

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31.12.2023



BEM VIVER CAMPOS



RESERVA REGATAS



SMART URBA VILA PROFETA

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Relatório da Administração	8

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais	22
Demonstração dos resultados	23
Demonstração dos resultados abrangentes	24
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	25
Demonstração dos fluxos de caixa	26
Demonstração do valor adicionado	27

Notas explicativas às demonstrações financeiras

1. Contexto operacional	28
2. Apresentação das demonstrações financeiras, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos	28
3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	36
4. Clientes	37
5. Lotes a comercializar	40
6. Participações em investidas	41
7. Empréstimos, financiamentos e debêntures	43
8. Contas a pagar por aquisição de terrenos	47
9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	48
10. Adiantamentos de clientes	48
11. Provisão para manutenção de imóveis	49
12. Impostos correntes e diferidos	49
13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	50
14. Patrimônio líquido	50
15. Receita operacional líquida	54
16. Custos e despesas operacionais	54
17. Despesas e receitas financeiras	55
18. Partes relacionadas	55
19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos	57
20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	60
21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos	61
22. Seguros	62
23. Aprovação das demonstrações financeiras	62
Declaração dos diretores	63

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia”), identificadas como individual e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 2.5, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas pela Companhia em 2023, os valores correspondentes referentes às demonstrações dos fluxos de caixa do exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro). Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receitas de vendas de lotes não concluídos

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.2 (a), 15 e 21, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - “POC” (*Percentage of Completion*). De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega dos lotes vendidos. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção do entendimento do desenho dos controles internos chave relacionados ao reconhecimento da receita de venda de lotes não concluídos, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer; (b) envolvimento de especialistas em avaliação patrimonial para auxílio na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, análise dos estágios de execução de determinadas obras, e verificação da razoabilidade do período previsto para sua conclusão nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas em relação à realidade das operações; (c) confronto dos registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, cálculo independente dos valores das receitas de venda de lotes não concluídos e inspeção, por amostragem, de documentos que suportam os lotes vendidos e os orçamentos de custos a incorrer considerados no POC; (d) teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboram essas transações; e (e) realização de procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 em comparação ao exercício anterior. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para o reconhecimento das receitas de venda de lotes não concluídos, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.2 (a), 15 e 21, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte (MG), 06 de março de 2024.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bruno Costa Oliveira'.

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

Relatório da Administração

Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da **Urba Desenvolvimento Urbano S.A.** (“Companhia” ou “Urba”), submete à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

As informações financeiras são apresentadas em milhares de Reais (R\$ mil), exceto quando indicado o contrário, e têm como base as informações contábeis consolidadas, que foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board – IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

Nossa operação

A Urba tem o propósito de desenvolver **bairros inteligentes e sustentáveis para democratizar a qualidade de vida para os segmentos de média e baixa renda da população brasileira**. O mercado de loteamento no Brasil é extremamente fragmentado, contando com mais de 960 players, de acordo com a AELO (Associação das Empresas de Loteamento), sem competidores relevantes com escala nacional.

Esta é uma grande oportunidade para a Companhia escalar este *business*, principalmente estando inserida **no maior grupo de incorporação da América Latina (MRV&CO)**, com oportunidades de sinergias no processo de expansão de seu *land bank*, vendas e *backoffice*, dentre outras.

Nossa história

A Urba foi constituída em 2009 e, em 2012, passou a ser o pilar do grupo MRV&CO dedicado ao desenvolvimento de loteamentos urbanos. Até a presente data, a Companhia lançou 27 empreendimentos, totalizando mais de 16 mil unidades, VGV de R\$ 2,2 bilhão e está presente em mais de 30 cidades de 8 estados brasileiros.

Orientada para a sustentabilidade do seu negócio, em 2021, a Companhia lançou a linha de empreendimentos *Smart Urba*, que ofertam a infraestrutura essencial completa somada a características de cidades inteligentes, como mobilidade e acessibilidade, estímulo à economia compartilhada e ao uso de soluções digitais em prol do planejamento urbano e bem-estar social.

Em 2022, a Urba revisou o seu posicionamento em relação aos temas meio ambiente, social e governança, definindo seus temas materiais e selecionando os ODS's (Objetivos do Desenvolvimento Sustentável) prioritários, considerando, neste trabalho, riscos, oportunidades e impactos gerados para seus stakeholders. O resultado deste trabalho se tornou uma importante ferramenta da gestão ESG da Companhia e pode ser encontrado neste [link](#).

Mensagem da Administração

O ano de 2023 foi um período de desafios e ajustes ao novo plano de crescimento da Urba. Em linha com o planejamento da MRV&CO, o foco da Companhia foi e continua sendo o controle da queima de caixa e a preservação patrimonial. Para atingir estes objetivos foram adotadas estratégias de: (i) vendas recorrentes de carteira; (ii) cadenciamento do ritmo de obras; (iii) priorização de aquisições de terrenos via permuta financeira.

Cessão de recebíveis

Em 2023, a Urba consolidou uma importante fonte de financiamento para sua operação: a cessão de recebíveis. Ao longo do ano, foram realizadas 4 operações que totalizaram um recebimento líquido de R\$191 milhões para a Companhia, um aumento de 71% em comparação com o recebimento líquido das operações realizadas em 2022. As operações de cessão de recebíveis tem se mostrado uma importante estratégia de redução do ciclo financeiro da Urba, o que, aliado às suas outras estratégias, fortalece seu modelo de negócios com menor exposição de capital.

Operação	Data	Recebimento líquido (R\$milhões)
Venda direta de carteira	mar/22	R\$ 104
Venda direta de carteira	nov/22	R\$ 8
CRI I	mar/23	R\$ 37
CRI II	jun/23	R\$ 46
CRI III	set/23	R\$ 36
CRI IV	dez/23	R\$ 72

Operação e resultado

Em 2023, foram lançadas 1.696 unidades, correspondendo a um VGV (100%) de **R\$299 milhões**.

Como resultado da adoção das novas estratégias na operação da Companhia, foi alcançada uma **redução de R\$39 milhões na queima de caixa, 50% menos que em 2022**. Por outro lado, o cadenciamento do ritmo de obras tem como principal reflexo a redução da receita operacional

líquida (ROL), uma vez que a reprogramação dos cronogramas de execução de obras gera uma redução temporária da ROL, dado o avanço mais lento do POC (*Percentagem Of Completion*). No 4T23, foi realizada revisão orçamentária de uma das obras em andamento, decorrente, principalmente, de alterações de escopo do produto, o que afetou a margem bruta do referido trimestre, mas também contribuiu para a queda da margem anual. Trata-se de uma revisão pontual que teve impacto significativo apenas no 4T23. Para o próximo ano, é esperado o retorno da margem bruta em patamares superiores ao ano de 2023.

Perspectivas para 2024 e próximos anos

O controle da inflação e a trajetória de queda da SELIC são fatores que impactam positivamente o mercado. Para os próximos anos, a Companhia seguirá com foco na redução do seu ciclo financeiro, controle da queima de caixa, redução das despesas comerciais e administrativas e proteção patrimonial. Nosso mercado de atuação continua sendo altamente demandante e a Companhia segue trabalhando visando a eficiência operacional e assertividade de seus produtos.

Resumo Financeiro – Operacional

Indicadores financeiros (R\$ mil)	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Receita operacional líquida	159.059	207.472	152.133	23% ↓	5% ↑
Lucro bruto	41.565	68.031	65.964	39% ↓	37% ↓
Margem bruta	26%	33%	43%	7 p.p. ↓	17 p.p. ↓
Despesas administrativas	(30.647)	(34.498)	(24.168)	11% ↓	27% ↑
Despesas administrativas / ROL	19%	17%	16%	3 p.p. ↑	3 p.p. ↑
Despesas comerciais	(22.744)	(24.997)	(18.567)	9% ↓	22% ↑
Despesas comerciais / ROL	14%	12%	12%	2 p.p. ↑	2 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas	7%	6%	4%	1 p.p. ↑	3 p.p. ↑
Resultado financeiro	(32.211)	(11.604)	3.001	178% ↓	n.a.
Resultado líquido	(69.446)	(7.053)	26.332	885% ↓	n.a.
Margem líquida	-44%	-3%	17%	40 p.p. ↓	61 p.p. ↓
EBITDA	(30.519)	16.000	30.136	291% ↓	201% ↓
Margem EBITDA	-19%	8%	20%	27 p.p. ↓	39 p.p. ↓
Patrimônio Líquido (PL)	169.248	236.955	230.509	29% ↓	27% ↓
Dívida Líquida	227.245	194.276	118.100	17% ↑	92% ↑
Dívida Líquida/PL	134%	82%	51%	52,3 p.p. ↑	83,0 p.p. ↑

Indicadores operacionais 100% (R\$ milhões)	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Land bank (em R\$ milhões)	4.986	4.225	3.751	18% ↑	33% ↑
VGV Lançamentos (em R\$ milhões)	299	500	522	40% ↓	43% ↓
Número de Unidades Lançadas	1.696	3.715	3.350	54% ↓	49% ↓
VGV Vendas Brutas (em R\$ milhões)	326	415	500	21% ↓	35% ↓
Número de Unidades Vendidas	2.532	3.055	3.637	17% ↓	30% ↓
Distratos (em R\$ milhões)	67	69	41	2% ↓	65% ↑
Número de Unidades Distratadas	711	711	527	-	34,9% ↑
VGV Vendas Líquidas (em R\$ milhões)	258	346	459	25% ↓	44% ↓
Número de Unidades Líquidas	1.820	2.344	3.110	22% ↓	41% ↓
VGV Repasses (em R\$ milhões)	3	9	6	67% ↓	47% ↓
Número de Unidades Repassadas	52	156	114	67% ↓	54% ↓
Número de Unidades Produzidas	1.037	3.576	2.808	71% ↓	63% ↓

Indicadores Operacionais e Financeiros

Receita operacional líquida (ROL) e margem bruta

A Receita Operacional Líquida da Companhia apresentou redução de 23% em comparação com 2022 e teve crescimento de 5% em relação a 2021. A margem bruta ajustada pelos custos financeiros foi de 31% em 2023, 34% em 2022 e 45% em 2021.

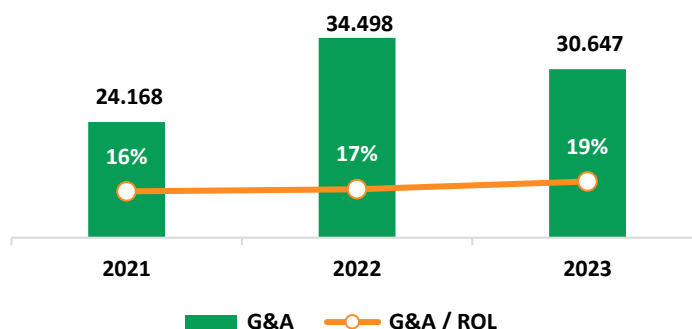
A redução da receita operacional líquida é explicada, em grande parte, pela redução do ritmo de obras, o que impacta no avanço do efeito POC, como já explicado acima. A margem bruta foi afetada, principalmente, pela revisão orçamentária de uma das obras em andamento, sendo o principal fator da queda no 4T e ano de 2023.

Lucro Bruto e Margem Bruta	2023	2022	2021
Receita operacional líquida	159.059	207.472	152.133
(=) Lucro bruto	41.565	68.031	65.964
(+) Custos financeiros no custo dos lotes vendidos	7.447	3.171	2.300
Lucro bruto sem custo financeiro	49.012	71.202	68.264
Margem bruta	26%	33%	43%
Margem bruta ajustada pelos custos financeiros	31%	34%	45%

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As despesas gerais e administrativas da Companhia foram reduzidas em 11% em comparação com 2022 e, em comparação com 2021, houve um aumento de 27%. No início de 2023, a Companhia revisou sua estrutura de custos e despesas, o que resultou na redução em comparação com o ano anterior. Já em 2021, a Companhia ainda estava em processo de renovação e fortalecimento da administração e da gestão corporativa, o que justifica uma despesa relativamente menor.

Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	2023	2022	2021
Receita operacional líquida	159.059	207.472	152.133
G&A	30.647	34.498	24.168
G&A / ROL	19%	17%	16%



Despesas com vendas e marketing

As despesas comerciais em 2023 foram de R\$23 milhões, frente a R\$25 milhões em 2022, uma redução de 9%, conforme demonstrado abaixo:

Despesas Comerciais	2023	2022	2021
Receita operacional líquida	159.059	207.472	152.133
Despesas comerciais	22.744	24.997	18.567
Despesas comerciais / ROL	14%	12%	12%

A linha de “Comissões e corretagens” foi a que registrou a maior redução em relação a 2022, em razão do menor reconhecimento de receitas (efeito POC) enquanto as rubricas de “salários, encargos e benefícios” e “despesas gerais” se mantiveram estáveis.

Despesas Comerciais	2023	2022	2021
Salários, encargos e benefícios	7.743	7.537	4.271
Comissões e corretagens	6.414	10.234	7.727
Publicidade e propaganda	5.598	4.047	4.232
Outros	2.989	3.179	2.337
Total	22.744	24.997	18.567

Resultado líquido e Margem Líquida

O resultado líquido da Companhia foi de R\$(69) milhões em 2023. Ajustado por despesas não recorrentes, o resultado líquido passa a ser de R\$(57) milhões.

A estratégia de controle da queima de caixa e de proteção patrimonial, que tem como um de seus pilares o cadenciamento do ritmo de obras, é o principal fator de explicação do resultado do ano, além da redução no volume de vendas. Adicionalmente, houve um aumento de despesas não recorrentes no ano, essencialmente relacionadas a baixas de projetos descontinuados, o que pressionou mais a Margem Líquida e a Margem EBITDA.

Lucro Líquido e Margem Líquida	2023	2022	2021
Receita operacional líquida	159.059	207.472	152.133
(=) (Prejuízo) lucro líquido	(69.446)	(7.053)	26.332
Itens não recorrentes:			
(+) Efeitos não recorrentes	12.928	-	3.324
(=) (Prejuízo) lucro líquido ajustado	(56.518)	(7.053)	29.656
Margem líquida	-44%	-3%	17%
Margem líquida ajustada	-36%	-3%	19%

EBITDA

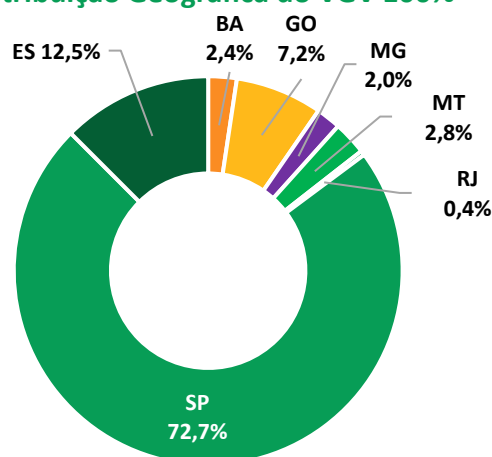
A Companhia apresentou EBITDA de R\$(31) milhões em 2023, R\$16 milhões em 2022 e R\$30 milhões em 2021. O EBITDA ajustado por itens não recorrentes foi de R\$(23) milhões em 2023, R\$16 milhões em 2022 e R\$33 milhões em 2021.

EBTIDA	2023	2022	2021
EBITDA			
(=) (Prejuízo) lucro líquido	(69.446)	(7.053)	26.332
(+) Imposto de renda e contrib. social corrente e diferido	5.052	10.025	5.823
(+/-) Resultado financeiro	32.211	11.604	(3.001)
(+) Depreciação e amortização	1.664	1.424	982
EBITDA	(30.519)	16.000	30.136
Itens não recorrentes:			
(+) Efeitos não recorrentes	12.928	-	3.324
EBITDA Ajustado	(17.591)	16.000	33.460
Receita operacional líquida	159.059	207.472	152.133
Margem EBITDA	-19%	8%	20%
Margem EBITDA Ajustado	-11%	8%	22%

Banco de terrenos (*Land bank*)

A Urba segue buscando novos projetos, por meio de investimentos próprios e de parcerias. A atual posição do *land bank* representa potencial de desenvolvimento de **34 mil unidades**, concentradas predominantemente no estado de São Paulo.

Distribuição Geográfica do VGV 100%



Considerando o cenário no %Urba, o VGV do *land bank* de 2023 é 4% superior ao de 2022 e 33% maior que o de 2021. No *land bank* 100%, o crescimento foi de 18% em relação a 2022 e de 33% em relação a 2021.

Banco de terrenos % Urba*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Land bank (em R\$ milhões)	3.527	3.387	2.657	4,1% ↑	32,7% ↑
Número de unidades (mil)	26	30	25	16,0% ↓	0,9% ↑
Área útil (m ² mil)	5.207	6.306	5.207	17,4% ↓	0,0% ↑
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	138	111	105	23,9% ↑	31,6% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	677	537	510	26,1% ↑	32,7% ↑

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

Banco de terrenos 100%*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Land bank (em R\$ milhões)	4.986	4.225	3.751	18,0% ↑	32,9% ↑
Número de unidades (mil)	34	38	35	10,5% ↓	2,9% ↓
Área útil (m ² mil)	7.054	8.003	7.134	11,9% ↓	1,1% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	147	111	107	31,9% ↑	36,8% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	707	528	526	33,9% ↑	34,4% ↑

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

Lançamentos

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

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

Lançamentos % Urba*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
VGV (em R\$ milhões):	163,5	377,2	376,9	56,6% ↓	56,6% ↓
Lotes	163,5	377,2	363,8	56,6% ↓	55,1% ↓
CasasMais**	-	-	13,1	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Número de unidades:	1.068	2.943	2.501	63,7% ↓	57,3% ↓
Lotes	1.068	2.943	2.501	63,7% ↓	57,3% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Área total (m² mil):	217	643	514	66,2% ↓	57,7% ↓
Lotes	217	643	510	66,2% ↓	57,3% ↓
CasasMais	-	-	4	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por unidade:					
Lotes	153,1	128,2	145,5	19,4% ↑	5,2% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por m² (em R\$):					
Lotes	751,9	586,5	713,6	28,2% ↑	5,4% ↑
CasasMais	-	-	3.207,8	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

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

Lançamentos 100%*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
VGV (em R\$ milhões):	299,0	500,2	521,6	40,2% ↓	42,7% ↓
Lotes	299,0	500,2	481,9	40,2% ↓	38,0% ↓
CasasMais**	-	-	39,7	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Número de unidades:	1.696	3.715	3.350	54,3% ↓	49,4% ↓
Lotes	1.696	3.715	3.350	54,3% ↓	49,4% ↓
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Área total (m² mil):	392	827	779	52,6% ↓	49,7% ↓
Lotes	392	827	767	52,6% ↓	48,9% ↓
CasasMais	-	-	12	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por unidade:					
Lotes	176,3	134,6	143,9	30,9% ↑	22,6% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.
Preço médio por m² (em R\$):					
Lotes	763,3	604,7	628,6	26,2% ↑	21,4% ↑
CasasMais	-	-	3.207,8	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	-	-	-	n.a.	n.a.

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

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

Vendas brutas

Em 2023, o VGV vendido (%Urba) foi de **R\$214 milhões**, na visão 100%, o VGV vendido foi de **R\$326 milhões**, queda de 21% em comparação com 2022.

Vendas brutas % Urba*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Vendas brutas de (em R\$ milhões):	213,5	270,7	316,4	21,1% ↓	32,5% ↓
Lotes	208,8	238,4	280,5	12,4% ↓	25,5% ↓
CasasMais	4,6	26,0	28,2	82,3% ↓	83,7% ↓
Incorporação de casas	0,1	6,3	7,7	98,9% ↓	99,1% ↓
Número de unidades:	1.796	2.167	2.453	17,1% ↓	26,8% ↓
Lotes	1.796	2.132	2.403	15,8% ↓	25,3% ↓
CasasMais	-	-	1	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	0,3	35	49	99,1% ↓	99,4% ↓
Área útil (m²) (mil):	368,0	433,0	455,5	15,0% ↓	19,2% ↓
Lotes	366,8	423,7	443,8	13,4% ↓	17,3% ↓
CasasMais	1,1	7,8	10,3	85,8% ↓	89,2% ↓
Incorporação de casas	0,01	1,4	1,4	99,1% ↓	99,1% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil):					
Lotes	116,3	111,8	116,7	4,0% ↑	0,4% ↓
CasasMais	-	-	28.200,7	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	229,9	183,1	157,3	25,5% ↑	46,1% ↑
Preço médio por m² (em R\$)					
Lotes	569,3	562,6	632,1	1,2% ↑	9,9% ↓
CasasMais	4.143,4	3.322,8	2.743,4	24,7% ↑	51,0% ↑
Incorporação de casas	5.554,6	4.424,4	5.358,3	25,5% ↑	3,7% ↑

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

Vendas brutas 100%*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Vendas brutas de (em R\$ milhões):	325,8	414,5	499,6	21,4% ↓	34,8% ↓
Lotes	312,9	326,9	402,4	4,3% ↓	22,2% ↓
CasasMais	12,7	68,5	73,9	81,5% ↓	82,8% ↓
Incorporação de casas	0,2	19,2	23,3	98,8% ↓	99,0% ↓
Número de unidades:	2.532	3.055	3.638	17,1% ↓	30,4% ↓
Lotes	2.531	2.950	3.489	14,2% ↓	27,5% ↓
CasasMais	-	-	1	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	1	105	148	99,0% ↓	99,3% ↓
Área útil (m²) (mil):	538,7	615,4	755,1	12,5% ↓	28,7% ↓
Lotes	535,6	590,6	722,2	9,3% ↓	25,8% ↓
CasasMais	3,1	20,5	26,8	85,1% ↓	88,6% ↓
Incorporação de casas	0,04	4,3	6,1	99,0% ↓	99,3% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil):					
Lotes	123,6	110,8	115,3	11,6% ↑	7,2% ↑
CasasMais	-	-	73.885,9	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	229,9	183,1	157,3	25,5% ↑	46,1% ↑
Preço médio por m² (em R\$):					
Lotes	584,3	553,5	557,2	5,6% ↑	4,9% ↑
CasasMais	4.141,7	3.339,7	2.754,2	24,0% ↑	50,4% ↑
Incorporação de casas	5.554,6	4.424,4	3.827,7	25,5% ↑	45,1% ↑

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

Distratos

Em 2023, houve **redução de 4% no VGV distratado** (%Urba) em relação a 2022 e de 5% em comparação com 2021. Na visão 100%, o volume de distratos foi reduzido em 2% em relação a 2022.

Distratos % Urba*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Distratos (em R\$ milhões):	49,8	51,7	52,3	3,7% ↓	4,7% ↓
Lotes	49,8	51,1	51,1	2,6% ↓	2,6% ↓
CasasMais	0,1	0,4	-	85,4% ↓	100,0% ↑
Incorporação de casas	-	0,2	1,2	100,0% ↓	100,0% ↓
Número de unidades distratadas:	529	540	370	2,2% ↓	42,9% ↑
Lotes	529	539	361	1,9% ↓	46,4% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	1	9	100,0% ↓	100,0% ↓

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

Distratos 100%*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Distratos (em R\$ milhões):	67,3	69,0	40,8	2,4% ↓	65,1% ↑
Lotes	67,2	67,3	37,2	0,2% ↓	80,4% ↑
CasasMais	0,2	1,1	-	85,4% ↓	100,0% ↑
Incorporação de casas	-	0,6	3,6	100,0% ↓	100,0% ↓
Número de unidades distratadas:	711	711	527	0,0% ↑	34,9% ↑
Lotes	711	707	500	0,6% ↑	42,2% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.
Incorporação de casas	-	4	27	100,0% ↓	100,0% ↓

*Total do Empreendimento (Urba + Parceiros).

Vendas Líquidas

Em 2023, houve queda de 25% nas vendas líquidas em relação a 2022. Na visão 100%, houve queda de 25% em relação ao ano anterior.

Vendas líquidas %Urba*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	163,7	219,0	264,1	25,3% ↓	38,0% ↓
Lotes	159,1	187,3	229,4	15,1% ↓	30,7% ↓
CasasMais	4,5	25,6	28,2	82,2% ↓	83,9% ↓
Incorporação de casas	0,1	6,2	6,5	98,9% ↓	98,9% ↓
Número de unidades líquidas:	1.268	1.627	2.083	22,1% ↓	39,1% ↓
Lotes	1.268	1.593	2.042	20,4% ↓	37,9% ↓
CasasMais	-	-	1	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	0,3	33	40	99,1% ↓	99,2% ↓

*Corresponde à participação efetiva nos projetos Urba.

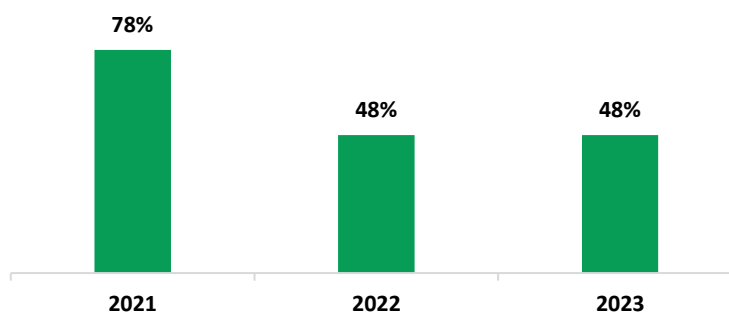
Vendas líquidas 100%*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	258,5	345,5	458,8	25,2% ↓	43,7% ↓
Lotes	245,8	259,6	365,2	5,3% ↓	32,7% ↓
CasasMais	12,5	67,3	73,9	81,4% ↓	83,1% ↓
Incorporação de casas	0,2	18,6	19,7	98,8% ↓	98,8% ↓
Número de unidades líquidas:	1.821	2.344	3.111	22,3% ↓	41,5% ↓
Lotes	1.820	2.243	2.989	18,9% ↓	39,1% ↓
CasasMais	-	-	1	n.a.	100,0% ↓
Incorporação de casas	1	101	121	99,0% ↓	99,2% ↓

*Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

Velocidade de Vendas Sobre Oferta – VSO

No ano, houve manutenção da VSO em 48%, em comparação com 2022. A redução na velocidade de venda em relação a 2021 se explica, principalmente, pela característica do maior empreendimento lançado este ano, o Residencial Buona Vita, que possui 1.101 unidades com ticket médio de R\$215 mil, sendo voltado a um público de média-alta renda, o que faz com que sua VSO seja abaixo da média dos produtos para média – baixa renda.

VSO Lotes - anual



Unidades Produzidas e Entregues

No ano, o volume de unidades produzidas no %Urba foi 68% inferior ao produzido em 2022. No 100%, houve queda de 64% em relação a 2022.

Produção % Urba*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Unidades produzidas	888	2.806	1.554	68,4% ↓	42,9% ↓
Lotes	790	2.628	1.193	69,9% ↓	33,8% ↓
CasasMais**	98	177	302	44,6% ↓	67,5% ↓
Incorporação	-	1	59	100,0% ↓	100,0% ↓
Unidades entregues	-	854	497	100,0% ↓	100,0% ↓

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

**Refere-se ao avanço nos serviços prestados equivalentes à construção de casas dos projetos Casas Mais em parceria com a MRV.

Produção 100%*	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Unidades produzidas	1.290	3.576	2.808	63,9% ↓	54,1% ↓
Lotes	1.018	3.117	2.243	67,3% ↓	54,6% ↓
CasasMais**	272	456	390	40,4% ↓	30,3% ↓
Incorporação	-	3	175	100,0% ↓	100,0% ↓
Unidades entregues	-	981	685	100,0% ↓	100,0% ↓
Nº de canteiros de obra	15	12	n.a.	25,0% ↑	n.a.

*Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

**Refere-se ao avanço nos serviços prestados equivalentes à construção de casas dos projetos Casas Mais em parceria com a MRV.

Geração de Caixa

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

Geração de Caixa (R\$ milhões)	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Geração de Caixa (R\$ milhões)	(40)	(79)	(80)	49,6% ↑	50,3% ↑

Sustentabilidade

Pedra Fundamental da construção de Escola Municipal de Educação Infantil em Boituva/SP

Democratizar a qualidade de vida das pessoas é um dos propósitos da Urba e, em setembro de 2023, a Companhia deu mais um passo nessa direção. Em uma cerimônia, a Urba reuniu com autoridades da Prefeitura de Boituva para realizar um ato que marcou o lançamento da pedra fundamental onde será construída a EMEI – Escola Municipal de Educação Infantil Bernadete Silva Nogueira - homenagem a uma educadora exemplar e reconhecida na cidade.

A escola fará parte do Jardim São Roque, bairro planejado desenvolvido pela Urba. Além de atender ao bairro onde está localizada, a nova unidade escolar irá atender crianças de outros quatro bairros de Boituva e terá cerca de 900 m², com 8 salas, podendo atender cerca de 320

alunos. Para a Urba é uma grande honra dar início a esta obra que vai melhorar a vida de centenas de famílias.

Este projeto reafirma nosso compromisso em democratizar a qualidade de vida das pessoas. Quando investimos em educação, estamos investindo no futuro e expandindo as oportunidades para todos. E é dessa forma que promovemos o desenvolvimento econômico e social de um país.

Investimentos da Companhia em coligadas e controladas

Em cumprimento ao disposto no art. 243, da lei 6.404/76, a Companhia declara que os investimentos em sociedades coligadas e controladas são demonstrados na nota explicativa “Participação em investidas” das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes relevantes após o encerramento do exercício

Relacionamento com auditores independentes

Em linha com as melhores práticas de governança corporativa, todos os serviços prestados por nossos auditores independentes são suportados por carta de independência emitida, no mínimo, anualmente à Administração da Companhia.

Informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S/S, não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 serviços que não o de auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	839	26.067	188	169
Títulos e valores mobiliários	3	50.270	37.964	3.918	10.573
Clientes	4	54.822	71.402	19.805	24.513
Lotes a comercializar	5	300.239	297.306	39.858	41.754
Despesas antecipadas		2.154	2.535	1.831	1.763
Outros ativos		7.352	5.718	6.685	1.665
Total do ativo circulante		415.676	440.992	72.285	80.437
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	3	37.701	8.268	6.642	-
Clientes	4	188.122	195.065	38.303	47.243
Lotes a comercializar	5	222.070	259.925	107.754	98.223
Créditos com empresas ligadas		19.578	12.632	19.578	12.632
Despesas antecipadas		7.724	4.722	-	12
Outros ativos não circulantes		24.345	12.528	20.292	11.861
Total do ativo realizável a longo prazo		499.540	493.140	192.569	169.971
Investimento	6	5.672	20.902	351.256	379.365
Imobilizado e intangível		7.702	8.721	12.894	11.131
Total do ativo não circulante		512.914	522.763	556.719	560.467
Total do ativo		928.590	963.755	629.004	640.904
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		18.893	44.029	16.910	30.220
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	89.016	46.281	76.432	36.874
Contas a pagar por aquisição de investimento	6	6.263	22.588	6.263	22.588
Instrumento financeiro derivativo	19 (b)	-	2	-	2
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	70.199	97.586	16.324	12.963
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	9	15.767	11.044	6.890	6.174
Adiantamentos de clientes	10	21.722	15.954	10	30
Provisão para manutenção de imóveis	11	336	997	-	499
Impostos diferidos	12	2.604	5.796	1.261	1.646
Passivo de cessão	4 (e)	13.752	-	2.918	-
Outras contas a pagar		27.683	24.941	51.828	53.795
Total do passivo circulante		266.235	269.218	178.836	164.791
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	227.039	220.294	202.382	165.816
Contas a pagar por aquisição de investimento	6	1.175	4.079	1.175	4.079
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	120.247	200.144	56.523	57.166
Adiantamentos de clientes	10	5.012	492	-	-
Provisão para manutenção de imóveis	11	6.889	4.491	-	46
Impostos diferidos	12	9.723	12.678	2.635	3.234
Passivo de cessão	4 (e)	99.920	-	20.106	-
Outras contas a pagar		23.102	15.404	21.642	14.227
Total do passivo não circulante		493.107	457.582	304.463	244.568
Total do passivo		759.342	726.800	483.299	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		-	2.305	-	2.305
Reservas de lucros		-	32.315	-	32.315
Prejuízos acumulados		(51.220)	-	(51.220)	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		145.705	231.545	145.705	231.545
Participações não controladoras	14 (g)	23.543	5.410	-	-
Total do patrimônio líquido		169.248	236.955	145.705	231.545
Total do passivo e patrimônio líquido		928.590	963.755	629.004	640.904

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

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

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2023	2022	2023	2022
Receita operacional líquida	15	159.059	207.472	5.992	9.357
Custo dos lotes vendidos	16	(117.494)	(139.441)	(2.815)	(6.191)
Lucro bruto		41.565	68.031	3.177	3.166
Despesas operacionais:					
Despesas com vendas	16	(22.744)	(24.997)	(6.105)	(7.914)
Despesas gerais e administrativas	16	(30.647)	(34.498)	(30.952)	(34.325)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		(14.374)	(2.515)	(10.207)	(2.146)
Resultado de equivalência patrimonial	6	(5.983)	8.555	(19.964)	39.755
(Prejuízo) lucro operacional antes do resultado financeiro		(32.183)	14.576	(64.051)	(1.464)
Resultado Financeiro:					
Despesas financeiras	17	(39.931)	(27.175)	(21.081)	(9.900)
Receitas financeiras	17	6.695	11.185	2.901	5.111
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	17	1.025	4.386	(2.423)	220
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(64.394)	2.972	(84.654)	(6.033)
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	12	(7.963)	(9.176)	(996)	(2.142)
Diferidos	12	2.911	(849)	450	274
	12	(5.052)	(10.025)	(546)	(1.868)
Prejuízo do exercício		(69.446)	(7.053)	(85.200)	(7.901)
Prejuízo atribuível a:					
Acionistas controladores		(85.200)	(7.901)		
Acionistas não controladores		15.754	848		
		(69.446)	(7.053)		
Resultado líquido por ação (em R\$):					
Básico	14 (h)	(0,5840)	(0,0545)	(0,5840)	(0,0545)
Diluído	14 (h)	(0,5840)	(0,0545)	(0,5840)	(0,0545)

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Prejuízo do exercício	(69.446)	(7.053)	(85.200)	(7.901)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do exercício	(69.446)	(7.053)	(85.200)	(7.901)
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	(85.200)	(7.901)		
Acionistas não controladores	15.754	848		
	(69.446)	(7.053)		

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Capital social subscrito	Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Prejuízo acumulado	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
			Reservas de capital	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	189.436	(493)	26	1.379	2.857	37.304	-	230.509	-	230.509
Aumento de capital	7.982	-	-	-	-	-	-	7.982	-	7.982
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	1.834	1.834
Transação de capital	-	-	-	-	-	55	-	55	2.728	2.783
Opções de ações	-	-	-	900	-	-	-	900	-	900
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	(7.901)	(7.901)	848	(7.053)
Absorção de prejuízo	-	-	-	-	-	(7.901)	7.901	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	958	958
Transação de capital	-	-	-	-	-	(1.445)	-	(1.445)	1.421	(24)
Opções de ações	-	-	-	805	-	-	-	805	-	805
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	(85.200)	(85.200)	15.754	(69.446)
Absorção de prejuízo	-	-	(26)	(3.084)	(2.857)	(28.013)	33.980	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	197.418	(493)	-	-	-	-	(51.220)	145.705	23.543	169.248

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			(Reapresentado)		(Reapresentado)
Prejuízo do exercício		(69.446)	(7.053)	(85.200)	(7.901)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		1.664	1.424	2.067	1.351
Opções outorgadas reconhecidas	16	805	900	805	900
Ajuste a valor presente		(3.854)	3.464	(985)	154
Baixa na venda de imobilizado		121	-	32	-
Resultados financeiros		24.497	10.169	16.151	5.164
Resultado de equivalência patrimonial	6	5.983	(8.555)	19.964	(39.755)
Provisão para risco de crédito		(490)	213	(118)	(473)
Provisão para manutenção de imóveis		3.522	4.361	82	153
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		1.607	649	1.300	423
Amortização de despesas antecipadas		5.226	10.155	214	882
Resultado com instrumento financeiro derivativo	19 (b)	(2)	9	(2)	9
IRPJ e CSLL diferidos	12	(2.911)	849	(450)	(274)
PIS e COFINS diferidos		(3.236)	765	(534)	(325)
		(36.514)	17.350	(46.674)	(39.692)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Redução (aumento) de clientes		16.814	(17.111)	12.328	9.688
Redução (aumento) de lotes a comercializar		(28.396)	(125.443)	1.612	18.081
Redução (aumento) de despesas antecipadas		(5.089)	(10.199)	332	(1.375)
Redução (aumento) de outros		(10.944)	3.697	(6.578)	(23.915)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		(25.136)	36.557	(13.310)	27.124
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		4.723	9.233	716	848
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		7.492	-	988	-
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		1.600	8.333	(20)	(126)
Aumento (redução) de outros		11.482	15.851	10.058	3.844
Juros pagos		(6.400)	(3.545)	(1)	(60)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(7.739)	(6.855)	(1.235)	(1.084)
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	11	(1.359)	(899)	(821)	(237)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		(1.396)	-	(1.270)	-
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		(80.862)	(73.031)	(43.875)	(6.904)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(513.722)	(342.406)	(223.210)	(151.175)
Redução em títulos e valores mobiliários		475.541	326.947	223.878	157.021
Adiantamentos a partes relacionadas		(21.538)	(19.334)	(21.538)	(22.244)
Recebimentos de partes relacionadas		16.400	22.721	16.400	25.674
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	6 (b)	10.662	20.198	20.030	(72.470)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(576)	(3.352)	(3.672)	(6.119)
Pagamento por aquisição de participação em investida		(22.941)	(13.295)	(22.941)	(13.295)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento		(56.174)	(8.521)	(11.053)	(82.608)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Aumento de capital	14 (a)	-	7.982	-	7.982
Transação de capital		(24)	2.783	(1.445)	55
Pagamento de dividendos	14 (f)	-	(6.254)	-	(6.254)
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas		(1.657)	-	(5.011)	50.351
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		118.993	142.694	107.732	78.992
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	7 (a)	(72.088)	(21.915)	(33.812)	(21.915)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	7 (a)	(40.433)	(22.173)	(33.866)	(21.863)
Valores recebidos de passivo de cessão		108.176	-	22.344	-
Valores pagos de passivo de cessão		(2.117)	-	(995)	-
Aportes (Distribuições) de acionistas não controladores, líquido	14 (g)	958	1.834	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		111.808	104.951	54.947	87.348
Redução (aumento) líquida no caixa e equivalentes de caixa		(25.228)	23.399	19	(2.164)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		26.067	2.668	169	2.333
No final do exercício	3	839	26.067	188	169
Redução (aumento) líquida no caixa e equivalentes de caixa		(25.228)	23.399	19	(2.164)

As notas As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2023	2022	2023	2022
RECEITAS					
Receita operacional bruta		166.142	215.693	6.196	9.288
Outras receitas		(8.128)	(38)	(7.223)	(104)
Provisão para risco de crédito		490	(213)	118	473
Receitas relativas à construção de ativos próprios		65	1.286	65	1.286
		158.569	216.728	(844)	10.943
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		(124.153)	(149.862)	(21.038)	(16.629)
VALOR ADICIONADO BRUTO		34.416	66.866	(21.882)	(5.686)
Depreciação e amortização		(1.664)	(1.424)	(2.067)	(1.351)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		32.752	65.442	(23.949)	(7.037)
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	6	(5.983)	8.555	(19.964)	39.755
Receitas financeiras	17	7.720	15.571	478	5.331
		1.737	24.126	(19.486)	45.086
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		34.489	89.568	(43.435)	38.049
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:					
Remuneração direta		41.248	38.299	22.517	25.902
Benefícios		7.458	5.921	4.895	3.530
FGTS		3.307	2.375	2.162	1.566
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		26.485	28.634	9.868	9.560
Municipais		1.906	4.758	(66)	(173)
Estaduais		7	52	-	45
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		19.732	13.654	1.217	4.854
Aluguéis / Arrendamentos		3.792	2.928	1.172	666
Remuneração de capitais próprios:					
Prejuízo do exercício		(69.446)	(7.053)	(85.200)	(7.901)
Participações de acionistas não controladores	14 (g)	(85.200)	(7.901)	(85.200)	(7.901)
		15.754	848	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		34.489	89.568	(43.435)	38.049

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

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

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

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

II. Bases de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos saldos de “caixa e equivalentes de caixa”, “títulos e valores mobiliários”, “instrumentos financeiros derivativos” e certas “contas a pagar por aquisição de terrenos”, mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos na data da transação.

III. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 6.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

Na consolidação, os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas são combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e são eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. As mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

Quando o Grupo perde o controle sobre uma controlada, desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

2.2 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais para a Companhia e todas as suas controladas.

(a) Reconhecimento de receita

O Grupo adota o CPC 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes baseia-se na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos praticados pelo Grupo, como dentro do escopo da norma, uma vez que: · Possuem substância comercial; · É provável o recebimento da contraprestação; · Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; · Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega do lote aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda dos lotes, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega do lote).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de vendas de lotes, lotes a comercializar, clientes por venda de lotes e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de lotes não concluídos, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que o desenvolvimento do loteamento avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método “POC” (*percentage of conclusion*), que se refere ao cálculo da receita com base no “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados do Grupo. Os custos de desenvolvimento inerentes aos lotes vendidos são apropriados ao resultado quando incorridos.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de lotes concluídos, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de vendas de lotes, no período anterior à entrega do lote, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega do lote, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de lotes permutados são registradas conforme evolução do empreendimento até a entrega dos lotes concluídos, de acordo com os contratos.

O Grupo reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima. As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa e para contratos com processos judiciais atrelados.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

(b) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados embutidos; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

(c) Participações em investidas

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas em conjunto ou coligadas são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações de terceiros na investida. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente.

(d) Provisões

As provisões, incluindo a provisão para manutenção de imóveis e as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para honrar obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(e) Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são apresentadas na rubrica de "lotes a comercializar". Nas demonstrações individuais os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção dos lotes vendidos, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas e, nas demonstrações consolidadas são reclassificados para a rubrica "custo dos lotes vendidos".

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

(f) Redução ao valor recuperável (*impairment*)

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável do seu ativo imobilizado, intangível e estoques.

(g) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de opções de compra de ações como parte do seu plano de retenção de colaboradores. A Companhia reconhece os custos das opções emitidas pelo método linear durante o período de serviço requerido (*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado *Black & Scholes* (nota 14 (c)).

(h) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam a soma dos impostos correntes e diferidos.

Imposto de renda e contribuição social e impostos sobre as vendas

A Companhia e grande parte das investidas apuram o imposto de renda (IRPJ) e a contribuição social (CSLL) com base no lucro presumido. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL), resultando em uma alíquota total de 6,73% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 3,08% para IRPJ e CSLL e 3,65% para PIS e COFINS.

Quando permitido pela legislação vigente, algumas investidas adotam o regime especial de tributação (“RET”). Nesta sistemática, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

O Grupo adota, como facultada pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado da venda de lotes e para tributação de receitas financeiras.

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 e IAS 12 - Tributos sobre o Lucro, sobre as diferenças entre ativos e passivos, quando aplicável, reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

A Companhia não constituiu imposto diferido ativo por ser optante do lucro presumido e conseqüentemente não apresentar diferenças temporárias e prejuízos fiscais. Os impostos diferidos passivos referem-se essencialmente a efeitos tributários sobre o montante de vendas de lotes ainda não recebido.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 3,65% para o lucro presumido e 2,08% para o RET.

(i) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

Categories / mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos AF no MN da empresa.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado e VJR apresentada na nota 19 (b):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam substancialmente aplicações em fundos restritos que, por sua vez, aplicam em outros fundos restritos ou abertos, que incluem em sua carteira títulos públicos e privados (ambos pós fixados), aplicações vinculadas em conta corrente, certificados de depósito bancário, dentre outros.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros não especulativos, para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 19 (b).
- Clientes: Correspondem aos valores a receber da venda de lotes, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item "a" acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas, controladas em conjunto e coligadas.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

O Grupo baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados:

- pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores, contas a pagar por aquisição de investimentos e certas contas a pagar por aquisição de terrenos, passivo de cessão e outras contas a pagar;
- pelo valor justo por meio de resultado para certas contas a pagar por aquisição de terrenos e alguns instrumentos financeiros derivativos.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação. O Grupo optou por apresentar os juros pagos relacionados aos empréstimos, financiamentos e debêntures como atividades de financiamento nas demonstrações dos fluxos de caixa, uma vez que representam custos dos recursos captados.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações do Grupo são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de lotes, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de venda, com base na matriz de dados históricos da Companhia. Adicionalmente, como as vendas têm garantia real, a Companhia mantém a opção de recuperar o lote. Esta abordagem simplificada está em linha com o item 5.5.15 do CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

O Grupo não identificou redução ao valor recuperável das aplicações financeiras.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

(j) Lotes a comercializar

Os estoques de lotes já concluídos, em desenvolvimento e ainda não vendidos e de estoques de terrenos são demonstrados pelo valor do custo incorrido, o qual não excede o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados, no reconhecimento inicial, pelo valor de venda do terreno permutado ou pelo valor de venda dos lotes permutados. A classificação do estoque de terrenos entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

(k) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração da Companhia, efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que impactam os montantes apresentados de certos ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas nos exercícios apresentados. Uma vez que o julgamento da Administração envolve estimativas referentes à probabilidade de ocorrência de eventos futuros, os montantes reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos loteamentos (item (a) acima); da mensuração ao valor justo de permutas financeiras (nota 8); da provisão para manutenção de imóveis (nota 11); da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível; das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 13); do programa de opções de compra de ações (nota 14 (c)) e do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito (nota 19).

O Grupo revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como exercícios futuros.

(l) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver, mais a quantidade de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício das opções de compra de ações com valor de exercício inferior ao valor de mercado.

(m) Segmento operacional

A Companhia opera um único segmento, sendo este, o segmento de loteamento urbano, definido com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração. Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receita de transações com um único cliente externo, que equivale a 10% ou mais da receita da Companhia.

(n) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

O Grupo elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), Consolidado e Individual, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

(o) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional do Grupo e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras consolidadas e individuais é o Real brasileiro. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma norma e alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações financeiras 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

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. A Companhia não espera impactos relevantes em suas demonstrações financeiras quando da adoção das normas e interpretações abaixo, assim como pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor:

- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1))
- Venda ou contribuição na forma de ativos entre um investidor e sua coligada ou controlada em conjunto (alterações ao CPC 36 - Demonstrações consolidadas (IFRS 10) e ao CPC 18 – Investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto (IAS 28))
- Acordos de financiamento de fornecedores (alterações ao IAS 7 e IFRS 7)
- Passivo de arrendamento em um *Sale and Leaseback* (alterações ao IFRS 16)

2.5 Reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022

Para o exercício de 2023, a Companhia alterou sua prática contábil de alocação de “Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures” na Demonstração dos Fluxos de Caixa, antes classificados como “Atividades operacionais” passando para “Atividades de financiamento”, por entender que a natureza destes juros passou a ser mais aderentes a esse grupo de atividades e em conformidade com as disposições do CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa (IAS 7). Desta forma, os valores correspondentes, individuais e consolidados, referentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados em conformidade com o CPC 23 - Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Erro (IAS 8) e CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1). Conforme segue:

Demonstração dos fluxos de caixa	Consolidado			Individual		
	2022			2022		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Prejuízo do exercício	(7.053)	-	(7.053)	(7.901)	-	(7.901)
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais						
	24.403	-	24.403	(31.791)	-	(31.791)
	17.350	-	17.350	(39.692)	-	(39.692)
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(149.056)	-	(149.056)	2.479	-	2.479
Aumento (redução) nos passivos operacionais	69.974	-	69.974	31.690	-	31.690
Juros pagos	(25.718)	22.173	(3.545)	(21.923)	21.863	(60)
Outros	(7.754)	-	(7.754)	(1.321)	-	(1.321)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(95.204)	22.173	(73.031)	(28.767)	21.863	(6.904)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(8.521)	-	(8.521)	(82.608)	-	(82.608)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(22.173)	(22.173)	-	(21.863)	(21.863)
Outros	127.124	-	127.124	109.211	-	109.211
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	127.124	(22.173)	104.951	109.211	(21.863)	87.348
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	23.399	-	23.399	(2.164)	-	(2.164)

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Caixa	14	21	2	3
Bancos - conta movimento	825	26.046	186	166
Total de caixa e equivalentes de caixa	839	26.067	188	169
Fundo de investimento restrito (i)	55.074	35.390	4.096	-
Certificados de depósitos bancários (CDB) (ii)	3.370	8.150	-	8.150
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI) (iii)	28.896	-	5.987	-
Aplicações vinculadas em conta corrente (iv)	631	2.692	477	2.423
Total dos títulos e valores mobiliários	87.971	46.232	10.560	10.573
Circulante	50.270	37.964	3.918	10.573
Não circulante	37.701	8.268	6.642	-
Total dos títulos e valores mobiliários	87.971	46.232	10.560	10.573

- (i) O Grupo possui aplicações em fundo de investimento restrito, administrado por instituição bancária responsável pela custódia de ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação da taxa de Depósitos Interbancários (DI) e possui aplicação em títulos públicos, títulos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o referido fundo teve rendimentos médios equivalentes à 97,94% da taxa DI no Consolidado e 103,59% da taxa DI no Individual (109,5% da taxa DI no Consolidado e 108,0% da taxa DI no Individual, no exercício de 2022).
- (ii) Aplicações em CDBs mantidas como garantia de crédito.
- (iii) Vide nota 4 (e).
- (iv) 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	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Fundos de investimento	37.080	13.990	2.758	-
Letras financeiras privadas	3.421	7.346	254	-
Operações compromissadas	-	167	-	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	45	1.759	3	-
Debêntures	305	735	23	-
Títulos de crédito privado	2.933	8	218	-
Títulos públicos				
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	429	1.029	32	-
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	8.805	8.494	655	-
Letras do Tesouro Nacional - LTN	1.675	1.862	125	-
Outros títulos públicos	379	-	28	-
Outros	2	-	-	-
Total	55.074	35.390	4.096	-

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

4. Clientes

(a) Composição e práticas

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Clientes por venda de lotes	248.110	276.315	58.759	74.103
Ajustes a valor presente (AVP)	(3.218)	(7.072)	(1.153)	(2.138)
Provisão para risco de crédito (PDD)	(4.031)	(4.521)	(1.117)	(1.235)
Clientes por outras vendas e prestação de serviços	2.083	1.745	1.619	1.026
	242.944	266.467	58.108	71.756
Circulante	54.822	71.402	19.805	24.513
Não circulante	188.122	195.065	38.303	47.243
	242.944	266.467	58.108	71.756

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro 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).

A Companhia elaborou a matriz de provisão com base em estudo realizado de acordo com a estimativa de perdas para apuração da perda esperada de crédito, conforme descrito na nota 2.2 (i).

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

A Companhia possui contrato de financiamento com instituição financeira para o desenvolvimento dos lotes (nota 7). Em 31 de dezembro de 2023, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$52.835 (R\$142.840 em 31 de dezembro de 2022).

(b) Provisão para risco de crédito

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

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	(4.521)	(4.308)	(1.235)	(1.708)
Constituição	1.824	(2.208)	129	(101)
Reversão	(1.334)	1.995	(11)	574
Saldo final	(4.031)	(4.521)	(1.117)	(1.235)

(c) Receitas a apropriar e custos a incorrer

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	
	31/12/23	31/12/22
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	135.726	74.181
Custo a incorrer (*)	(76.721)	(39.053)
	59.005	35.128

(d) Aging

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

Expectativa de recebimento	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
A vencer:				
1 ano	46.666	62.202	14.954	17.394
2 anos	32.063	47.668	10.474	16.526
3 anos	27.051	34.274	8.889	11.148
4 anos	18.608	26.470	4.279	8.948
Após 4 anos	110.400	86.653	14.661	10.621
	234.788	257.267	53.257	64.637
Vencido:				
Até 30 dias	600	1.508	(737)	595
De 31 a 90 dias	1.437	1.806	429	1.071
Acima de 90 dias	6.119	5.886	5.159	5.453
	8.156	9.200	4.851	7.119
Total (*)	242.944	266.467	58.108	71.756

(*) Líquido de AVP e PDD.

(e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

Ao longo de 2023, a Companhia realizou operações de venda de recebíveis que foram desconhecidos e estão detalhadas no quadro abaixo:

	mar/23	jun/23	Total operações 2023	Total operações 2022
Securizadora / Cessionário	Opea	Opea	Opea	Inter
Função de <i>servicer</i> retida	Não	Não	Não	Sim
Volume de créditos cedidos	39.840	55.064	94.904	127.312
(-) Desconto de cessão	931	7.591	8.522	14.919
Valor da operação	38.909	47.473	86.382	112.393
(-) Fundo de reserva	-	473	473	-
(-) Fundo de despesas e outros	1.697	1.385	3.082	204
Valor líquido recebido	37.212	45.615	82.827	112.189

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou operações de venda de recebíveis, substancialmente para lastrear emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), para os quais foi registrado passivo de cessão, pois não houve desreconhecimento do ativo e estão detalhadas no quadro abaixo:

	set/23	dez/23	Total operações 2023
Tipo de carteira	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	
	IPCA + 8,00% a	IPCA + 8,00% a	
Remuneração	10,55%	10,55%	
Duration original (meses)	48	55	
Securizadora / Cessionário	Opea	True	
Função de servicer retida	Sim	Sim	Sim
Volume de créditos cedidos	41.892	80.198	122.090
(-) Desconto de cessão	3.429	3.653	7.082
Valor da operação	38.463	76.545	115.008
(-) Fundo de reserva	1.481	2.594	4.075
(-) Fundo de despesas e outros	1.085	1.672	2.757
Valor líquido recebido	35.897	72.279	108.176
Saldo consolidado em 31 de dezembro de 2023	36.834	76.838	113.672

(*) Os recebíveis cedidos contam com a garantia de alienação fiduciária das unidades imobiliárias.

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.15 do CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos financeiros, o Grupo registrou ‘Passivo de Cessão’, ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas, registrados em ‘Outros ativos’ e ‘Despesas antecipadas’, respectivamente. A Companhia adquiriu parte da 4ª série (subordinadas) das referidas emissões de CRI, montando R\$28.896 no consolidado em 31 de dezembro de 2023, apresentadas na rubrica “Títulos e valores mobiliários” (vide nota 3).

A movimentação do passivo de cessão no consolidado é como segue:

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo inicial	-	-
Adições	115.008	-
Juros	1.384	-
Utilização de fundo de reserva, líquido	(603)	-
Pagamentos	(2.117)	-
Saldo final	113.672	-
Circulante	13.752	-
Não circulante	99.920	-
	113.672	-

Para certas operações de venda de recebíveis para as quais não houve desreconhecimento, a Companhia possui certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período de vigência, tais como obrigações de reembolso compulsório em casos de distratos e aquisições de séries subordinadas. Não existem outras garantias e avais além das mencionadas acima. E não existem obrigações contratuais que possam levar ao vencimento antecipado do passivo relacionado.

5. Lotes a comercializar

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Terrenos	264.341	318.294	110.289	106.762
Lotes em desenvolvimento	208.116	202.462	22.046	18.646
Lotes concluídos	41.239	32.071	9.525	11.107
Adiantamentos a fornecedores	8.613	4.404	5.752	3.462
	522.309	557.231	147.612	139.977
Circulante	300.239	297.306	39.858	41.754
Não circulante	222.070	259.925	107.754	98.223
	522.309	557.231	147.612	139.977

Em 31 de dezembro de 2023, do total do saldo consolidado de lotes em desenvolvimento e concluídos, R\$212.487 referem-se a projetos lançados e R\$36.868 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 dezembro 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\$42.468 no Consolidado e R\$22.750 no Individual (R\$23.744 no Consolidado e R\$16.649 no Individual em 31 de dezembro de 2022).

Em 31 de dezembro 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\$31.019 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 exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	2023	2022	31/12/23	31/12/22	2023	2022
Controladas em conjunto e coligadas:										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	5.868	7.888	(186)	575	1.174	1.578	86	194
Casasmiais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	2.150	4.562	(1.040)	881	710	1.505	(344)	291
Casasmiais Macaúba Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(3.163)	5.392	1.524	7.195	(1.044)	1.792	503	2.374
Casasmiais Santa Iria Incorporação Ltda.	40,00%	40,00%	(1.782)	27.150	(15.288)	13.880	(713)	10.860	(6.115)	5.552
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00%	50,00%	96	76	(14)	(50)	48	38	10	(25)
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	2.291	5.120	(2.850)	(2.072)	916	2.048	(1.140)	(829)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	13.488	15.405	1.612	3.783	2.698	3.081	549	917
Outros			-	-	-	-	1.883	-	468	81
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			18.948	65.593	(16.242)	24.192	5.672	20.902	(5.983)	8.555
Controladas:										
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [2]	70,00%	70,00%	4.269	3.814	(3)	72	13.691	12.966	(2)	50
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Fênix) [2]	100,00%	100,00%	12.556	6.439	897	(5)	11.719	5.602	897	(5)
STX 45 Desenvolvimento Imob. S.A. (Caminhoneiros) [2]	0,00%	100,00%	-	1	(3)	(1)	-	2.978	(3)	(1)
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Buona Vitta) [2]	50,00%	50,00%	2.111	1.037	(573)	(255)	14.281	14.019	(562)	(128)
Urba 34 Loteamentos Ltda. (Rio Claro - MP) [2]	100,00%	100,00%	1	301	(358)	(1)	1	1.721	(358)	(1)
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	100,00%	100,00%	1.420	17.398	4.691	7.301	4.765	25.725	(291)	2.586
Empreendimento Parque Vitória [2]	50,00%	50,00%	11.706	207	8.552	471	26.094	26.815	2.862	(83)
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	30,00%	30,00%	10.692	(85)	14.065	(7)	8.675	4.451	3.028	(4)
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	100,00%	100,00%	4.832	6.087	1.378	385	4.832	6.087	1.378	385
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	100,00%	100,00%	10.058	20.216	921	347	10.058	20.216	921	347
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	100,00%	100,00%	2.251	8.269	(3.569)	53	2.251	8.269	(3.569)	53
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	100,00%	100,00%	2.086	10.408	696	(782)	2.086	10.408	696	(782)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	26.034	65.878	(5.144)	10.059	26.034	65.878	(5.144)	10.059
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	100,00%	100,00%	2.957	2.293	(4)	(3)	2.957	2.293	(4)	(3)
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	22.036	8.654	(23)	(67)	22.036	8.654	(23)	(67)
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto Moinho)	100,00%	100,00%	12.953	4.673	1.488	599	12.953	4.673	1.488	599
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	15.525	15.706	866	73	15.525	15.706	866	73
Urba 11 Loteamentos Ltda. (Alicate)	100,00%	100,00%	620	603	68	(7)	620	603	68	(7)
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	12.693	11.391	(64)	1.770	12.693	11.391	(64)	1.770
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Vila América)	100,00%	100,00%	28.109	38.778	(11.145)	16.850	28.109	38.778	(11.145)	16.850
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Terrenista)	100,00%	100,00%	15.904	7.980	(3)	(4)	15.904	7.980	(3)	(4)
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Loteadora)	100,00%	100,00%	4.248	2.887	(511)	(323)	4.248	2.884	(511)	(323)
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	32.053	19.384	(4)	(2)	32.053	19.384	(4)	(2)
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	23.042	7.628	(3)	(2)	23.042	7.628	(3)	(2)
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	16.602	18.834	(1.594)	800	16.602	18.834	(1.594)	800
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Dallas)	70,00%	70,00%	15.572	9.789	(2)	(19)	10.900	6.852	(1)	(13)
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	50,00%	50,00%	6.396	1.484	3.841	1.443	3.198	742	1.921	722
Outros			3.477	298	26	(15)	3.481	272	(438)	(27)
Juros capitalizados			-	-	-	-	16.776	6.654	(4.387)	(1.642)
Total das controladas			300.203	290.352	14.486	38.730	345.584	358.463	(13.981)	31.200
Total das investidas - Individual			319.151	355.945	(1.756)	62.922	351.256	379.365	(19.964)	39.755

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

[2] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando 'mais-valia', que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de 'mais valia' são apresentados na rubrica 'Lotes a comercializar' e sua realização em 'Custo dos lotes vendidos'. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui contas a pagar pela aquisição dos investimentos Residencial Progresso e Buona Vitta, no total de R\$7.438, sendo R\$6.263 no circulante e R\$1.175 no não circulante (R\$ 26.667 em 31 de dezembro de 2022, sendo R\$22.588 no circulante e R\$4.079 no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até 2026.

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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:							
Controladas em conjunto e coligadas:							
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	1.578	(490)	86	-	-	1.174
Casasmiais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	06/18	1.505	(451)	(344)	-	-	710
Casasmiais Macaúba Incorporação Ltda.	09/19	1.792	(3.339)	503	-	-	(1.044)
Casasmiais Santa Iria Incorporação Ltda.	09/20	10.860	(5.458)	(6.115)	-	-	(713)
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	38	-	10	-	-	48
Santa Iria Loteamento Ltda.	09/20	2.048	8	(1.140)	-	-	916
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	01/21	3.081	(932)	549	-	-	2.698
Outros	-	-	-	468	-	1.415	1.883
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		20.902	(10.662)	(5.983)	-	1.415	5.672
Controladas:							
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira) [2]	-	12.966	319	(2)	408	-	13.691
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Fênix) [2]	11/23	5.602	5.220	897	-	-	11.719
STX 45 Desenvolvimento Imob. S.A. (Caminhoneiros) [2]	-	2.978	2	(3)	(2.977)	-	-
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Buona Vitta) [2]	02/23	14.019	824	(562)	-	-	14.281
Urba 34 Loteamentos Ltda. (Rio Claro - MP) [2]	-	1.721	58	(358)	(1.420)	-	1
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	12/22	25.725	(20.669)	(291)	-	-	4.765
Empreendimento Parque Vitória [2]	12/22	26.815	(883)	2.862	(2.700)	-	26.094
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	02/23	4.451	(986)	3.028	2.182	-	8.675
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	05/17	6.087	(2.633)	1.378	-	-	4.832
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	08/18	20.216	(11.079)	921	-	-	10.058
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	02/19	8.269	(2.449)	(3.569)	-	-	2.251
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	05/20	10.408	(9.018)	696	-	-	2.086
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	06/21	65.878	(34.700)	(5.144)	-	-	26.034
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	09/21	2.293	668	(4)	-	-	2.957
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	-	8.654	13.405	(23)	-	-	22.036
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto Moinho)	09/22	4.673	6.792	1.488	-	-	12.953
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	10/22	15.706	(1.047)	866	-	-	15.525
Urba 11 Loteamentos Ltda. (Alicate)	-	603	(51)	68	-	-	620
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	11/21	11.391	1.366	(64)	-	-	12.693
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Vila América)	09/21	38.778	476	(11.145)	-	-	28.109
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Terrenista)	07/22	7.980	7.927	(3)	-	-	15.904
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Porto Ville - Loteadora)	07/22	2.884	1.875	(511)	-	-	4.248
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	-	19.384	12.673	(4)	-	-	32.053
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	-	7.628	15.417	(3)	-	-	23.042
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	06/22	18.834	(638)	(1.594)	-	-	16.602
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Dallas)	-	6.852	4.049	(1)	-	-	10.900
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando)	08/22	742	535	1.921	-	-	3.198
Outros	-	272	3.179	(438)	-	464	3.477
Juros capitalizados	-	6.654	-	(4.387)	-	14.513	16.780
Total das controladas		358.463	(9.368)	(13.981)	(4.507)	14.977	345.584
Total das investidas - Individual		379.365	(20.030)	(19.964)	(4.507)	16.392	351.256
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:							
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		32.929	(20.198)	8.555	-	(384)	20.902
Total das controladas		160.842	92.668	31.200	66.871	6.882	358.463
Total das investidas - Individual		193.771	72.470	39.755	66.871	6.498	379.365

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

[2] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando 'mais-valia', que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de 'mais valia' são apresentados na rubrica 'Lotes a comercializar' e sua realização em 'Custo dos lotes vendidos'. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui contas a pagar pela aquisição dos investimentos Residencial Progresso e Buona Vitta, no total de R\$7.438, sendo R\$6.263 no circulante e R\$1.175 no não circulante (R\$ 26.667 em 31 de dezembro de 2022, sendo R\$22.588 no circulante e R\$4.079 no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até 2026.

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

	31/12/23							31/12/22						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmals Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmals Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmals Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmals Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmals Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmals Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Ativo circulante														
Caixa e TVM	440	29	26	11.163	2	2.421	421	438	31	661	28.737	4	3.007	2.314
Clientes	2.356	1.777	4.865	14.663	-	3.472	5.105	2.929	3.996	5.422	25.169	-	2.895	5.773
Lotes a comercializar	370	-	172	104	731	-	470	391	146	908	2.698	697	1.855	1.060
Outros ativos circulantes	-	798	1.347	2.059	-	80	111	-	2.196	2.659	3.861	-	358	157
Ativo não circulante														
Clientes	4.491	2.380	4.627	8.835	-	1.496	16.736	6.462	3.372	2.579	11.795	-	3.417	19.108
Outros ativos não circulantes	342	535	1.296	4.714	-	19	146	311	138	919	4.321	-	-	221
	7.999	5.519	12.333	41.538	733	7.488	22.989	10.531	9.879	13.148	76.581	701	11.532	28.633
Passivo circulante														
Fornecedores	140	226	782	1.202	-	194	801	211	325	1.869	5.511	1	938	1.163
Mútuos com empresas ligadas	-	890	2.785	7.448	-	-	-	-	1.673	105	5.547	-	-	-
Outros passivos circulantes	1.401	955	4.990	6.563	637	4.231	5.621	1.619	1.280	2.922	10.423	-	4.614	5.703
Passivo não circulante	590	1.298	6.939	28.107	-	772	3.079	813	2.039	2.860	27.950	624	860	6.362
Patrimônio líquido	5.868	2.150	(3.163)	(1.782)	96	2.291	13.488	7.888	4.562	5.392	27.150	76	5.120	15.405
	7.999	5.519	12.333	41.538	733	7.488	22.989	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

	2023							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	(288)	(696)	25.842	9.038	-	1.494	6.031	940	18.193	15.838	79.796	-	19.384	14.542
Custo dos lotes vendidos	(183)	(319)	(21.667)	(20.578)	-	(4.338)	(4.001)	(525)	(16.121)	(7.217)	(57.780)	-	(22.814)	(9.740)
Receitas (despesas) operacionais	(420)	(394)	(1.358)	(765)	(13)	(4)	(318)	(749)	(1.700)	(1.105)	(5.830)	(49)	(11)	(718)
Resultado financeiro	709	368	(512)	(2.220)	(1)	38	84	969	1.124	146	879	(1)	2.949	290
Imposto de renda e contribuição	(4)	1	(781)	(763)	-	(40)	(184)	(60)	(615)	(467)	(3.185)	-	(1.580)	(591)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(186)	(1.040)	1.524	(15.288)	(14)	(2.850)	1.612	575	881	7.195	13.880	(50)	(2.072)	3.783

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

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

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/12/23			31/12/22
			Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:						
Debênture - 2ª Emissão	06/21 a 06/23	DI + 1,73%	-	-	-	20.202
Debênture - 3ª Emissão (CRI)	03/24	DI + 1,10%	60.054	-	60.054	60.093
Debênture - 4ª Emissão	04/23 a 04/25	DI + 1,71%	14.175	13.333	27.508	41.407
Debênture - 5ª Emissão	04/27	DI + 2,02%	1.948	80.000	81.948	82.198
Debênture - 6ª emissão	05/25	DI + 3,71%	1.715	110.000	111.715	-
(-) Custo de captação			(1.460)	(951)	(2.411)	(1.707)
Total debêntures e CRI			76.432	202.382	278.814	202.193
Financiamento à construção (*)	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	-	-	-	502
(-) Custo de captação			-	-	-	(5)
Total financiamentos			-	-	-	497
Total Individual			76.432	202.382	278.814	202.690
Controladas:						
Financiamento à construção	04/23 a 12/27	DI + 2,45%	8.102	13.344	21.446	48.424
Financiamento à construção	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	4.482	11.313	15.795	15.461
Total financiamentos - Controladas			12.584	24.657	37.241	63.885
Total Consolidado			89.016	227.039	316.055	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 - 3ª emissão (CRI)	60.000	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	DI + 0,20%	DI + 1,10%
Debênture - 4ª Emissão	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	DI + 1,50%	DI + 1,71%
Debênture - 5ª Emissão	80.000	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	DI + 2,02%
Debênture - 6ª Emissão	110.000	05/23	Parcela única	Semestral	05/25	DI + 2,65%	DI + 3,71%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	04/23 a 12/27	DI + 2,45%	DI + 2,45%
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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 é como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Debênture - 6ª emissão	05/23	Parcela única	Semestral	05/25	DI + 2,65%	110.000
Total - Individual						110.000
Financiamentos à construção	Diversos	Diversos	Mensais	04/23 a 12/27	DI + 2,45%	11.261
Total - Controladas						11.261
Total - Consolidado						121.261

(*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	266.575	142.107	202.690	142.107
Captações	121.261	143.702	110.000	80.000
Juros provisionados	41.439	24.942	34.501	24.449
Custo na captação de recursos	(2.268)	(1.008)	(2.268)	(1.008)
Amortização do custo na captação de recursos	1.569	920	1.569	920
Pagamento de principal	(72.088)	(21.915)	(33.812)	(21.915)
Pagamento de encargos financeiros	(40.433)	(22.173)	(33.866)	(21.863)
Saldo final	316.055	266.575	278.814	202.690

b) Garantias e avais

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

	Consolidado				
	Financiamento à construção	CRI	Debêntures	Total 31/12/23	Total 31/12/22
Real / direitos creditórios	37.241	-	-	37.241	64.387
Sem garantias	-	60.054	221.171	281.225	203.900
Total (*)	37.241	60.054	221.171	318.466	268.287

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

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

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

	Início	Vencimento	Valor
Financiamento à construção	Diversos	11/25 a 03/27	21.446
Financiamento à construção	12/2022	02/2027	15.795
Debênture - 3ª emissão (CRI)	03/2019	03/2024	60.054
Debênture - 4ª emissão	04/2020	04/2025	27.508
Debênture - 5ª emissão	04/2022	04/2027	81.948
Debênture - 6ª emissão	05/2023	05/2025	111.715
			318.466

c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
1 ano	90.476	47.142	77.892	37.735
2 anos	135.884	94.295	123.333	73.333
3 anos	9.114	33.681	-	13.334
4 anos	82.992	9.432	80.000	-
Após 4 anos	-	83.737	-	80.000
Total	318.466	268.287	281.225	204.402

d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

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

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

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

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

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

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, a MRV e consequentemente a Companhia se encontravam em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

Outras obrigações contratuais:

A Companhia e sua avalista MRV apresentam certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, for dado ao empreendimento outra destinação ou alterado o projeto de construção sem justificativa, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; vender, hipotecar, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresse consentimento do agente financeiro, os lotes forem utilizados pelo cliente como forma de contratação de serviços, aquisição de bens materiais para construção ou não do empreendimento; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

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).

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Encargos financeiros brutos	43.110	25.919	36.082	25.358
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(26.171)	(16.081)	(6.338)	(8.636)
Investimentos	-	-	(14.509)	(6.884)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	16.939	9.838	15.235	9.838
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	23.744	10.834	23.303	10.834
Encargos financeiros capitalizados	26.171	16.081	20.847	15.520
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(7.447)	(3.171)	(237)	(1.409)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	(4.387)	(1.642)
Saldo final	42.468	23.744	39.526	23.303
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes em desenvolvimento e terrenos (nota 5)	42.468	23.744	22.750	16.649
Investimentos (nota 6)	-	-	16.776	6.654
	42.468	23.744	39.526	23.303

8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
IPCA	80.947	109.598	40.714	30.476
Pré-fixado	2.132	-	-	-
Não indexados	120.442	204.609	42.953	46.958
Ajuste a valor presente	(13.075)	(16.477)	(10.820)	(7.305)
Total	190.446	297.730	72.847	70.129
Circulante	70.199	97.586	16.324	12.963
Não circulante	120.247	200.144	56.523	57.166
Total	190.446	297.730	72.847	70.129

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$71.408 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).

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 dezembro 2023, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$157.659 no Consolidado e R\$40.714 no Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$243.756 no Consolidado e R\$69.036 no Individual em 31 de dezembro de 2022).

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
1 ano	70.199	97.586	16.324	12.963
2 anos	83.911	151.530	25.957	28.581
3 anos	21.482	26.616	18.771	15.419
4 anos	9.063	15.611	8.795	11.571
Após 4 anos	5.791	6.387	3.000	1.595
Total	190.446	297.730	72.847	70.129

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	1.223	1.776	949	1.253
Encargos sociais	864	1.340	597	785
Provisão de férias, 13º salário e encargos	3.109	3.635	2.150	2.538
Provisão para PLR de empregados e administradores	1.600	-	1.600	-
Outros	45	41	44	42
Subtotal	6.841	6.792	5.340	4.618
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	3.970	2.975	795	1.164
PIS e COFINS a recolher	4.239	667	294	325
Impostos e contribuições retidos de terceiros	325	610	67	67
Outros	392	-	394	-
Subtotal	8.926	4.252	1.550	1.556
Total	15.767	11.044	6.890	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	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Adiantamentos por recebimentos	24.732	15.836	10	30
Adiantamentos por permutas	2.002	610	-	-
	26.734	16.446	10	30
Circulante	21.722	15.954	10	30
Não circulante	5.012	492	-	-
	26.734	16.446	10	30

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
1 ano	21.722	15.954	10	30
2 anos	5.012	492	-	-
Total	26.734	16.446	10	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.

Do saldo total de adiantamentos por recebimentos, R\$14.494 refere-se à recebimentos pela venda de recebíveis, conforme mencionado na nota 4 (e).

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.

11. Provisão para manutenção de imóveis

O Grupo oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas no desenvolvimento dos lotes, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada loteamento em desenvolvimento, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 3,2% do custo de desenvolvimento em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, no Consolidado e Individual. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Saldo inicial	5.488	3.039	545	720
Adições	3.441	3.348	621	62
Reversão	(345)	-	(345)	-
Baixas	(1.359)	(899)	(821)	(237)
Saldo final	7.225	5.488	-	545
Circulante	336	997	-	499
Não circulante	6.889	4.491	-	46
	7.225	5.488	-	545

12. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Imposto de renda (IRPJ)	3.684	5.589	1.156	1.448
Contribuição social (CSLL)	1.985	2.991	625	783
Total - IR e CS	5.669	8.580	1.781	2.231
PIS	1.192	1.769	378	473
COFINS	5.466	8.125	1.737	2.176
Total - PIS e COFINS	6.658	9.894	2.115	2.649
Total geral	12.327	18.474	3.896	4.880
Circulante	2.604	5.796	1.261	1.646
Não circulante	9.723	12.678	2.635	3.234
	12.327	18.474	3.896	4.880

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

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	8.580	7.731	2.231	2.505
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do exercício	(2.911)	849	(450)	(274)
Saldo final	5.669	8.580	1.781	2.231

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por venda de lotes	7.419	8.153	1.783	2.234
(-) Adiantamentos de clientes	(642)	(488)	-	(1)
Outros	(1.108)	915	(2)	(2)
Valor líquido	5.669	8.580	1.781	2.231

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

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Receita de venda de lotes	166.633	215.548	6.314	9.762
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(5.132)	(6.639)	(194)	(301)
Receitas financeiras (*)	(2.276)	(3.803)	(986)	(1.738)
Outros	2.356	417	634	171
Despesa no resultado	(5.052)	(10.025)	(546)	(1.868)
Composição no resultado:				
Corrente	(7.963)	(9.176)	(996)	(2.142)
Diferido	2.911	(849)	450	274
	(5.052)	(10.025)	(546)	(1.868)

(*) 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 dezembro de 2023, a mencionada provisão monta em R\$426 no Consolidado e no Individual R\$151 (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\$3.814 no Consolidado e R\$1.580 no Individual em 31 de dezembro 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	
	31/12/23	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 dezembro 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, não houve movimento no capital social e para o exercício findo em 31 de dezembro 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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:							
07/01/22	07/01/22	Emissão de novas ações	967	144.595	1,79	1.728	191.164
30/06/22	30/06/22	Emissão de novas ações	1.640	146.235	3,81	6.254	197.418
			2.607			7.982	

(b) Ações em tesouraria

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2023, a Companhia não movimentou ações em tesouraria).

Espécie	Quantidade mil				Saldo final
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	
2023:					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336
2022:					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336

(c) Reservas de capital

Os saldos das reservas de capital são decorrentes, substancialmente, de ações em tesouraria e de opções de ações outorgadas a executivos e empregados da Companhia, conforme abaixo. Nos termos do art. 200 da Lei das Sociedades por Ações e considerando o Estatuto Social da Companhia, esta poderá utilizar as reservas de capital para absorção de prejuízos, resgate, reembolso ou compra de ações e incorporação ao capital social. Em 31 de dezembro de 2023, a reserva de capital foi utilizada em sua totalidade para absorção do prejuízo do exercício, após o consumo das reservas de lucro.

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

A movimentação das opções para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é demonstrada como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2023 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	14	2.877	-	(100)	-	2.777
2	13	551	-	(97)	-	454
		3.428	-	(197)	-	3.231
Preço médio ponderado das opções		1,36	-	1,41	-	1,36

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 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 incorrido no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$805 e o custo das opções a ser reconhecido é de R\$871 (R\$900 de custo incorrido e R\$775 de custo a ser reconhecido em 31 de dezembro de 2022). Até 31 de dezembro de 2023, foram concedidas 70,96% do total de opções aprovadas pelo plano 1.

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

(e) Reservas de lucro

Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social. Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, devido ao prejuízo apurado, a Companhia não constituiu reserva legal. Em 31 de dezembro de 2023, a reserva legal foi utilizada em sua totalidade para absorção do prejuízo do exercício, após o consumo da reserva de retenção de lucro.

Reserva de retenção de lucros

Conforme item (e), parágrafo 2º do artigo 33 do Estatuto Social, esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos da Companhia para aplicação em investimentos conforme orçamento de capital. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou a absorção parcial do prejuízo apurado no exercício em R\$28.013 com a reserva de retenção de lucro, conforme art. 189 da Lei nº 6.404/1976 (absorção do prejuízo no valor de R\$7.901 em 31 de dezembro de 2022).

(f) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou períodos menores, e declarar dividendos dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucro existentes no último balanço anual ou semestral. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos poderão ser imputados ao dividendo obrigatório. A Assembleia Geral poderá alterar o percentual de dividendos a serem pagos aos acionistas. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de investimentos formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações. O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da Lei.

Nos exercícios de 2023 e 2022, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em virtude dos prejuízos apurados.

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 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.

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo inicial	5.410	-
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	958	1.834
Transação de capital	1.421	2.728
Resultado do período	15.754	848
Saldo final	23.543	5.410

(h) Resultado por ação

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

	Consolidado e Individual	
	2023	2022
Resultado básico por ação:		
Resultado do período	(85.200)	(7.901)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	145.900	145.075
Resultado básico por ação - em R\$	(0,5840)	(0,0545)
Resultado diluído por ação:		
Resultado do período	(85.200)	(7.901)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	145.900	145.075
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares)	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	145.900	145.075
Resultado diluído por ação - em R\$	(0,5840)	(0,0545)

15. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Receita de vendas de lotes	213.584	265.026	20.580	27.573
Distratos	(46.725)	(47.595)	(14.384)	(18.285)
Provisão para risco de crédito	490	(213)	118	473
Outros	(716)	(1.671)	-	-
Receita operacional bruta	166.633	215.547	6.314	9.761
Impostos sobre vendas	(7.574)	(8.075)	(322)	(404)
Receita operacional líquida	159.059	207.472	5.992	9.357

Os descontos, abatimentos e devoluções são deduzidos diretamente na receita de venda de lotes e referem-se, substancialmente, a distrato de contratos de promessa de compra e venda de lotes ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia. O Grupo reconhece provisão para distrato quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa e para contratos com processos judiciais conforme descrito na nota 2.2 (a).

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

	Consolidado	
	2023	2022
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	114.707	84.517
Custos dos lotes vendidos em desenvolvimento	(95.479)	(60.176)
Lucro bruto reconhecido	19.228	24.341

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

16. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(110.047)	(136.270)	(2.578)	(4.782)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	(7.447)	(3.171)	(237)	(1.409)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(117.494)	(139.441)	(2.815)	(6.191)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(23.993)	(26.759)	(20.863)	(23.914)
Honorários da administração	(3.487)	(4.835)	(3.487)	(4.835)
Opções de ações	(805)	(900)	(805)	(900)
Propaganda e publicidade	(5.599)	(4.047)	(334)	(681)
Comissões e corretagens	(5.679)	(10.164)	(218)	(891)
Consultorias e serviços	(5.460)	(3.936)	(5.324)	(3.717)
Depreciação e amortização	(1.459)	(1.295)	(1.886)	(1.229)
Outras despesas	(6.909)	(7.559)	(4.140)	(6.072)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(53.391)	(59.495)	(37.057)	(42.239)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(22.744)	(24.997)	(6.105)	(7.914)
Despesas gerais e administrativas	(30.647)	(34.498)	(30.952)	(34.325)
	(53.391)	(59.495)	(37.057)	(42.239)

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	(16.939)	(9.838)	(15.235)	(9.838)
Despesa com venda da carteira	(16.945)	(14.919)	(1.524)	-
Taxas, tarifas e impostos	(1.860)	(676)	(1.310)	(414)
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [11])	(1.810)	-	(1.810)	-
Outras despesas financeiras	(2.377)	(1.742)	(1.202)	352
	(39.931)	(27.175)	(21.081)	(9.900)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	4.309	10.416	809	4.470
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [8])	2.011	517	2.011	-
Outras receitas financeiras	375	252	81	641
	6.695	11.185	2.901	5.111
Receita proveniente de clientes por loteamentos	1.025	4.386	(2.423)	220
	7.720	15.571	478	5.331
Resultado financeiro	(32.211)	(11.604)	(20.603)	(4.569)

18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	80	8.352	-	-	38	8.335	-	-
Cientes por vendas de lotes									
Outras partes relacionadas									
SPE e SCPs	[12]	2.286	11.577	-	-	2.286	11.577	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto e coligadas									
Casasmiais Santa Iria Incorporações Ltda.	[2]	2.979	2.219	-	-	2.979	2.219	-	-
Casasmiais Macaúba Incorporação Ltda.	[2]	919	35	-	-	919	35	-	-
Casasmiais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	[2]	294	552	-	-	294	552	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	15.386	9.826	-	-	15.386	9.826	-	-
Outros ativos não circulantes									
Investidas									
SPEs	[3]	2.638	446	-	-	2.040	1.848	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	[3]	82	373	-	-	78	78	-	-
Fornecedores									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	25	24	-	-	25	24
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[11]	-	-	8.341	-	-	-	8.341	-
Investidas									
SPEs	[6]	-	-	397	6.581	-	-	56.504	73.449

	Consolidado				Individual				
	Receita		Despesa		Receita		Despesa		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	57	990	-	-	57	990	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Coligada									
Loteamento Reserva Regatas	[2]	-	55	-	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	2.011	517	-	-	2.011	517	-	-
Despesa administrativa									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	3.602	2.304	-	-	3.602	2.304
Outras partes relacionadas									
T Lott advocacia	[7]	-	-	533	124	-	-	128	124
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	300	288	-	-	300	288
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[10]	299	264	-	-	299	264	-	-
Banco Inter S.A.	[13]	188	-	-	-	188	-	-	-
SPE e SCPs	[12]	-	-	3.794	-	-	-	3.794	-
Despesa financeira									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[11]	-	-	1.810	-	-	-	1.810	-
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[9]	-	-	2.862	14.919	-	-	278	-

- [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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as aplicações apresentam rendimento de 102,0% da taxa DI no Consolidado e Individual (102,0% no Consolidado e Individual para o exercício 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. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados.
- [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 dezembro de 2023, o contrato estabelece pagamento mensal aproximado de R\$283 (R\$213 em 31 de dezembro de 2022).
- [5] Refere-se a contrato de aluguel da sede. A Conedi e a MA Cabaleiro têm como sócios acionistas e executivos da MRV. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação prevista do prazo, reajustável pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 31 de dezembro de 2023, estabelece pagamento mensal de R\$25 (R\$24 em 31 de dezembro de 2022).
- [6] Refere-se a valores recebidos de investidas e serão liquidados pela Companhia essencialmente após a conclusão do processo formal de redução de capital das respectivas SPEs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da controladora da Companhia, Thiago da Costa e Silva Lott.
- [8] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades imobiliárias. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 31 de dezembro de 2023, 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 nos exercícios 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 dezembro de 2023, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações monta em R\$207 (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. Em dezembro de 2023 ocorreu a assinatura de distratos parciais no total de 139 lotes, restando assim 74 lotes a receber no valor total de R\$2.744.
- [13] Comissão recebida pela administração de carteira referente à cessão de recebíveis mencionadas na nota 4 (e).

Notas:

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

Remuneração de pessoal-chave

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

	Consolidado e Individual	
	2023	2022
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração (*)	3.487	4.835
Gratificação	640	-
Benefícios assistenciais	99	153
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	73	83
Plano de opção de ações	507	583
	4.806	5.654

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

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

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

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

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

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Empréstimos, financiamentos e debêntures	316.055	266.575	278.814	202.690
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(88.810)	(72.299)	(10.748)	(10.742)
Dívida líquida	227.245	194.276	268.066	191.948
Patrimônio líquido ("PL")	169.248	236.955	145.705	231.545
Dívida líquida / PL	134,3%	82,0%	184,0%	82,9%

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	31/12/23		31/12/22	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			263.361	263.361	305.166	305.166
Cientes		4	242.944	242.944	266.467	266.467
Créditos com empresas ligadas			19.578	19.578	12.632	12.632
Caixa e equivalentes de caixa		3	839	839	26.067	26.067
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado)			87.971	87.971	46.232	46.232
Fundo de investimento restrito	2	3	55.074	55.074	35.390	35.390
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2	3	3.370	3.370	8.150	8.150
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	3	28.896	28.896	-	-
Aplicações vinculadas em conta corrente	2	3	631	631	2.692	2.692
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			625.881	625.484	605.563	603.946
Empréstimos, financiamentos e debêntures		7	316.055	315.658	266.575	264.958
Contas a pagar por aquisição de terrenos			119.038	119.038	227.947	227.947
Fornecedores			18.893	18.893	44.029	44.029
Contas a pagar por aquisição de investimento			7.438	7.438	26.667	26.667
Passivo de cessão		5 (e)	113.672	113.672	-	-
Outras contas a pagar			50.785	50.785	40.345	40.345
Valor justo por meio do resultado			71.408	71.408	69.785	69.785
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2	8	71.408	71.408	69.783	69.783
Instrumentos financeiros derivativos		19 (b)	-	-	2	2

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 dezembro de 2023 e 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 dezembro de 2023 a companhia não possui contratos de swap e em 31 de dezembro de 2022, a posição do contrato de *swap* era como segue:

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
Swap	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
Exercício 2023	(18)	20	2
Exercício 2022	(40)	31	(9)

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 dezembro 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 2024 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano 2023, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro 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 2024 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa anual efetiva de 2023	Taxa anual estimada para 2024	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável								
DI / Selic	63.734	(302.671)	(238.937)	12,99%	10,04% (i)	-2,95%	7.049	3.518
IPCA	256.652	(194.619)	62.033	4,62%	3,87% (ii)	-0,75%	(465)	(465)
IGP-M	4.480	-	4.480	-3,18%	4,25% (ii)	7,43%	333	333
TR	-	(15.795)	(15.795)	1,78%	0,64% (i)	-1,14%	180	180
Poupança	631	-	631	7,45%	6,68% (ii)	-0,77%	(5)	(5)
							7.092	3.561
Cenário I								
DI / Selic	63.734	(302.671)	(238.937)	12,99%	12,55%	-0,44%	1.051	524
IPCA	256.652	(194.619)	62.033	4,62%	2,90%	-1,72%	(1.067)	(1.067)
IGP-M	4.480	-	4.480	-3,18%	3,18%	6,36%	285	285
TR	-	(15.795)	(15.795)	1,78%	0,80%	-0,98%	155	77
Poupança	631	-	631	7,45%	5,01%	-2,44%	(15)	(15)
							409	(196)
Cenário II								
DI / Selic	63.734	(302.671)	(238.937)	12,99%	15,06%	2,07%	(4.946)	(2.468)
IPCA	256.652	(194.619)	62.033	4,62%	1,93%	-2,69%	(1.669)	(1.669)
IGP-M	4.480	-	4.480	-3,18%	2,12%	5,30%	237	237
TR	-	(15.795)	(15.795)	1,78%	0,96%	-0,82%	130	65
Poupança	631	-	631	7,45%	3,34%	-4,11%	(26)	(26)
							(6.274)	(3.861)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

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 2024.

(d) Tabela de riscos de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. 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 dezembro de 2023 até o vencimento contratual são como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	207.411	206.402	61.593	245.240	720.646
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	304	304	304	2.480	3.392
Passivos não remunerados	70.130	99.328	8.277	11.481	189.216
Total	277.845	306.034	70.174	259.201	913.254
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	133.468	162.461	28.962	117.181	442.072
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	304	304	304	2.480	3.392
Passivos não remunerados	69.453	44.989	7.787	10.200	132.429
Total	203.225	207.754	37.053	129.861	577.893

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 (i).
- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras *rating* acima de 'A'.

20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios 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	
	2023	2022	2023	2022
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (e))	26.171	16.081	20.847	15.520
Adições de passivo de cessão	6.832	-	1.468	-

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	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	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	566.938	516.083	18.253	18.248
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(434.311)	(445.725)	(21.274)	(21.959)
Distratos - receitas estornadas	3.099	3.823	3.021	3.711
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(431.212)	(441.902)	(18.253)	(18.248)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	135.726	74.181	-	-
(ii) Receita de indenização por distratos				
	181	209	171	200
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita				
	49	-	-	-
(iii) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	3.099	3.823	3.021	3.711
Ajustes em contas a receber de clientes	(2.124)	(2.826)	(2.057)	(2.723)
Receita indenização por distratos	(181)	(209)	(171)	(200)
Passivo - devolução por distrato	794	788	793	788
(iv) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	355.413	281.332	5.917	5.917
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(279.656)	(243.467)	(6.840)	(7.051)
Distratos - custos de construção	964	1.188	922	1.134
(b) Custo incorrido líquido	(278.692)	(242.279)	(5.918)	(5.917)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	76.721	39.053	(1)	-
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	78,41%	86,12%	100%	100%
(v) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	289.504	288.265	1.066	1.065
(b) Custo incorrido	(163.019)	(192.162)	(1.066)	(1.065)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	126.485	96.103	-	-

(*) Não considera encargos financeiros e loteamentos em 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 dezembro 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.	282.912
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.	163.964
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	24.461
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.	112.995
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.	856
Seguro de Riscos Diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos segurados.	638
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do tomador.	29.053
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.	1.080
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 demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 06 de março de 2024, conforme recomendação do Comitê de Auditoria e do Conselho Fiscal da Companhia.

Belo Horizonte, 06 de março de 2024.

Pelo presente instrumento, o Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Urba"), com sede na Avenida Mário Werneck, 621, 10º andar - Estoril - Belo Horizonte - Minas Gerais, para fins do disposto no inciso II, do § 1º do artigo 29 e incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 ("INSTRUÇÃO"), declaram que:

- (i) reviu e concordou com as demonstrações financeiras da Urba relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

- (ii) reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às demonstrações financeiras da Urba referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

José Roberto Diniz Santos
Diretor Executivo de Finanças e de Relações com Investidores