções de ações	-	-	-	201	-	-	-	201	-	201
(Prejuízo) lucro do período	-	-	-	-	-	-	(14.374)	(14.374)	5.326	(9.048)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023	197.418	(493)	26	2.480	2.857	28.268	(14.374)	216.182	13.724	229.906

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Prejuízo do período		(9.048)	(14.178)	(14.374)	(14.178)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		419	341	422	278
Opções outorgadas reconhecidas	16	201	225	201	225
Ajuste a valor presente		(378)	(90)	(202)	281
Resultados financeiros		1.589	15.109	2.687	1.362
Resultado de equivalência patrimonial	6	1.069	(2.334)	3.335	2.630
Provisão para risco de crédito		(103)	(961)	(40)	(432)
Provisão para manutenção de imóveis		794	649	(7)	96
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		499	149	357	92
Amortização de despesas antecipadas		1.456	1.374	114	283
Resultado com instrumento financeiro derivativo	19 (b)	(2)	11	(2)	11
IRPJ e CSLL diferidos	12	(794)	354	(137)	(74)
PIS e COFINS diferidos		(880)	360	(161)	(88)
		(5.178)	1.009	(7.807)	(9.514)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Redução (aumento) de clientes		26.040	60.065	1.811	1.924
Redução (aumento) de lotes a comercializar		(37.224)	(2.185)	(1.518)	11.353
Redução (aumento) de despesas antecipadas		(1.579)	(2.014)	(37)	(373)
Redução (aumento) de outros		636	1.303	5.132	976
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		(18.975)	353	(1.115)	6.822
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		8.222	2.472	435	1.999
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		(2.545)	36.162	(24)	(99)
Aumento (redução) de outros		33.075	(3.235)	(19)	97.519
Juros pagos		(5.968)	(1.578)	(1.976)	(1.578)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(1.656)	(1.028)	(228)	(238)
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	11	(49)	(102)	(26)	(97)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais		(5.201)	91.222	(5.372)	108.694
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(104.794)	(31.449)	(44.690)	(14.921)
Redução em títulos e valores mobiliários		93.995	31.301	32.427	19.317
Adiantamentos a partes relacionadas		(4.510)	(649)	(4.490)	(649)
Recebimentos de partes relacionadas		2.009	11.466	2.009	11.466
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	6 (b)	6.899	1.778	18.476	(20.138)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(202)	(315)	(48)	(305)
Pagamento por aquisição de participação em investida		(10.669)	-	(10.669)	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento		(17.272)	12.132	(6.985)	(5.230)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Aumento de capital	14 (a)	-	1.728	-	1.728
Transação de capital		631	-	(1.190)	-
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas		-	-	14.110	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		3.890	-	-	-
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	7 (a)	(8.003)	(479)	(478)	(479)
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores, líquido	14 (e)	1.167	-	-	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos		(2.315)	1.249	12.442	1.249
(Redução) líquida aumento no caixa e equivalentes de caixa		(24.788)	104.603	85	104.713
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		26.067	2.668	169	2.333
No final do período		1.279	107.271	254	107.046
(Redução) líquida aumento no caixa e equivalentes de caixa		(24.788)	104.603	85	104.713

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2023	2022	2023	2022
RECEITAS					
Receita operacional bruta		45.536	32.697	1.024	2.257
Provisão para risco de crédito		103	961	40	432
Receitas relativas à construção de ativos próprios		4	83	4	83
		45.643	33.741	1.068	2.772
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos e materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(25.418)	(23.226)	(2.443)	(4.020)
VALOR ADICIONADO BRUTO		20.225	10.515	(1.375)	(1.248)
Depreciação e amortização		(419)	(341)	(422)	(278)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		19.806	10.174	(1.797)	(1.526)
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	6	(1.069)	2.334	(3.335)	(2.630)
Receitas financeiras	17	1.784	1.554	229	415
		715	3.888	(3.106)	(2.215)
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		20.521	14.062	(4.903)	(3.741)
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:					
Remuneração direta		11.399	15.565	7.332	7.089
Benefícios		9.442	13.339	6.060	6.083
FGTS		1.437	1.567	942	723
		520	659	330	283
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		12.709	6.292	1.739	2.147
Municipais		11.233	5.456	1.646	1.608
Estaduais		1.466	799	85	493
		10	37	8	46
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		5.461	6.383	400	1.201
Aluguéis / Arrendamentos		4.770	5.787	230	1.103
		691	596	170	98
Remuneração de capitais próprios:					
Lucros (prejuízos) retidos		(9.048)	(14.178)	(14.374)	(14.178)
Participações de acionistas não controladores	14 (e)	(14.374)	(14.178)	(14.374)	(14.178)
		5.326	-	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		20.521	14.062	(4.903)	(3.741)

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 31 de março 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 7 estados brasileiros, sendo: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Bahia, Paraíba, Mato Grosso e Goiás. A MRV Engenharia e Participações S.A. (“MRV”), controladora da Companhia, possui participação de 51,20% em 31 de março de 2023 e 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	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Caixa	18	21	3	3
Bancos - conta movimento	1.261	26.046	251	166
Total de caixa e equivalentes de caixa	1.279	26.067	254	169
Fundo de investimento restrito (i)	56.165	35.390	21.761	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	8.150	-	8.150
Aplicações vinculadas em conta corrente (ii)	1.423	2.692	1.102	2.423
Total dos títulos e valores mobiliários	57.588	46.232	22.863	10.573
Circulante	39.537	37.964	15.869	10.573
Não circulante	18.051	8.268	6.994	-
Total dos títulos e valores mobiliários	57.588	46.232	22.863	10.573

- (i) O Grupo possui aplicações em fundo de investimento restrito, administrado por instituição bancária de primeira linha, 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 trimestre findo em 31 de março de 2023, o referido fundo teve rendimentos médios equivalentes à 75,6% da taxa DI no Consolidado e 101,3% da taxa DI no Individual (112,8% da taxa DI no Consolidado e 111,9% 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	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Fundos de investimento não restritos	11.032	13.990	4.274	-
Letras financeiras privadas	10.721	7.346	4.154	-
Operações compromissadas	-	167	-	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2.579	1.759	999	-
Debêntures	1.211	735	469	-
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	1.981	1.029	768	-
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	18.052	8.494	6.994	-
Outros títulos públicos	10.577	1.862	4.098	-
Outros	12	8	5	-
Total	56.165	35.390	21.761	-

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

4. Clientes

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Clientes por venda de lotes	248.588	276.315	69.461	74.103
Ajustes a valor presente (AVP)	(6.694)	(7.072)	(1.936)	(2.138)
Provisão para risco de crédito (PDD)	(4.418)	(4.521)	(1.195)	(1.235)
Clientes por outras vendas e prestação de serviços	1.511	1.745	1.064	1.026
	238.987	266.467	67.394	71.756
Circulante	73.577	71.402	28.323	24.513
Não circulante	165.410	195.065	39.071	47.243
	238.987	266.467	67.394	71.756

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de março 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 trimestres de 2023 e 2022, a Companhia realizou operações de venda de recebíveis que foram desconhecidos e estão detalhadas no quadro abaixo:

	1º trimestre de 2023	1º trimestre de 2022
Securitizadora / Cessionário	Opea	Inter
Função de servicer retido	Não	Sim
Volume de créditos cedidos	39.840	118.906
(-) Desconto de cessão	931	13.275
Valor da operação	38.909	105.631
(-) Fundo de despesas e outros	1.697	1.584
Valor líquido recebido	37.212	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 desconhecidos e o valor da contraprestação recebida, foi reconhecida no resultado na rubrica ‘Despesas financeiras’.

Para concluir sobre o desconhecimento 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:

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Expectativa de recebimento				
Avencer:				
Até 12 meses	65.457	62.202	22.305	17.394
De 13 a 24 meses	38.746	47.668	11.780	16.526
De 25 a 36 meses	31.026	34.274	10.556	11.148
De 37 a 48 meses	23.319	26.470	7.656	8.948
Após 48 meses	72.319	86.653	9.079	10.621
	230.867	257.267	61.376	64.637
Vencido:				
Até 30 dias	1.502	1.508	621	595
De 31 a 90 dias	1.293	1.806	628	1.071
Acima de 90 dias	5.325	5.886	4.769	5.453
	8.120	9.200	6.018	7.119
Total (*)	238.987	266.467	67.394	71.756

(*) Líquido de AVP e PDD.

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	(4.521)	(4.308)	(1.235)	(1.708)
Constituição	(331)	(413)	(2)	(33)
Reversão	434	1.374	42	465
Saldo final	(4.418)	(3.347)	(1.195)	(1.276)

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	
	31/03/23	31/12/22
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	77.986	74.181
Custo a incorrer (*)	(42.419)	(39.053)
	35.567	35.128

(*) 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 31 de março de 2023, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$134.948 (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	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Terrenos	335.527	318.294	118.590	106.762
Lotes em desenvolvimento	192.962	202.462	16.922	18.646
Lotes concluídos	46.616	32.071	11.174	11.107
Adiantamentos a fornecedores	11.158	4.404	2.276	3.462
	586.263	557.231	148.962	139.977
Circulante	290.741	297.306	36.603	41.754
Não circulante	295.522	259.925	112.359	98.223
	586.263	557.231	148.962	139.977

Em 31 de março de 2023, do total do saldo consolidado de lotes em desenvolvimento e concluídos, R\$212.929 referem-se a projetos lançados e R\$26.649 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$210.186 e R\$24.347 em 31 de dezembro de 2022, respectivamente).

Em 31 de março 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\$31.045 no Consolidado e R\$19.622 no Individual (R\$23.744 no Consolidado e R\$16.649 no Individual em 31 de dezembro de 2022).

Em 31 de março 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\$35.129 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		Resultado do 1º trimestre de		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial do 1º trimestre de	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22	2023	2022	31/03/23	31/12/22	2023	2022
Controladas em conjunto e coligadas:										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	7.506	7.888	164	96	1.501	1.578	33	71
Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	3.700	4.562	(10)	(161)	1.221	1.505	(3)	(53)
Casasmais Macaúba Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	7.789	5.392	4.340	(299)	2.570	1.792	1.432	(98)
Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	40,00%	40,00%	7.793	27.150	(5.713)	5.730	3.117	10.860	(2.285)	2.292
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	106	76	(4)	(4)	53	38	(2)	(2)
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	4.413	5.120	(485)	(306)	1.765	2.048	(194)	(122)
Reserva Regatas Loteamento Ltda. (***)	20,00%	20,00%	14.390	15.405	159	788	2.789	3.081	32	246
Outros			-	-	-	-	37	-	(82)	-
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			45.697	65.593	(1.549)	5.844	13.053	20.902	(1.069)	2.334
Controladas:										
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) (**)	70,00%	70,00%	4.098	3.814	(1)	-	13.572	12.966	(1)	-
STX 45 Desenvolvimento Imob. S.A. (Caminhoneiros) (**)	100,00%	100,00%	48	1	(1)	-	3.025	2.978	(1)	-
Urba 34 Loteamentos Ltda. (Rio Claro - MP) (**)	100,00%	100,00%	331	301	(1)	-	1.751	1.721	(1)	-
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Fênix) (**)	100,00%	100,00%	8.258	6.439	(12)	-	7.421	5.602	(12)	-
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) (**)	100,00%	100,00%	9.884	17.398	1.148	-	16.952	25.725	(111)	-
Empreendimento Parque Vitória (**)	50,00%	50,00%	3.468	207	490	-	25.471	26.815	(29)	-
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. (**)	30,00%	30,00%	7.367	(85)	7.232	-	8.218	4.451	1.519	-
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Buona Vitta) (**)	50,00%	50,00%	857	1.037	(391)	-	13.863	14.019	(262)	-
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) (*)	100,00%	100,00%	6.068	6.087	(19)	12	6.068	6.087	(19)	12
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) (*)	100,00%	100,00%	18.590	20.216	255	(110)	18.590	20.216	255	(110)
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) (*)	100,00%	100,00%	7.449	8.269	247	(2.234)	7.449	8.269	247	(2.234)
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) (*)	100,00%	100,00%	10.368	10.408	(41)	(514)	10.368	10.408	(41)	(514)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	29.831	65.878	(4.912)	(3.916)	29.831	65.878	(4.912)	(3.916)
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Vila América)	100,00%	100,00%	34.999	38.778	1.649	1.724	34.999	38.778	1.649	1.724
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	20.534	19.384	(1)	(1)	20.534	19.384	(1)	(1)
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	11.638	11.391	247	455	11.638	11.391	247	455
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	100,00%	100,00%	2.493	2.293	(1)	(1)	2.493	2.293	(1)	(1)
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Loteadora)	100,00%	100,00%	5.447	2.884	(164)	(12)	5.447	2.884	(164)	(12)
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Eldorado)	100,00%	100,00%	21.216	8.654	(19)	-	21.216	8.654	(19)	-
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	100,00%	100,00%	7.086	4.673	274	(19)	7.086	4.673	274	(19)
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	18.087	15.706	129	-	18.087	15.706	129	-
Urba 11 Loteamentos Ltda. (Alicate)	100,00%	100,00%	616	603	13	-	616	603	13	-
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	11.007	7.628	(1)	-	11.007	7.628	(1)	-
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	17.758	18.834	(438)	(18)	17.758	18.834	(438)	(18)
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Porto Ville)	100,00%	100,00%	11.944	7.980	(1)	(1)	11.944	7.980	(1)	(1)
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	50,00%	50,00%	3.845	1.484	429	-	1.923	742	215	-
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Dallas)	70,00%	70,00%	10.844	9.789	(1)	-	7.591	6.852	(1)	-
Outros			1.556	298	69	(2)	1.555	272	69	(2)
Juros capitalizados			-	-	-	-	9.913	6.654	(868)	(327)
Total das controladas			285.687	290.349	6.178	(4.637)	346.386	358.463	(2.266)	(4.964)
Total das investidas - Individual			331.384	355.942	4.629	1.207	359.439	379.365	(3.335)	(2.630)

(*) 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.

(**) 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 31 de março de 2023, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição dos investimentos Caminhoneiros, Parque Vitória, Residencial Progresso e Buona Vitta, no total de R\$17.765, sendo R\$14.155 no circulante e R\$3.610 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.

(***) Inclui distribuição desproporcional de lucros conforme contemplado em contrato social, que em 31 de março de 2023 foi de R\$89 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
Trimestre findo em 31 de março de 2023:							
Controladas em conjunto e coligadas:							
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	1.578	(110)	33	-	-	1.501
Casasmiais Recanto das Flores Inc. Ltda.	06/18	1.505	(281)	(3)	-	-	1.221
Casasmiais Macaúba Inc. Ltda.	09/19	1.792	(654)	1.432	-	-	2.570
Casasmiais Santa Iria Inc. Ltda.	09/20	10.860	(5.458)	(2.285)	-	-	3.117
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	-	38	17	(2)	-	-	53
Santa Iria Loteamento Ltda.	09/20	2.048	(89)	(194)	-	-	1.765
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	01/21	3.081	(324)	32	-	-	2.789
Outros	-	-	-	(82)	-	119	37
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		20.902	(6.899)	(1.069)	-	119	13.053
Controladas:							
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) (*)	-	12.966	200	(1)	407	-	13.572
STX 45 Desenvolvimento Imob. S.A. (Caminhoneiros) (*)	-	2.978	48	(1)	-	-	3.025
Urba 34 Loteamentos Ltda. (Rio Claro - MP) (*)	-	1.721	31	(1)	-	-	1.751
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Fênix) (*)	-	5.602	1.831	(12)	-	-	7.421
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) (*)	12/22	25.725	(7.403)	(111)	(1.259)	-	16.952
Empreendimento Parque Vitória (*)	12/22	26.815	1.659	(29)	(2.974)	-	25.471
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	02/23	4.451	717	1.519	1.531	-	8.218
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Buona Vitta) (*)	02/23	14.019	172	(262)	(66)	-	13.863
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver)	05/17	6.087	-	(19)	-	-	6.068
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco)	08/18	20.216	(1.881)	255	-	-	18.590
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas)	02/19	8.269	(1.067)	247	-	-	7.449
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias)	05/20	10.408	1	(41)	-	-	10.368
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	06/21	65.878	(31.135)	(4.912)	-	-	29.831
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Vila América)	09/21	38.778	(5.428)	1.649	-	-	34.999
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	-	19.384	1.151	(1)	-	-	20.534
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	03/22	11.391	-	247	-	-	11.638
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	-	2.293	201	(1)	-	-	2.493
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Loteadora)	-	2.884	2.727	(164)	-	-	5.447
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Eldorado)	-	8.654	12.581	(19)	-	-	21.216
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	09/22	4.673	2.139	274	-	-	7.086
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	12/22	15.706	2.252	129	-	-	18.087
Urba 11 Loteamentos Ltda. (Alicate)	-	603	-	13	-	-	616
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	-	7.628	3.380	(1)	-	-	11.007
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	06/22	18.834	(638)	(438)	-	-	17.758
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Porto Ville)	-	7.980	3.965	(1)	-	-	11.944
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	09/22	742	966	215	-	-	1.923
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Dallas)	-	6.852	740	(1)	-	-	7.591
Outros	-	272	1.214	69	-	-	1.555
Juros capitalizados	-	6.654	-	(868)	-	4.127	9.913
Total das controladas		358.463	(11.577)	(2.266)	(2.361)	4.127	346.386
Total das investidas - Individual		379.365	(18.476)	(3.335)	(2.361)	4.246	359.439
Trimestre findo em 31 de março de 2022:							
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		32.929	(1.778)	2.334	-	-	33.485
Total das controladas		160.842	21.916	(4.964)	-	748	178.542
Total das investidas - Individual		193.771	20.138	(2.630)	-	748	212.027

(*) 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.

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

	31/03/23							31/12/22						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmals Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmals Macaúba Inc. Ltda.	Casasmals Santa Iria Inc. Ltda.	Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.	Reserva Macaúba Loteamento o Ltda.	Casasmals Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmals Macaúba Inc. Ltda.	Casasmals Santa Iria Inc. Ltda.	Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Ativo circulante														
Caixa e TVM	384	25	515	14.985	4	2.684	2.430	438	31	661	28.737	4	3.007	2.314
Clientes	2.755	2.923	9.962	18.339	-	2.822	11.647	2.929	3.996	5.422	25.169	-	2.895	5.773
Lotes a comercializar	360	1	252	551	731	308	500	391	146	908	2.698	697	1.855	1.060
Outros ativos circulantes	-	1.289	4.119	4.781	-	65	65	-	2.196	2.659	3.861	-	358	157
Ativo não circulante														
Clientes	6.091	3.048	3.499	11.477	-	3.194	12.168	6.462	3.372	2.579	11.795	-	3.417	19.108
Outros ativos não circulantes	347	133	274	7.098	-	5	207	311	138	919	4.321	-	-	221
	9.937	7.419	18.621	57.231	735	9.078	27.017	10.531	9.879	13.148	76.581	701	11.532	28.633
Passivo circulante														
Fornecedores	159	240	2.189	2.709	1	70	1.028	211	325	1.869	5.511	1	938	1.163
Mútuos com empresas ligadas	13	709	1.388	7.603	-	-	-	-	1.673	105	5.547	-	-	-
Outros passivos circulantes	1.587	1.143	4.064	9.113	-	3.415	6.102	1.619	1.280	2.922	10.423	-	4.614	5.703
Passivo não circulante														
672	1.627	3.191	30.013	628	1.180	5.497	813	2.039	2.860	27.950	624	860	6.362	
Patrimônio líquido	7.506	3.700	7.789	7.793	106	4.413	14.390	7.888	4.562	5.392	27.150	76	5.120	15.405
	9.937	7.419	18.621	57.231	735	9.078	27.017	10.531	9.879	13.148	76.581	701	11.532	28.633
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 trimestre de 2023							1º trimestre de 2022						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmals Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmals Macaúba Inc. Ltda.	Casasmals Santa Iria Inc. Ltda.	Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmals Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmals Macaúba Inc. Ltda.	Casasmals Santa Iria Inc. Ltda.	Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	38	209	11.819	5.649	-	1.668	1.544	221	4.628	(147)	21.424	-	7.818	3.453
Custo dos lotes vendidos	(52)	(271)	(6.391)	(9.792)	-	(2.119)	(1.267)	(6)	(4.467)	(145)	(13.649)	-	(8.406)	(2.389)
Receitas (despesas) operacionais	(7)	(107)	(771)	(469)	(4)	(2)	(94)	(195)	(343)	(137)	(1.583)	(4)	(5)	(196)
Resultado financeiro	192	170	116	(699)	-	24	24	84	204	72	512	-	689	40
Imposto de renda e contribuição	(7)	(11)	(433)	(402)	-	(56)	(48)	(8)	(183)	58	(974)	-	(402)	(120)
Lucro (prejuízo) líquido do período	164	(10)	4.340	(5.713)	(4)	(485)	159	96	(161)	(299)	5.730	(4)	(306)	788

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

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

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/03/23			31/12/22
			Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:						
Debênture - 2ª Emissão	06/21 a 06/23	DI + 1,73%	20.922	-	20.922	20.202
Debênture - 3ª Emissão (CRI)	03/24	DI + 1,10%	60.124	-	60.124	60.093
Debênture - 4ª Emissão	04/23 a 04/25	DI + 1,71%	16.246	26.667	42.913	41.407
Debênture - 5ª Emissão	04/27	DI + 2,02%	5.238	80.000	85.238	82.198
(-) Custo de captação			(817)	(655)	(1.472)	(1.707)
Total debêntures			101.713	106.012	207.725	202.193
Financiamento à construção (*)	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	-	-	-	502
(-) Custo de captação			-	-	-	(5)
Total financiamentos			-	-	-	497
Total Individual			101.713	106.012	207.725	202.690
Controladas:						
Financiamento à construção	04/23 a 12/27	DI + 2,50%	11.714	33.292	45.006	48.424
Financiamento à construção	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	561	15.035	15.596	15.461
Total financiamentos - Controladas			12.275	48.327	60.602	63.885
Total Consolidado			113.988	154.339	268.327	266.575

(*) 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 - 2ª Emissão	6.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	DI + 1,22%	DI + 1,73%
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%
Financiamentos à construção	-	03/16	Mensais	Mensais	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	04/23 a 12/27	DI + 2,49%	DI + 2,49%
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 período findo em 31 de março de 2023 é como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Financiamentos à construção	Diversos	Diversos	Mensais	06/23 a 04/27	DI + 2,49%	3.890
						<u>3.890</u>

(*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	266.575	142.107	202.690	142.107
Captações	3.890	-	-	-
Juros provisionados	9.469	3.798	7.249	3.798
Amortização do custo na captação de recursos	240	193	240	193
Pagamento de principal	(8.003)	(479)	(478)	(479)
Pagamento de encargos financeiros	(3.844)	(1.578)	(1.976)	(1.578)
Saldo final	<u>268.327</u>	<u>144.041</u>	<u>207.725</u>	<u>144.041</u>

b) Garantias e avais

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

	Consolidado				
	Financiamento à construção	CRI	Debêntures	Total 31/03/23	Total 31/12/22
Real / direitos creditórios	60.602	-	-	60.602	64.387
Sem garantias	-	60.124	149.073	209.197	203.900
Total (*)	<u>60.602</u>	<u>60.124</u>	<u>149.073</u>	<u>269.799</u>	<u>268.287</u>

(*) 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	27/01/22	12/11/25	45.006
Financiamento à construção	28/12/22	15/02/27	15.596
Debênture - 2ª emissão	13/06/18	06/06/23	20.922
Debênture - 3ª emissão (CRI)	28/03/19	27/03/24	60.124
Debênture - 4ª Emissão	08/04/20	01/04/25	42.913
Debênture - 5ª Emissão	29/04/22	22/04/27	85.238
			269.799

c) Vencimentos

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Período após a data do balanço				
Até 12 meses	114.804	47.142	102.530	37.735
De 13 a 24 meses	33.241	94.295	13.333	73.333
De 25 a 36 meses	29.883	33.681	13.334	13.334
De 37 a 48 meses	9.932	9.432	-	-
Após 48 meses	81.939	83.737	80.000	80.000
Total	269.799	268.287	209.197	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 2ª emissão de debêntures do Grupo MRV, corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loan* e *Permanent Loans (Project Loans)*, os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional 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.

Dívida líquida 3ª emissão de debênture do Grupo MRV, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), 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 Loan (Project Loans)* contanto que estes não possuam fiança da Resia e/ou MRV, e os financiamentos da Resia denominados de *Construction Loan*, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Dívida líquida para a 5ª emissão de debêntures do Grupo MRV, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados de *Construction Loan* e *Permanent Loan*, 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 ao valor apresentado na conta “imóveis a comercializar” do balanço patrimonial.

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

Em 31 de março 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		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Encargos financeiros brutos	9.721	3.985	7.489	3.985
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(9.253)	(2.273)	(3.205)	(1.525)
Investimentos	-	-	(4.127)	(748)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	468	1.712	157	1.712
Encargos financeiros				
Saldo inicial	23.744	10.834	23.303	10.834
Encargos financeiros capitalizados	9.253	2.273	7.332	2.273
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(1.952)	(777)	(232)	(450)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	(868)	(327)
Saldo final	31.045	12.330	29.535	12.330
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar (nota 5)	31.045	12.330	19.622	10.495
Investimentos	-	-	9.913	1.835
	31.045	12.330	29.535	12.330

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	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
IPCA	92.263	109.598	28.714	30.476
Não indexados	199.154	204.609	60.096	46.958
Pré-fixado	6.533	-	-	-
Ajuste a valor presente	(21.537)	(16.477)	(14.201)	(7.305)
Total	276.413	297.730	74.609	70.129
Circulante	81.951	97.586	12.386	12.963
Não circulante	194.462	200.144	62.223	57.166
Total	276.413	297.730	74.609	70.129

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$64.175 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 31 de março de 2023, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$234.525 no Consolidado e R\$63.274 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	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
12 meses	81.951	97.586	12.386	12.963
13 a 24 meses	134.264	151.530	17.278	28.581
25 a 36 meses	28.236	26.616	19.571	15.419
37 a 48 meses	19.341	15.611	16.974	11.571
Após 48 meses	12.621	6.387	8.400	1.595
Total	276.413	297.730	74.609	70.129

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	1.444	1.776	1.128	1.253
Encargos sociais	932	1.340	641	785
Provisão de férias, 13º salário e encargos	3.976	3.635	2.829	2.538
Provisão para PLR de empregados e administradores	400	-	400	-
Outros	36	41	36	42
Subtotal	6.788	6.792	5.034	4.618
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	6.616	2.975	910	1.164
PIS e COFINS a recolher	4.012	667	422	325
Impostos e contribuições retidos de terceiros	226	610	47	67
Subtotal	10.854	4.252	1.379	1.556
Total	17.642	11.044	6.413	6.174

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	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Adiantamentos por recebimentos	13.291	15.836	6	30
Adiantamentos por permutas	610	610	-	-
	13.901	16.446	6	30
Circulante	12.345	15.954	6	30
Não circulante	1.556	492	-	-
	13.901	16.446	6	30

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Até 12 meses	12.345	15.954	6	30
De 13 a 24 meses	1.480	492	-	-
Após 24 meses	76	-	-	-
Total	13.901	16.446	6	30

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\$7 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 trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	5.488	3.039	545	720
Adições	1.006	167	1	12
Reversão	(226)	-	(226)	-
Baixas	(49)	(102)	(26)	(97)
Saldo final	6.219	3.104	294	635
Circulante	491	742	275	566
Não circulante	5.728	2.362	19	69
	6.219	3.104	294	635

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 3,2% do custo de desenvolvimento em 31 de março 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	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Imposto de renda (IRPJ)	5.070	5.589	1.359	1.448
Contribuição social (CSLL)	2.716	2.991	735	783
Total - IR e CS	7.786	8.580	2.094	2.231
PIS	1.612	1.769	445	473
COFINS	7.402	8.125	2.043	2.176
Total - PIS e COFINS	9.014	9.894	2.488	2.649
Total geral	16.800	18.474	4.582	4.880
Circulante	5.989	5.796	1.953	1.646
Não circulante	10.811	12.678	2.629	3.234
	16.800	18.474	4.582	4.880

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os trimestres findos em 31 de março 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	8.580	7.731	2.231	2.595
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do exercício	(794)	354	(137)	(74)
Saldo final	7.786	8.085	2.094	2.521

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por venda de lotes	7.314	8.153	2.043	2.234
(-) Adiantamentos de clientes	(409)	(488)	-	(1)
Outros	881	915	51	(2)
Valor líquido	7.786	8.580	2.094	2.231

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos períodos findos em 31 de março de 2023 e de 2022, é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Receita operacional bruta	45.639	33.658	1.064	2.689
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(1.406)	(1.037)	(33)	(83)
Receitas financeiras (*)	(366)	(235)	(134)	(139)
Efeito de alteração de regime tributário em controlada	(3.510)	-	-	-
Outros	(6)	41	76	34
Despesa no resultado	(5.288)	(1.231)	(91)	(188)
Composição no resultado:				
Corrente	(6.082)	(877)	(228)	(262)
Diferido	794	(354)	137	74
	(5.288)	(1.231)	(91)	(188)

(*) 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 31 de março de 2023, a mencionada provisão monta em R\$194 no Consolidado e no Individual R\$28 (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\$597 no Consolidado e R\$515 no Individual em 31 de março 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	
	31/03/23	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 31 de março 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 trimestre findo em 31 de março 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
Trimestre findo em 31 de março de 2022:							
07/01/2022	07/01/2022	Emissão de novas ações	967	144.595	1,79	1.728	191.164
			<u>967</u>			<u>1.728</u>	

(b) Ações em tesouraria

Nos períodos findo em 31 de março de 2023 e de 2022, a Companhia não movimentou ações em tesouraria.

Espécie	Quantidade mil				Saldo final
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	
Trimestre findo em 31 de março de 2023:					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336
Trimestre findo em 31 de março de 2022:					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336

(c) Plano de opções de ações

Em 14 de agosto de 2020, foi aprovado em assembleia geral de acionistas da Companhia o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações ("Plano") a executivos e empregados da Companhia. Para sua implementação, o Conselho de Administração criará, periodicamente, Programas de Opção de Ações (cada qual, um "Programa"), nos quais serão definidas as condições específicas de cada Programa. As opções incluídas no plano

corresponderão a, no máximo cinco milhões de ações, correspondentes, naquela data, a 6,30% do capital social total da Companhia, em uma base completamente diluída.

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		
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 períodos findos em 31 de março de 2023 e de 2022 é demonstrada como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º trimestre de 2023 (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

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º trimestre 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 período findo em 31 de março de 2023 foi de R\$201 e o custo das opções a ser reconhecido é de R\$1.474 (R\$225 de custo incorrido e R\$2.350 de custo a ser reconhecido no mesmo período de 2022). Até 31 de março de 2023, foram concedidas 70,96% do total de opções aprovadas pelo plano 1.

Em 31 de março de 2023, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 3.428 mil ações, o que representaria uma diluição de 2,29% 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 trimestre de	
	2023	
Saldo inicial	5.410	
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	1.821	
Transação de capital	1.167	
Participação nos lucros do período	5.326	
Saldo final	<u>13.724</u>	

(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	
	1º trimestre de	
	2023	2022
Resultado básico por ação:		
Resultado do período	(14.374)	(14.178)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	145.899	144.195
Resultado básico por ação - em R\$	<u>(0,0985)</u>	<u>(0,0983)</u>
Resultado diluído por ação:		
Resultado do período	(14.374)	(14.178)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	145.899	144.195
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares)	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	145.899	144.195
Resultado diluído por ação - em R\$	<u>(0,0985)</u>	<u>(0,0983)</u>

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 findos em 31 de março de 2023 e de 2022:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Receita de vendas de lotes	61.894	41.837	4.616	7.264
Distratos	(15.827)	(9.003)	(3.592)	(5.007)
Provisão para risco de crédito	103	961	40	432
Outros	(531)	(137)	-	-
Receita operacional bruta	<u>45.639</u>	<u>33.658</u>	<u>1.064</u>	<u>2.689</u>
Impostos sobre vendas	(3.511)	(1.260)	(66)	(102)
Receita operacional líquida	<u>42.128</u>	<u>32.398</u>	<u>998</u>	<u>2.587</u>

Os valores referentes aos lotes em desenvolvimento registrados no Consolidado para os trimestres findos em 31 de março de 2023 e de 2022 são como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2023	2022
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	26.042	28.977
Custos dos lotes vendidos em desenvolvimento	(21.599)	(15.973)
Lucro bruto reconhecido	<u>4.443</u>	<u>13.004</u>

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		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(24.826)	(18.726)	226	(2.091)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	(1.952)	(777)	(232)	(450)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(26.778)	(19.503)	(6)	(2.541)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(6.795)	(5.909)	(6.117)	(5.298)
Honorários da administração	(1.096)	(1.224)	(1.096)	(1.224)
Opções de ações (nota 14(c))	(201)	(225)	(201)	(225)
Propaganda e publicidade	(1.826)	(650)	(69)	(180)
Comissões e corretagens	(1.444)	(1.445)	(114)	(289)
Consultorias e serviços	(1.048)	(822)	(1.027)	(758)
Depreciação e amortização	(375)	(312)	(380)	(251)
Outras despesas	(1.744)	(1.654)	(1.218)	(1.406)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(14.529)	(12.241)	(10.222)	(9.631)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(6.070)	(4.278)	(1.736)	(1.761)
Despesas gerais e administrativas	(8.459)	(7.963)	(8.486)	(7.870)
	(14.529)	(12.241)	(10.222)	(9.631)

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	(468)	(1.712)	(157)	(1.712)
Despesa com venda da carteira (nota 4)	(931)	(13.275)	-	-
Taxas, tarifas e impostos	(494)	(61)	(350)	(26)
Juros de contratos de mútuo (nota 18[11])	(643)	-	(643)	-
Outras despesas financeiras	(2.247)	(1.992)	(347)	(70)
	(4.783)	(17.040)	(1.497)	(1.808)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	614	691	84	408
Juros de contratos de mútuo (nota 18[8])	287	-	287	-
Outras receitas financeiras	176	43	23	15
	1.077	734	394	423
Receita proveniente de clientes por loteamentos	707	820	(165)	(8)
	1.784	1.554	229	415
Resultado financeiro	(2.999)	(15.486)	(1.268)	(1.393)

18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

	Consolidado				Individual				
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo		
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22	
Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	65	8.352	-	-	46	8.335	-	-
Cientes por vendas de lotes									
Outras partes relacionadas									
SPE e SCPs	[12]	11.577	11.577	-	-	11.577	11.577	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto e coligadas									
Casasmiais Santa Iria Incorporações Ltda.	[2]	3.041	2.219	-	-	3.041	2.219	-	-
Casasmiais Macaúba Incorporação Ltda.	[2]	458	35	-	-	458	35	-	-
Casasmiais Recanto das Flores Inc. Ltda.	[2]	234	552	-	-	234	552	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[2]	3	-	-	-	13	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	11.652	9.826	-	-	11.622	9.826	-	-
Outros ativos não circulantes									
Investidas									
SPEs	[3]	130	446	-	-	3.222	1.848	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	[3]	508	373	-	-	80	78	-	-
Fornecedores									
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[7]	-	-	-	-	-	-	-	-
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	24	24	-	-	24	24
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[11]	-	-	39.773	-	-	-	39.773	-
Investidas									
SPEs	[6]	-	-	410	6.581	-	-	87.667	73.449

	Consolidado e Individual			
	Receita		Despesa	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Receita financeira				
Aplicações financeiras e TVM				
Outras partes relacionadas				
Banco Inter S.A.	[1]	57	-	-
Créditos com empresas ligadas				
Outras partes relacionadas				
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	287	-	-
Despesa administrativa				
Controladora				
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	676
Outras partes relacionadas				
T Lott advocacia	[7]	-	-	115
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	73
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas				
Outras partes relacionadas				
Banco Inter S.A.	[10]	97	-	-
Despesa financeira				
Controladora				
MRV Engenharia e Participações S.A.	[11]	-	-	643
Outras partes relacionadas				
Banco Inter S.A.	[9]	-	-	749

[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 trimestre findo em 31 de março de 2023, as aplicações apresentam rendimento de 102,0% da taxa DI no Consolidado e Individual (zero 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 31 de março de 2023, o contrato estabelece pagamento mensal aproximado de R\$231 (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 31 de março de 2023, estabelece pagamento mensal de R\$24 (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 31 de março de 2023, R\$11.622 no Consolidado e Individual (R\$9.826 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 trimestre 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 31 de março de 2023, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações monta em R\$118 (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.
- [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	
	1º trimestre de	
	2023	2022
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração (*)	1.096	1.224
Gratificação	160	409
Benefícios assistenciais	44	31
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	21	20
Plano de opção de ações	130	146
	1.451	1.830

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

Em 28 de abril de 2023, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$4.876.

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Empréstimos, financiamentos e debêntures	268.327	266.575	207.725	202.690
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(58.867)	(72.299)	(23.117)	(10.742)
Dívida líquida	209.460	194.276	184.608	191.948
Patrimônio líquido ("PL")	229.906	236.955	216.182	231.545
Dívida líquida / PL	91,1%	82,0%	85,4%	82,9%

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	31/03/23		31/12/22	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado					
Clientes	4	238.987	238.987	266.467	266.467
Créditos com empresas ligadas		15.388	15.388	12.632	12.632
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.279	1.279	26.067	26.067
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)		57.588	57.588	46.232	46.232
Fundo de investimento restrito	3	56.165	56.165	35.390	35.390
Aplicação vinculada em conta corrente	3	1.423	1.423	2.692	2.692
Certificados de depósitos bancários (CDB)	3	-	-	8.150	8.150
Passivos financeiros:					
Custo amortizado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	268.327	268.649	266.575	264.958
Contas a pagar por aquisição de terrenos		212.238	212.238	227.947	227.947
Fornecedores		25.054	25.054	44.029	44.029
Contas a pagar por aquisição de investimento		17.765	17.765	26.667	26.667
Outras contas a pagar		74.051	74.051	40.345	40.345
Valor justo por meio do resultado		64.175	64.175	69.785	69.785
Contas a pagar por aquisição de terrenos (**)	8	64.175	64.175	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 31 de março 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 31 de março 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	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
<i>Swap</i>	03/16	TR + 13,29% / DI + 2,55%	03/23	479	502	484	(2)	18	(20)
							(2)	18	(20)

	Individual e Consolidado
Passivo circulante	(2)

	Efeito no resultado		
	Consolidado e Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
1º trimestre de 2023	(18)	20	2
1º trimestre de 2022	(11)	-	(11)

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 31 de março 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 31 de março de 2023, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de março 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 31/03/22	Taxa anual estimada para 2023 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável								
DI / Selic	39.188	(293.976)	(254.788)	12,33%	13,42% (i)	1,09%	(2.777)	(542)
IPCA	223.075	(92.263)	130.812	5,78%	5,33% (i)	-0,46%	(602)	(602)
IGP-M	4.758	-	4.758	5,45%	4,54% (ii)	-0,91%	(43)	(43)
TR	-	(15.596)	(15.596)	1,62%	2,10% (i)	0,48%	(75)	(15)
Poupança	1.423	-	1.423	7,14%	8,23% (ii)	1,09%	16	16
							(3.481)	(1.186)
Cenário I								
DI / Selic	39.188	(293.976)	(254.788)	12,33%	16,78%	4,45%	(11.338)	(2.213)
IPCA	223.075	(92.263)	130.812	5,78%	4,00%	-1,78%	(2.328)	(2.328)
IGP-M	4.758	-	4.758	5,45%	3,40%	-2,05%	(98)	(98)
TR	-	(15.596)	(15.596)	1,62%	2,63%	1,01%	(158)	(31)
Poupança	1.423	-	1.423	7,14%	6,17%	-0,97%	(14)	(14)
							(13.936)	(4.684)
Cenário II								
DI / Selic	39.188	(293.976)	(254.788)	12,33%	20,13%	7,80%	(19.873)	(3.879)
IPCA	223.075	(92.263)	130.812	5,78%	2,66%	-3,12%	(4.081)	(4.081)
IGP-M	4.758	-	4.758	5,45%	2,27%	-3,18%	(151)	(151)
TR	-	(15.596)	(15.596)	1,62%	3,15%	1,53%	(239)	(47)
Poupança	1.423	-	1.423	7,14%	4,11%	-3,03%	(43)	(43)
							(24.387)	(8.201)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(*) Variação efetiva dos três primeiros meses mais a projeção para os nove 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 31 de março 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
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	221.137	101.020	66.308	122.641	511.106
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	303	304	304	2.706	3.617
Passivos não remunerados	146.159	135.521	12.410	22.301	316.391
Total	367.599	236.845	79.022	147.648	831.114
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	160.102	39.749	37.540	107.608	344.999
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	303	304	304	2.706	3.617
Passivos não remunerados	149.074	39.362	10.000	16.600	215.036
Total	309.479	79.415	47.844	126.914	563.652

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 primeira linha.

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 trimestres findos em 31 de março 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 trimestre de		1º trimestre de	
	2023	2022	2023	2022
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (e))	9.253	2.273	7.332	2.273

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	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
Lotes em desenvolvimento				
(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	406.945	516.083	18.272	18.248
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(331.953)	(445.725)	(21.146)	(21.959)
Distratos - receitas estornadas	2.994	3.823	2.874	3.711
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(328.959)	(441.902)	(18.272)	(18.248)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	77.986	74.181	-	-
(ii) Receita de indenização por distratos	171	209	162	200
(iii) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	2.994	3.823	2.874	3.711
Ajustes em contas a receber de clientes	(2.094)	(2.826)	(1.983)	(2.723)
Receita indenização por distratos	(171)	(209)	(162)	(200)
Passivo - devolução por distrato	729	788	729	788

	Consolidado		Individual	
	31/03/23	31/12/22	31/03/23	31/12/22
(iv) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	243.742	281.332	5.917	5.917
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(202.327)	(243.467)	(6.864)	(7.051)
Distratos - custos de construção	1.004	1.188	947	1.134
(b) Custo incorrido líquido	(201.323)	(242.279)	(5.917)	(5.917)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	42.419	39.053	-	-
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	82,60%	86,12%	100,00%	100,00%
(v) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	329.771	288.265	1.066	1.065
(b) Custo incorrido	(177.815)	(192.162)	(1.066)	(1.065)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	151.956	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 31 de março 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.	325.438
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.	210.328
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	45.996
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.	852
Seguro de Riscos Diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos segurados.	438
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.	34.242
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.	266
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 15 de maio de 2023.