

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	9
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	13
Demonstração do Resultado	15
Demonstração do Resultado Abrangente	17
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	20
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	21
Demonstração de Valor Adicionado	22

Comentário do Desempenho	23
--------------------------	----

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	64
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	66
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	67

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	134.382
Preferenciais	0
Total	134.382
Em Tesouraria	
Ordinárias	336
Preferenciais	0
Total	336
#Error	
#Error	

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	518.002	471.010
1.01	Ativo Circulante	164.996	115.124
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.501	4.109
1.01.01.01	Caixa e Bancos	2.501	1.805
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	0	2.304
1.01.03	Contas a Receber	29.031	30.269
1.01.03.01	Clientes	29.031	30.269
1.01.03.01.01	Clientes por venda de lotes	29.031	30.269
1.01.04	Estoques	98.285	71.737
1.01.04.01	Lotes em desenvolvimento	23.746	18.450
1.01.04.02	Lotes concluídos	16.126	19.021
1.01.04.03	Terrenos	51.299	28.698
1.01.04.04	Adiantamento a fornecedores	7.114	5.568
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.109	4.021
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	33.070	4.988
1.01.08.03	Outros	33.070	4.988
1.01.08.03.01	Outros Ativos	7.565	1.974
1.01.08.03.02	Títulos e Valores Mobiliários	25.505	3.014
1.02	Ativo Não Circulante	353.006	355.886
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	174.599	210.501
1.02.01.04	Contas a Receber	51.105	54.249
1.02.01.04.01	Clientes por venda de lotes	51.105	54.249
1.02.01.05	Estoques	109.293	152.899
1.02.01.05.01	Terrenos	109.293	152.899
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	5	11
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	7.661	2.903
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	7.661	2.903
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.535	439
1.02.01.10.03	Instrumentos Financeiros Derivativos	52	336
1.02.01.10.04	Outros	91	103
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	6.392	0
1.02.02	Investimentos	172.212	139.622
1.02.02.01	Participações Societárias	172.212	139.622
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	134.761	104.105
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	37.451	35.517
1.02.03	Imobilizado	6.195	5.763
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.195	5.763
1.02.03.01.01	Imobilizado e Intangível	6.195	5.763

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	518.002	471.010
2.01	Passivo Circulante	96.692	62.412
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.972	2.582
2.01.01.01	Obrigações Sociais	386	329
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.586	2.253
2.01.02	Fornecedores	2.082	1.663
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.082	1.663
2.01.03	Obrigações Fiscais	720	780
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	700	763
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	559	596
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	141	167
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	20	17
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	23.134	21.754
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.494	1.515
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.494	1.515
2.01.04.02	Debêntures	21.640	20.239
2.01.05	Outras Obrigações	65.104	34.715
2.01.05.02	Outros	65.104	34.715
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	2.735
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	48.977	20.746
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	39	119
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	14.133	9.111
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	1.955	2.004
2.01.06	Provisões	680	918
2.01.06.02	Outras Provisões	680	918
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	680	918
2.02	Passivo Não Circulante	213.066	303.407
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	119.916	140.771
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	60.148	61.165
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	60.148	61.165
2.02.01.02	Debêntures	59.768	79.606
2.02.02	Outras Obrigações	89.472	158.432
2.02.02.02	Outros	89.472	158.432
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	87.055	155.958
2.02.02.02.05	Outras Contas a Pagar	2.417	2.474
2.02.03	Tributos Diferidos	3.438	3.646
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.438	3.646
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.574	1.669
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	1.864	1.977
2.02.04	Provisões	240	558
2.02.04.02	Outras Provisões	240	558
2.02.04.02.04	Provisão Para Manutenção de Imóveis	240	558
2.03	Patrimônio Líquido	208.244	105.191
2.03.01	Capital Social Realizado	174.436	86.701
2.03.02	Reservas de Capital	1.123	322

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.02.04	Opções Outorgadas	1.097	444
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	26	-122
2.03.04	Reservas de Lucros	19.590	18.168
2.03.04.01	Reserva Legal	1.540	1.540
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	18.543	18.543
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-493	-1.915
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	13.095	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.923	10.247	3.899	13.976
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-966	-4.193	-2.984	-8.568
3.03	Resultado Bruto	957	6.054	915	5.408
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	6.890	7.365	-1.128	7.283
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.821	-4.578	-1.272	-3.352
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.345	-17.327	-3.908	-9.370
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	28	29	306	304
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.727	-3.260	-279	-511
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.755	32.501	4.025	20.212
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	7.847	13.419	-213	12.691
3.06	Resultado Financeiro	-503	267	-156	-497
3.06.01	Receitas Financeiras	547	3.058	782	2.600
3.06.01.01	Receitas Financeiras	381	851	388	1.163
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes de Clientes Por Loteamento	166	2.207	394	1.437
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.050	-2.791	-938	-3.097
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.344	13.686	-369	12.194
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-109	-591	-175	-663
3.08.01	Corrente	-212	-721	-278	-781
3.08.02	Diferido	103	130	103	118
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.235	13.095	-544	11.531
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	7.235	13.095	-544	11.531
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,0509	0,1013	-0,00696	0,14799
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,0509	0,1012	-0,00686	0,14602

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	7.235	13.095	-544	11.531
4.03	Resultado Abrangente do Período	7.235	13.095	-544	11.531

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-34.562	5.174
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-16.515	-5.887
6.01.01.01	Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	13.095	11.531
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	653	519
6.01.01.04	Resultados Financeiros	-515	497
6.01.01.05	Resultado de Equivalência Patrimonial	-32.501	-20.212
6.01.01.06	Provisão Para Risco de Crédito	101	162
6.01.01.07	Provisão Para Manutenção de Imóveis	157	404
6.01.01.08	Provisão Para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	162	63
6.01.01.09	Amortização de Despesas Antecipadas	1.219	1.018
6.01.01.10	Resultado Com Instrumento Financeiro Derivativo	284	105
6.01.01.11	IRPJ e CSLL Diferidos	-130	-118
6.01.01.12	PIS e COFINS Diferidos	-127	33
6.01.01.13	Opções outorgadas reconhecidas	653	111
6.01.01.14	Ajuste a Valor Presente	434	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-13.172	16.441
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Clientes	6.054	100
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Lotes a Comercializar	-25.216	5.780
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	699	-2.070
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-5.808	1.365
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	419	6.619
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais	2.685	1.417
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	3.187	47
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Outros Passivos	4.808	3.183
6.01.03	Outros	-4.875	-5.380
6.01.03.01	Juros Pagos	-3.670	-3.672
6.01.03.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-355	-676
6.01.03.03	Valores Pagos Referente a Manutenção de Imóveis	-562	-984
6.01.03.04	Valores Pagos Por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-288	-48
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-32.182	-28.289
6.02.01	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-116.158	-7.190
6.02.02	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	87.968	28.425
6.02.03	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-20.727	-5.746
6.02.04	Recebimentos de Partes Relacionadas	16.224	10.450
6.02.05	Redução (Aquisição/Aporte) em Investimentos	1.451	-53.417
6.02.06	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-940	-811
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	65.136	40.011
6.03.01	Aumento de Capital	87.735	1.515
6.03.02	Pagamento de Dividendos	-2.735	0
6.03.03	Valores Recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures, Líquidos	0	39.681
6.03.04	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-21.434	-1.436
6.03.05	Transação de capital	0	-7
6.03.06	Recebimentos pela transferência de ações em tesouraria	1.570	258

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.608	16.896
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.109	730
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.501	17.626

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	86.701	322	18.168	0	0	105.191
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	86.701	322	18.168	0	0	105.191
5.04	Transações de Capital com os Sócios	87.735	801	1.422	0	0	89.958
5.04.01	Aumentos de Capital	87.735	0	0	0	0	87.735
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	653	0	0	0	653
5.04.08	Transferência de Ações em Tesouraria	0	148	1.422	0	0	1.570
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.095	0	13.095
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.095	0	13.095
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	174.436	1.123	19.590	13.095	0	208.244

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	85.186	-2.295	11.310	0	0	94.201
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	85.186	-2.295	11.310	0	0	94.201
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.515	369	-7	0	0	1.877
5.04.01	Aumentos de Capital	1.515	0	0	0	0	1.515
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	111	0	0	0	111
5.04.08	Transferência de Ações em Tesouraria	0	258	0	0	0	258
5.04.09	Transação de Capital	0	0	-7	0	0	-7
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.531	0	11.531
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.531	0	11.531
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	86.701	-1.926	11.303	11.531	0	107.609

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	11.063	14.718
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	10.889	14.457
7.01.02	Outras Receitas	30	0
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	245	424
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-101	-163
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.448	-7.357
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.448	-7.357
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.615	7.361
7.04	Retenções	-653	-519
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-653	-519
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	962	6.842
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	35.559	22.812
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	32.501	20.212
7.06.02	Receitas Financeiras	3.058	2.600
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	36.521	29.654
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	36.521	29.654
7.08.01	Pessoal	16.717	9.911
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.008	8.696
7.08.01.02	Benefícios	2.095	851
7.08.01.03	F.G.T.S.	614	364
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.585	4.433
7.08.02.01	Federais	4.119	2.663
7.08.02.02	Estaduais	14	2
7.08.02.03	Municipais	1.452	1.768
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.124	3.779
7.08.03.01	Juros	976	3.458
7.08.03.02	Aluguéis	148	321
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	13.095	11.531
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	13.095	11.531

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	593.641	522.666
1.01	Ativo Circulante	262.316	202.793
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.603	4.534
1.01.01.01	Caixa e Bancos	2.603	2.062
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	0	2.472
1.01.03	Contas a Receber	58.717	49.965
1.01.03.01	Clientes	58.717	49.965
1.01.03.01.01	Clientes por venda de lotes	58.717	49.965
1.01.04	Estoques	143.388	123.909
1.01.04.01	Lotes em desenvolvimento	57.699	33.578
1.01.04.02	Lotes concluídos	21.905	24.713
1.01.04.03	Terrenos	56.604	59.783
1.01.04.04	Adiantamento a fornecedores	7.180	5.835
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.645	4.281
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	53.963	20.104
1.01.08.03	Outros	53.963	20.104
1.01.08.03.01	Outros Ativos	7.507	1.678
1.01.08.03.02	Títulos e Valores Mobiliários	46.456	18.426
1.02	Ativo Não Circulante	331.325	319.873
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	287.488	278.570
1.02.01.04	Contas a Receber	154.561	121.841
1.02.01.04.01	Clientes por venda de lotes	154.561	121.841
1.02.01.05	Estoques	111.285	152.982
1.02.01.05.01	Terrenos	111.285	152.982
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	2.934	405
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	7.661	2.903
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	7.661	2.903
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	11.047	439
1.02.01.10.03	Instrumentos Financeiros Derivativos	52	336
1.02.01.10.04	Outros	93	103
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	10.902	0
1.02.02	Investimentos	37.451	35.517
1.02.02.01	Participações Societárias	37.451	35.517
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	37.451	35.517
1.02.03	Imobilizado	6.386	5.786
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.386	5.786
1.02.03.01.01	Imobilizado e Intangível	6.386	5.786

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	593.641	522.666
2.01	Passivo Circulante	133.909	77.583
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.886	3.166
2.01.01.01	Obrigações Sociais	531	452
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.355	2.714
2.01.02	Fornecedores	5.815	2.434
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.815	2.434
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.651	1.152
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.557	1.152
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.130	831
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	427	321
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	94	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	23.134	21.754
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.494	1.515
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.494	1.515
2.01.04.02	Debêntures	21.640	20.239
2.01.05	Outras Obrigações	96.675	48.087
2.01.05.02	Outros	96.675	48.087
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	2.735
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	69.339	33.139
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	2.837	875
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	20.723	8.126
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	3.776	3.212
2.01.06	Provisões	748	990
2.01.06.02	Outras Provisões	748	990
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	748	990
2.02	Passivo Não Circulante	251.488	339.892
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	119.916	140.771
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	60.148	61.165
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	60.148	61.165
2.02.01.02	Debêntures	59.768	79.606
2.02.02	Outras Obrigações	119.674	189.610
2.02.02.02	Outros	119.674	189.610
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	115.413	187.134
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	1.169	0
2.02.02.02.05	Outras Contas a Pagar	3.092	2.476
2.02.03	Tributos Diferidos	10.001	7.850
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	10.001	7.850
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.645	3.629
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	5.356	4.221
2.02.04	Provisões	1.897	1.661
2.02.04.02	Outras Provisões	1.897	1.661
2.02.04.02.04	Provisão Para Manutenção de Imóveis	1.897	1.661
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	208.244	105.191
2.03.01	Capital Social Realizado	174.436	86.701

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.02	Reservas de Capital	1.123	322
2.03.02.04	Opções Outorgadas	1.097	444
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	26	-122
2.03.04	Reservas de Lucros	19.590	18.168
2.03.04.01	Reserva Legal	1.540	1.540
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	18.543	18.543
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-493	-1.915
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	13.095	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	34.963	83.771	20.803	72.324
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-17.081	-44.573	-14.115	-43.436
3.03	Resultado Bruto	17.882	39.198	6.688	28.888
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-9.444	-24.856	-6.633	-15.350
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.898	-11.188	-2.871	-6.940
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.345	-17.342	-3.893	-9.398
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	29	30	381	384
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.722	-3.251	-328	-530
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.492	6.895	78	1.134
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	8.438	14.342	55	13.538
3.06	Resultado Financeiro	147	1.903	-63	378
3.06.01	Receitas Financeiras	1.319	5.152	1.105	3.730
3.06.01.01	Receitas Financeiras	725	1.468	520	1.385
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes de Clientes Por Loteamento	594	3.684	585	2.345
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.172	-3.249	-1.168	-3.352
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	8.585	16.245	-8	13.916
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.350	-3.150	-537	-2.386
3.08.01	Corrente	-753	-1.870	-540	-1.474
3.08.02	Diferido	-597	-1.280	3	-912
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.235	13.095	-545	11.530
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	7.235	13.095	-545	11.530
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	7.235	13.095	-544	11.531
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	0	-1	-1
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,0509	0,1013	-0,00696	0,14799
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.99.02.01	ON	0,0509	0,1012	-0,00686	0,14602

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	7.235	13.095	-545	11.530
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	7.235	13.095	-545	11.530
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	7.235	13.095	-544	11.531
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	0	-1	-1

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-28.938	-39.014
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	16.368	18.579
6.01.01.01	Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	13.095	11.530
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	685	522
6.01.01.04	Resultados Financeiros	-2.582	-378
6.01.01.05	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.895	-1.134
6.01.01.06	Provisão Para Risco de Crédito	883	685
6.01.01.07	Provisão Para Manutenção de Imóveis	1.474	1.799
6.01.01.08	Provisão Para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	166	80
6.01.01.09	Amortização de Despesas Antecipadas	4.557	3.134
6.01.01.10	Resultado Com Instrumento Financeiro Derivativo	284	105
6.01.01.11	IRPJ e CSLL Diferidos	1.280	912
6.01.01.12	PIS e COFINS Diferidos	1.435	1.213
6.01.01.13	Opções outorgadas reconhecidas	653	111
6.01.01.14	Ajuste a Valor Presente	1.333	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-39.509	-51.588
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Clientes	-40.004	-34.599
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Lotes a Comercializar	-14.214	-19.290
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-6.450	-2.665
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-6.048	2.730
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	3.381	1.394
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais	4.351	2.757
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	6.398	-3.915
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Outros Passivos	13.077	2.000
6.01.03	Outros	-5.797	-6.005
6.01.03.01	Juros Pagos	-3.670	-3.672
6.01.03.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-1.132	-1.197
6.01.03.03	Valores Pagos Referente a Manutenção de Imóveis	-680	-1.086
6.01.03.04	Valores Pagos Por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-315	-50
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-38.129	13.900
6.02.01	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-154.167	-21.455
6.02.02	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	116.520	36.009
6.02.03	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-20.727	-5.746
6.02.04	Recebimentos de Partes Relacionadas	16.224	10.450
6.02.05	Redução (Aquisição/Aporte) em Investimentos	5.161	-4.544
6.02.06	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-1.140	-814
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	65.136	42.523
6.03.01	Aumento de Capital	87.735	1.515
6.03.02	Pagamento de Dividendos	-2.735	0
6.03.03	Valores Recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures, Líquidos	0	39.681
6.03.04	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-21.434	-1.436
6.03.05	(Distribuições) aportes de acionistas não controladores, líquido	0	2.512

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.03.06	Transação de capital	0	-7
6.03.07	Recebimentos pela transferência de ações em tesouraria	1.570	258
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.931	17.409
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.534	781
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.603	18.190

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	86.701	322	18.168	0	0	105.191	0	105.191
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	86.701	322	18.168	0	0	105.191	0	105.191
5.04	Transações de Capital com os Sócios	87.735	801	1.422	0	0	89.958	0	89.958
5.04.01	Aumentos de Capital	87.735	0	0	0	0	87.735	0	87.735
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	653	0	0	0	653	0	653
5.04.08	Transferência de Ações em Tesouraria	0	148	1.422	0	0	1.570	0	1.570
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.095	0	13.095	0	13.095
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.095	0	13.095	0	13.095
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	174.436	1.123	19.590	13.095	0	208.244	0	208.244

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	85.186	-2.295	11.310	0	0	94.201	660	94.861
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	85.186	-2.295	11.310	0	0	94.201	660	94.861
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.515	369	-7	0	0	1.877	2.512	4.389
5.04.01	Aumentos de Capital	1.515	0	0	0	0	1.515	0	1.515
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	111	0	0	0	111	0	111
5.04.08	Transferência de Ações em Tesouraria	0	258	0	0	0	258	0	258
5.04.09	Transação de Capital	0	0	-7	0	0	-7	0	-7
5.04.10	Aportes de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	2.512	2.512
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	11.531	0	11.531	-1	11.530
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	11.531	0	11.531	-1	11.530
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	86.701	-1.926	11.303	11.531	0	107.609	3.171	110.780

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	87.466	74.941
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	88.074	75.203
7.01.02	Outras Receitas	30	0
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	245	423
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-883	-685
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-45.819	-40.720
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-45.819	-40.720
7.03	Valor Adicionado Bruto	41.647	34.221
7.04	Retenções	-685	-522
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-685	-522
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	40.962	33.699
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	12.047	4.864
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.895	1.134
7.06.02	Receitas Financeiras	5.152	3.730
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	53.009	38.563
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	53.009	38.563
7.08.01	Pessoal	18.525	12.198
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.380	10.417
7.08.01.02	Benefícios	2.425	1.287
7.08.01.03	F.G.T.S.	720	494
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17.945	9.772
7.08.02.01	Federais	9.926	6.690
7.08.02.02	Estaduais	18	2
7.08.02.03	Municipais	8.001	3.080
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.444	5.063
7.08.03.01	Juros	2.607	3.944
7.08.03.02	Aluguéis	837	1.119
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	13.095	11.530
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	13.095	11.531
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	0	-1

Comentário do Desempenho

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3º trimestre de 2021.



Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

3º trimestre de 2021 (3T21)



Divulgação de Resultados do 3T21

Belo Horizonte, 12 de novembro de 2021 – Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (Urba ou Companhia), anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2021. 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.

DESTAQUES

-  Lucro líquido de R\$13 milhões nos 9 meses de 2021, 14% superior ao mesmo período de 2020;
-  Margem bruta de 51% e margem líquida de 21% no 3T21, impactadas positivamente pelo sucesso de vendas do empreendimento Smart Urba Dunlop, o qual atingiu 72% de vendas no fim do 3T21;
-  Lançamento do empreendimento Villa América, em Nova Odessa/SP, no final de setembro, com VGV de R\$136 milhões, alcançando 29% de unidades vendidas em 13 dias;
-  Aumento de 204% em vendas líquidas nos 9 meses de 2021, em comparação ao mesmo período de 2020, alcançando R\$173 milhões (% Urba);
-  Desenvolvimento de linhas de financiamentos à produção com grandes instituições financeiras, marco importante para o crescimento da Companhia.

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

3º trimestre de 2021 (3T21)



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 17 empreendimentos, totalizando mais de 10.700 unidades, VGV de R\$1,3 bilhão e está presente em mais de 20 cidades de 6 estados brasileiros.

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 580 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*, *backoffice* e vendas, dentre outras.

Novo ciclo de crescimento

A Companhia está passando por um forte ciclo de crescimento e, como parte de sua estratégia, reforçou seu time de gestão para suportar o aumento das operações, com executivos do grupo MRV&CO e profissionais experientes do mercado, firmou acordo operacional com MRV e reforçou seu contrato de CSC. Com potencial expressivo de crescimento, o objetivo da Urba é atingir a marca de 3.500 unidades lançadas ainda este ano, mais que dobrando os resultados de 2020, e alcançar mais de 15.000 unidades lançadas nos próximos 5 anos, proporcionando o contínuo desenvolvimento dos municípios onde está presente.

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

3º trimestre de 2021 (3T21)



Mensagem da Administração

O terceiro trimestre da Urba foi marcado pela forte elevação da margem bruta, **atingindo 51%** e pela consistência da margem líquida em elevados patamares (21% no 3T21 e 22% no 2T21). O lucro líquido de R\$7,2 milhões foi impactado pelo sucesso de vendas do **Smart Urba Dunlop**, lançado no 2T21 em Campinas/SP, que atingiu **72% de unidades vendidas até o fechamento do 3T21**. Este resultado é fruto da execução do plano de crescimento, iniciado em 2020, que, a partir deste trimestre, passou a contar com mais um importante pilar: **conclusão da estruturação de linhas de financiamento à produção com grandes instituições financeiras**, o que pode antecipar o desenvolvimento de nossos projetos e propiciar estrutura de capital mais eficiente para a Companhia. Com este passo, a Urba poderá captar recursos, casando o fluxo de pagamento ao fluxo de caixa dos projetos, reduzindo o *payback*, exposição de caixa e alavancando a taxa interna de retorno.

O lançamento do **Residencial Villa América**, em Nova Odessa/SP, no dia 17 de setembro, alcançou 29% das unidades vendidas em apenas 13 dias. O produto, voltado para o público de média-alta renda, possui VGV de R\$136 milhões e 635 unidades residenciais, comerciais e multifamiliares. As unidades residenciais possuem tamanhos a partir de **300 m²**, segurança 24 horas, infraestrutura completa, projeto paisagístico e mais de **139 mil m² de área verde**, além de proporcionar ao nosso cliente um sistema de lazer *premium* completo:



Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

3º trimestre de 2021 (3T21)



O Vila América contribuiu para a manutenção da VSO da Companhia em altos patamares (37% no 3T21 vs. 32% no 3T20) e as vendas líquidas apresentaram aumentos de 104% nos 9 meses de 2021 frente ao mesmo período de 2020, o que confirma a alta demanda pelos nossos produtos.

Nas redes sociais, registramos expressivo aumento no número de seguidores dos perfis da Urba na comparação do 3T21 com o 2T21, com destaque para o Instagram (↑20%), o LinkedIn (↑26%) e o Youtube (↑16%), além de um registrar um recorde de acessos ao website, alcançando 86,7 mil visualizações em agosto, 205% superior à média de acessos do primeiro semestre.

A Companhia segue incentivando a conexão de nossos clientes com construtoras reconhecidas por suas soluções em construção de moradia, a fim de facilitar a vida dos nossos clientes e proporcionar uma experiência mais ágil de construção, acelerando a ocupação do loteamento. Acreditamos que esta estratégia de atuação, assim como os projetos CasasMais desenvolvidos em parceria com a MRV, podem alavancar ainda mais a venda dos nossos produtos, à medida em que os bairros ganham vida e se tornam as comunidades planejadas e inteligentes que são projetados para ser.

A Administração reforça sua aposta no plano de crescimento da Urba e o ano de 2021 já é uma evidência da execução e entrega destes resultados.

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

3º trimestre de 2021 (3T21)



RESUMO FINANCEIRO - OPERACIONAL

Indicadores financeiros (R\$ mil)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
Receita operacional líquida	34.963	39.766	20.803	12,1% ↓	68,1% ↑	83.771	72.324	15,8% ↑
Lucro bruto	17.882	17.818	6.688	0,4% ↑	167,4% ↑	39.198	28.888	35,7% ↑
Margem bruta	51%	45%	32%	6,3 p.p. ↑	19,0 p.p. ↑	47%	40%	6,8 p.p. ↑
Despesas administrativas	(6.345)	(5.956)	(3.893)	6,5% ↑	63,0% ↑	(17.342)	(9.398)	84,5% ↑
Despesas administrativas / ROL	18,1%	15,0%	18,7%	3,2 p.p. ↑	0,6 p.p. ↓	20,7%	13,0%	7,7 p.p. ↑
Despesas administrativas / Vendas contratadas	7,0%	7,5%	16,8%	0,6 p.p. ↓	9,8 p.p. ↓	8,7%	13,1%	4,4 p.p. ↓
Despesas comerciais	(4.898)	(4.440)	(2.871)	10,3% ↑	70,6% ↑	(11.188)	(6.940)	61,2% ↑
Despesas comerciais / ROL	14,0%	11,2%	13,8%	2,8 p.p. ↑	0,2 p.p. ↑	13,4%	9,6%	3,8 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas	5,4%	5,6%	12,4%	0,2 p.p. ↓	7,0 p.p. ↓	6%	10%	4,1 p.p. ↓
Lucro líquido	7.235	8.749	-545	17,3% ↓	-	13.095	11.530	13,6% ↑
Margem líquida	21%	22%	-3%	1,3 p.p. ↓	23,3 p.p. ↑	16%	16%	0,3 p.p. ↓
EBITDA	8.698	9.446	289	-	2909,7% ↑	15.027	14.060	6,9% ↑
Margem EBITDA	24,9%	23,8%	1,4%	1,1 p.p. ↑	23,5 p.p. ↑	17,9%	19,4%	1,5 p.p. ↓
Patrimônio Líquido (PL)	208.244	180.776	94.861	15,2% ↑	119,5% ↑	208.244	94.861	119,5% ↑
Dívida Líquida	83.089	104.087	84.623	20,2% ↓	1,8% ↓	83.089	84.623	1,8% ↓
Dívida Líquida/PL	40%	58%	89%	17,7 p.p. ↓	49,3 p.p. ↓	40%	89%	49,3 p.p. ↓

Indicadores operacionais (R\$ milhões)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
Land bank	3.259	3.235	2.967	1% ↑	10% ↑	3.259	2.967	10% ↑
VGv Lançamentos	135,9	149,0	218,2	9% ↓	38% ↓	411	289	42% ↑
VGv Lançamentos %Urba	94,1	149,0	85,1	37% ↓	11% ↑	267	146	83% ↑
VGv Vendas Brutas	132,7	104,5	39,9	27% ↑	233% ↑	346	143	142% ↑
VGv Vendas Brutas %Urba	91	79	23	15% ↑	293% ↑	198	72	177% ↑
Distratos	21,1	6,8	7,3	210% ↑	190% ↑	38	23	65% ↑
Distratos %Urba	14,7	4,4	4,8	231% ↑	208% ↑	25	15	73% ↑
VGv Vendas Líquidas	111,6	97,6	32,6	14% ↑	242% ↑	308	120	157% ↑
VGv Vendas Líquidas %Urba	76,5	74,9	18,5	2% ↑	315% ↑	173	57	204% ↑
VGv Repasses	34,5	26,5	36,3	30% ↑	5% ↓	61	49	25% ↑
VGv Repasses %Urba	12,9	10,3	11,8	25% ↑	9% ↑	23	16	45% ↑
Produção	477	590	191	19% ↓	150% ↑	1.519	633	140% ↑
Produção %Urba	221	283	110	22% ↓	101% ↑	710	333	113% ↑

Comentário do Desempenho**Divulgação de Resultados****3º trimestre de 2021 (3T21)****INDICADORES OPERACIONAIS****Banco de terrenos (Land bank)**

Após três lançamentos nos primeiros nove meses de 2021, a atual posição do *land bank* representa potencial de desenvolvimento de 25 mil unidades (%Urba), o que representa um crescimento de 19% em relação ao 3T20.

Banco de terrenos % Urba*	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20
Land bank (em R\$ milhões)	2.571	2.589	1.961	0,7% ↓	31,1% ↑
Número de unidades (mil)	25	25	21	0,0% ↑	19,0% ↑
Área útil (m ² mil)	4.908	4.799	5.782	2,3% ↑	15,1% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	103	104	93	0,7% ↓	10,1% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	524	539	339	2,9% ↓	54,4% ↑

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

Na visão 100%, o crescimento do *land bank* em relação ao 3T20 foi de 9,9%.

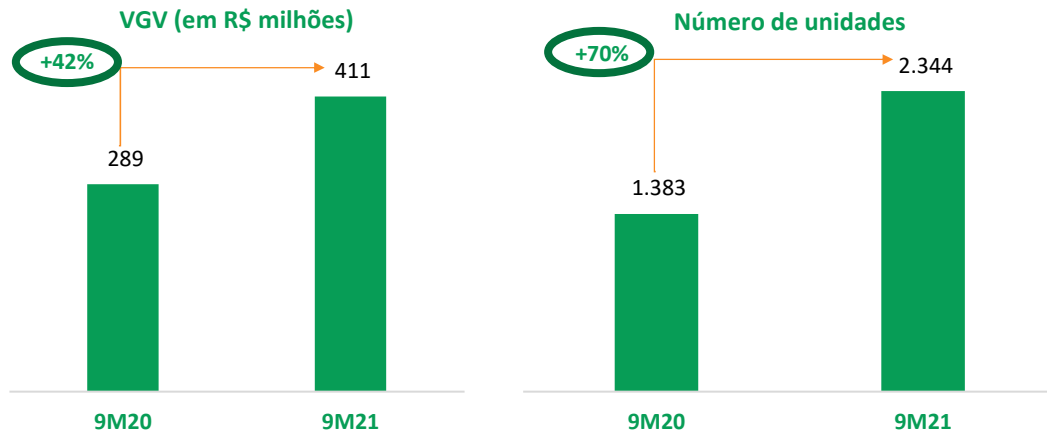
Banco de terrenos 100%*	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20
Land bank (em R\$ milhões)	3.259	3.235	2.967	0,7% ↑	9,9% ↑
Número de unidades (mil)	32	31	30	3,2% ↑	6,7% ↑
Área útil (m ² mil)	6.324	6.188	8.224	2,2% ↑	23,1% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	102	104	99	2,4% ↓	3,0% ↑
Preço médio por m ² (em R\$)	515	523	361	1,4% ↓	42,9% ↑

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

Lançamentos

Em setembro de 2021, a Companhia realizou o lançamento do **Residencial Vila América**, em Nova Odessa/SP, um produto voltado para o público de média-alta renda, com VGV de R\$136 milhões e 635 unidades residenciais, comerciais e multifamiliares.

Ao longo dos 9 meses de 2021, foram lançados 3 empreendimentos, cujo VGV total soma R\$411 milhões, comparado com 3 lançamentos no mesmo período de 2020, cujo VGV totalizou R\$290 milhões. Destaca-se a predominância de produtos casas nos nove meses de 2020, o que não se repetiu em 2021, assim como o gradativo crescimento da participação da Companhia (%Urba) nos produtos lançados, o que representa uma tendência de crescimento da receita para este ano e para os próximos.

Comentário do Desempenho**Divulgação de Resultados****3º trimestre de 2021 (3T21)**

Lançamentos % Urba*	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
VGv (em R\$ milhões):	94,1	149,0	85,1	36,9% ↓	10,5% ↑	266,6	145,8	82,9% ↑
Lotes	94,1	149,0	22,1	36,9% ↓	326,4% ↑	253,5	61,9	309,8% ↑
CasasMais**	-	-	53	n.a.	100,0% ↓	13,1	52,9	75,2% ↓
Incorporação de casas	-	-	10	n.a.	100,0% ↓	-	31	100,0% ↓
Número de unidades:	427	980	480	56,4% ↓	11,0% ↓	1.495	630	137,3% ↑
Lotes	427	980	417	56,4% ↓	2,4% ↑	1.495	567	163,5% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	63	n.a.	100,0% ↓	-	63	100,0% ↓
Área total (m² mil):	172	170	65	1,3% ↑	166,2% ↑	372	119	213,8% ↑
Lotes	172	170	62	1,3% ↑	177,3% ↑	368	116	217,3% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	4	-	100,0% ↑
Incorporação de casas	-	-	3	n.a.	100,0% ↓	-	3	100,0% ↓
Preço médio por unidade:								
Lotes	220	152	53	44,9% ↑	316,5% ↑	170	109	55,5% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	162	n.a.	100,0% ↓	-	494	100,0% ↓
Preço médio por m² (em R\$):								
Lotes	546	876	355	37,7% ↓	53,8% ↑	689	533	29,2% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	3.208	-	100,0% ↑
Incorporação de casas	-	-	3.910	n.a.	100,0% ↓	-	11.948	100,0% ↓

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

**Refere-se a serviço de construção de casas que serão construídas sobre os lotes Urba lançados.

Lançamentos 100%*	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
R\$ milhões								
VGv (em R\$ milhões):	135,9	149,0	218,2	8,8% ↓	37,7% ↓	411,4	289,0	42,3% ↑
Lotes	135,9	149,0	55,2	8,8% ↓	146,3% ↑	371,6	95,0	291,3% ↑
CasasMais**	-	-	132	n.a.	100,0% ↓	39,7	163,0	75,6% ↓
Incorporação de casas	-	-	31	n.a.	100,0% ↓	-	31	100,0% ↓
Número de unidades:	635	980	1.233	35,2% ↓	48,5% ↓	2.344	1.383	69,5% ↑
Lotes	635	980	1.043	35,2% ↓	39,1% ↓	2.344	1.193	96,5% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	190	n.a.	100,0% ↓	-	190	100,0% ↓
Área total (m² mil):	242	170	163	42,5% ↑	48,3% ↑	637	217	193,5% ↑
Lotes	242	170	155	42,5% ↑	56,0% ↑	625	209	198,7% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	12	-	100,0% ↑
Incorporação de casas	-	-	8	n.a.	100,0% ↓	-	8	100,0% ↓
Preço médio por unidade:								
Lotes	214	152	53	40,7% ↑	304,5% ↑	159	80	99,2% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	-	-	163	n.a.	100,0% ↓	-	163	100,0% ↓
Preço médio por m² (em R\$):								
Lotes	561	877	355	36,0% ↓	57,9% ↑	595	454	31,0% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	3.208	-	100,0% ↑

* Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

**Refere-se a serviço de construção de casas que serão construídas sobre os lotes Urba lançados.

Comentário do Desempenho**Divulgação de Resultados****3º trimestre de 2021 (3T21)****Vendas contratadas**Vendas brutas

No trimestre houve crescimento de 15% das vendas brutas (% Urba), em relação ao 2T21 e 293% em relação ao 3T20, respectivamente. Na comparação dos nove meses, o **crescimento foi de 177%, atingindo R\$198 milhões.**

Vendas brutas % Urba*	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
Vendas brutas de (em R\$ milhões):	91,2	79,3	23,2	15,1% ↑	292,8% ↑	198,3	71,6	177,0% ↑
Lotes	81,5	70,1	20,5	16,3% ↑	298,0% ↑	171,7	59,8	187,0% ↑
CasasMais	8,2	6,9	1,1	19,5% ↑	657,9% ↑	20,4	5,8	253,5% ↑
Incorporação de casas	1,5	2,3	1,7	35,2% ↓	9,8% ↓	6,2	6,0	4,1% ↑
Número de unidades:	614	631	257	2,8% ↓	138,7% ↑	1.469	675	117,6% ↑
Lotes	604	616	245	1,9% ↓	146,8% ↑	1.429	631	126,6% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	9	15	12	39,1% ↓	24,3% ↓	40	45	9,6% ↓
Área útil (m²) (mil):	130,7	101,6	49,6	28,7% ↑	163,8% ↑	282,9	134,1	110,9% ↑
Lotes	127,4	99,2	49,2	28,4% ↑	158,9% ↑	273,8	132,4	106,9% ↑
CasasMais	3,0	2,4	0,4	25,7% ↑	740,2% ↑	7,4	1,8	317,9% ↑
Incorporação de casas	0,4	0,6	0,5	37,9% ↓	24,3% ↓	1,7	2,0	18,4% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil):				n.a.	n.a.			n.a.
Lotes	134,8	113,7	83,6	18,5% ↑	61,3% ↑	120,1	94,9	26,6% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	163,0	153,0	136,8	6,5% ↑	19,1% ↑	154,8	134,4	15,2% ↑
Preço médio por m² (em R\$)				n.a.	n.a.			
Lotes	639,8	706,5	416,1	9,4% ↓	53,8% ↑	626,9	451,9	38,7% ↑
CasasMais	2.759,6	2.902,7	3.059,3	4,9% ↓	9,8% ↓	2.762,2	3.264,9	15,4% ↓
Incorporação de casas	3.937,3	3.772,6	3.304,6	4,4% ↑	19,1% ↑	3.771,5	2.958,2	27,5% ↑

*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

Vendas brutas 100%*	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
Vendas brutas de (em R\$ milhões):	132,7	104,5	39,9	27,1% ↑	232,5% ↑	346,1	142,8	142,5% ↑
Lotes	106,3	79,1	31,6	34,4% ↑	236,8% ↑	273,9	107,1	155,6% ↑
CasasMais	21,9	18,3	3,3	19,4% ↑	563,8% ↑	53,4	17,5	205,3% ↑
Incorporação de casas	4,6	7,0	5,1	35,2% ↓	9,8% ↓	18,9	18,1	4,1% ↑
Número de unidades:	883	823	412	7,3% ↑	114,3% ↑	2.434	1.204	102,2% ↑
Lotes	855	777	375	10,0% ↑	128,0% ↑	2.312	1.069	116,3% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	28	46	37	39,1% ↓	24,3% ↓	122	135	9,6% ↓
Área útil (m²) (mil):	189,8	133,1	78,5	42,6% ↑	141,6% ↑	533,9	240,6	121,9% ↑
Lotes	180,7	124,9	75,9	44,7% ↑	138,0% ↑	509,6	229,1	122,4% ↑
CasasMais	7,9	6,3	1,1	25,5% ↑	632,8% ↑	19,2	5,4	259,5% ↑
Incorporação de casas	1,2	1,9	1,5	37,9% ↓	24,3% ↓	5,0	6,1	18,4% ↓
Preço médio por unidade (em R\$ mil):								n.a.
Lotes	124,3	101,8	84,1	22,1% ↑	47,7% ↑	118,5	100,2	18,2% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	-	-	-	n.a.
Incorporação de casas	163,0	153,0	136,8	6,5% ↑	19,1% ↑	154,8	134,4	15,2% ↑
Preço médio por m² (em R\$):								
Lotes	588,0	633,2	415,5	7,1% ↓	41,5% ↑	537,4	467,7	14,9% ↑
CasasMais	2.771,2	2.913,2	-	4,9% ↓	100,0% ↑	2.773,0	3.264,9	15,1% ↓
Incorporação de casas	3.937,3	3.772,6	-	4,4% ↑	100,0% ↑	3.771,5	2.958,2	27,5% ↑

* Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

Comentário do Desempenho**Divulgação de Resultados****3º trimestre de 2021 (3T21)**Vendas líquidas

No acumulado de nove meses de 2021, o aumento das vendas líquidas (% Urba) foi de 204% quando comparado ao mesmo período de 2020. Na comparação trimestral, o aumento foi de 315% na relação 3T21 x 3T20 e de 2,2% quando comparado com o 2T21.

Vendas líquidas %Urba*	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	76,5	74,9	18,5	2,3% ↑	314,6% ↑	173,0	56,9	203,9% ↑
Lotes	66,9	66,0	15,7	1,3% ↑	324,7% ↑	147,5	45,3	225,4% ↑
CasasMais	8,2	6,9	1,1	19,5% ↑	657,9% ↑	20,4	5,7	257,1% ↑
Incorporação de casas	1,4	1,9	1,6	26,4% ↓	12,7% ↓	5,1	5,9	12,7% ↓
Número de unidades líquidas:	464	569	189	18,4% ↓	145,7% ↑	1.167	459	154,1% ↑
Lotes	456	556	177	18,1% ↓	157,3% ↑	1.135	415	173,3% ↑
CasasMais	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	n.a.
Incorporação de casas	9	12	12	29,7% ↓	27,8% ↓	32	44	27,1% ↓

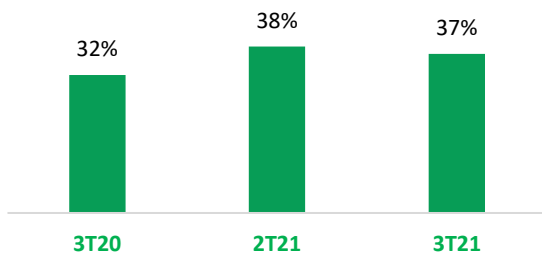
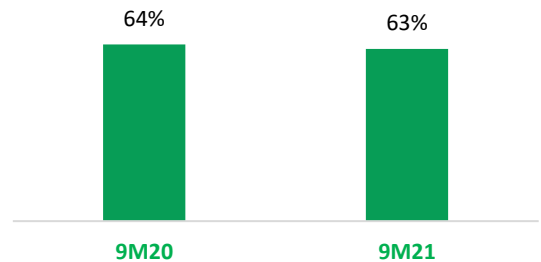
*Corresponde à participação efetiva da Urba nos projetos.

Vendas líquidas 100%*	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
Vendas líquidas de (em R\$ milhões):	111,6	97,6	32,6	14,3% ↑	242,0% ↑	308,4	119,9	157,2% ↑
Lotes	85,4	73,5	24,4	16,3% ↑	250,0% ↑	239,5	84,7	182,6% ↑
CasasMais	21,9	18,3	3,3	19,4% ↑	563,8% ↑	53,4	17,3	208,4% ↑
Incorporação de casas	4,3	5,9	4,9	26,5% ↓	12,7% ↓	15,6	17,9	12,7% ↓
Número de unidades líquidas:	672	733	311	8,3% ↓	116,1% ↑	2.000	884	126,2% ↑
Lotes	646	696	275	7,2% ↓	134,9% ↑	1.903	751	153,4% ↑
CasasMais	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Incorporação de casas	26	37	36	29,7% ↓	27,8% ↓	97	133	27,1% ↓

* Total do empreendimento (Urba + Parceiros).

Velocidade de Vendas Sobre Oferta – VSO

No 3T21, a velocidade de venda sobre oferta de lotes¹ apresentou um incremento de 5 p.p., em relação ao mesmo período do ano anterior e estabilidade em relação ao 2T21. No acumulado dos nove meses de 2021 a VSO foi de 63% (64% no mesmo período do ano anterior).

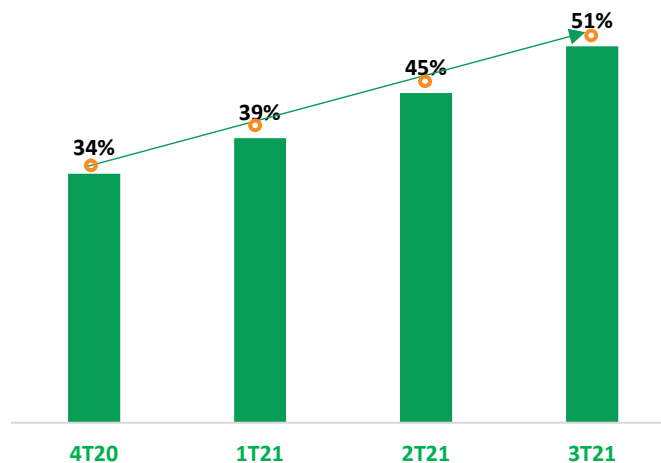
VSO 3T21**VSO 9 meses**

¹ Típico produto comercializado pela Urba, não consideradas as vendas de produtos CasasMais e Incorporação de Casas.

Comentário do Desempenho**Divulgação de Resultados****3º trimestre de 2021 (3T21)****INDICADORES FINANCEIROS**Receita Operacional Líquida (ROL) e lucro bruto

A receita operacional líquida dos 9 meses de 2021 se mostrou 16% superior ao mesmo período de 2020, enquanto o lucro bruto cresceu 36%. **A margem bruta alcançou 51% no 3T21**, um aumento de 17 p.p. ao longo dos últimos quatro trimestres.

ROL e Lucro Bruto (R\$ mil)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
Receita operacional líquida	34.963	39.766	20.803	12,1% ↓	68,1% ↑	83.771	72.324	15,8% ↑
Lucro bruto	17.882	17.818	6.688	0,4% ↑	167,4% ↑	39.198	28.888	35,7% ↑
Margem bruta	51%	45%	32%	6,3 p.p. ↑	19,0 p.p. ↑	47%	40%	6,8 p.p. ↑

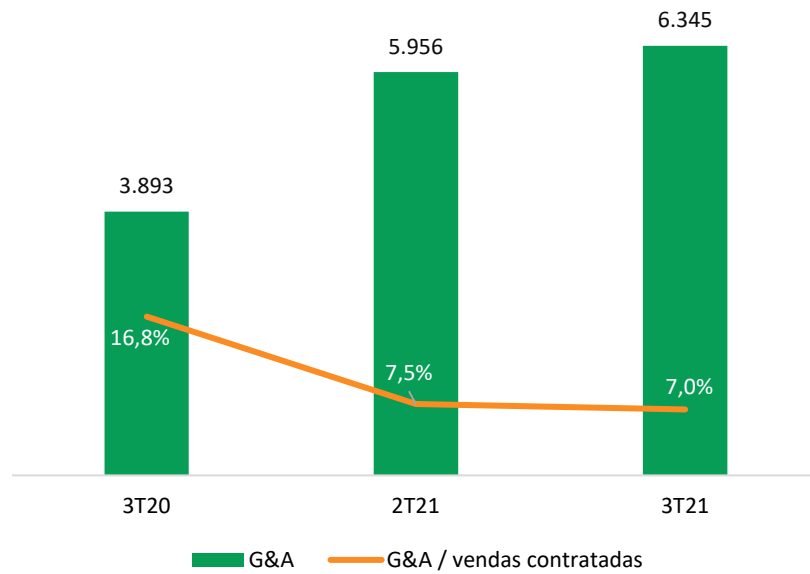
Evolução margem brutaDespesas Gerais e Administrativas (G&A)

As despesas gerais e administrativas da Companhia apresentam crescimento em relação ao mesmo período do ano anterior em função da reestruturação iniciada em agosto de 2020, com a renovação e fortalecimento da alta administração e dos processos de gestão corporativa, a fim de suportar o forte crescimento previsto para os próximos anos.

Frente às **vendas contratadas**, as despesas administrativas representaram 7% no 3T21, contra 7,5% no 2T21 e 17% no 3T20.

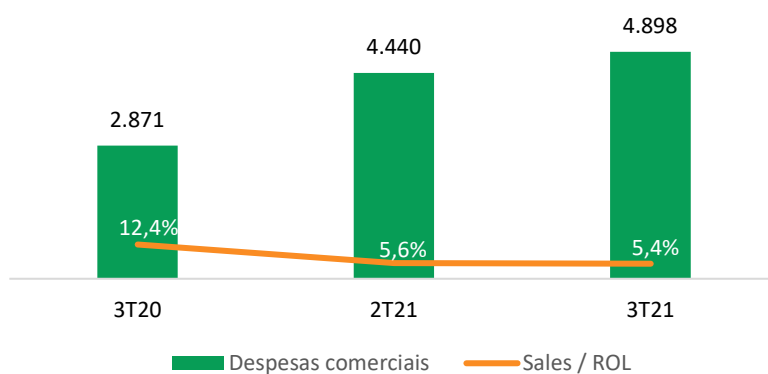
Comentário do Desempenho**Divulgação de Resultados****3º trimestre de 2021 (3T21)**

R\$ mil

Despesas com vendas e marketing

No 3T21, a despesas comerciais apresentaram estabilidade em relação ao 2T21, representando, no entanto, uma queda de 7 p.p. em relação ao volume **vendas contratadas** quando se compararam o 3T21 e o 3T20.

R\$ mil



Comentário do Desempenho**Divulgação de Resultados****3º trimestre de 2021 (3T21)****EBITDA**

A Companhia encerrou o 3T21 com margem Ebitda de 25%, comparada com 24% e 2% no 2T21 e 3T20, respectivamente.

O Ebitda e margem Ebitda do 3T21 foram positivamente impactados pelo sucesso de vendas do Smart Urba Dunlop, empreendimento 100% da Companhia, lançado no trimestre anterior.

EBITDA (R\$ mil)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
Lucro (prejuízo) líquido	7.235	8.749	-545	17,3% ↑	1427,5% ↓	13.095	11.530	13,6% ↑
(+/-) Resultado financeiro	(147)	(966)	63	84,8% ↓	333,3% ↓	(1.903)	(378)	403,4% ↑
(+) Depreciação e amortização	260	215	234	20,9% ↑	11,1% ↑	685	522	31,2% ↑
(+) Imposto de renda e contrib. social	1.350	1.448	537	6,8% ↓	151,4% ↑	3.150	2.386	32,0% ↑
(=) Ebitda	8.698	9.446	289	7,9% ↑	2909,7% ↑	15.027	14.060	6,9% ↑
Margem Ebitda	24,9%	23,8%	1,4%	1,1 p.p. ↑	23,5 p.p. ↑	17,9%	19,4%	1,5 p.p. ↓

Lucro líquido

No 3T21, o lucro líquido foi de R\$7,2 milhões e a margem líquida de 21%, comparado com resultado de R\$8,7 milhões no 2T21 e de -R\$0,6 milhão no 3T20 (margens líquidas de 22% e -3% no 2T21 e 3T20, respectivamente). O resultado do 3T21 é reflexo, principalmente, o sucesso de vendas do Smart Urba Dunlop, empreendimento 100% da Companhia.

Nos nove meses de 2021, o lucro líquido já é superior ao acumulado total do ano de 2020, em linha com o planejamento de forte crescimento da Companhia.

Lucro líquido e Margem Líquida (R\$ mil)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
Lucro Líquido	7.235	8.749	-545	17,3% ↓	-	13.095	11.530	13,6% ↑
Margem Líquida	21%	22%	-3%	1,3 p.p. ↓	23,3 p.p. ↑	16%	16%	0,3 p.p. ↓

Comentário do Desempenho**Divulgação de Resultados****3º trimestre de 2021 (3T21)****Balanço patrimonial (R\$ mil)**

Balanços Patrimoniais	Consolidado		
	30/09/21	31/12/20	Var. Set/21 x Dez/20
Ativo			
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	2.603	4.534	-42,6%
Títulos e valores mobiliários	46.456	18.426	152,1%
Clientes	58.717	49.965	17,5%
Lotes a comercializar	143.388	123.909	15,7%
Outros ativos circulantes	11.152	5.959	87,1%
Total do ativo circulante	262.316	202.793	29,4%
Ativo não circulante			
Títulos e valores mobiliários	10.902	-	100,0%
Clientes	154.561	121.841	26,9%
Lotes a comercializar	111.285	152.982	-27,3%
Créditos com empresas ligadas	7.661	2.903	163,9%
Outros ativos não circulantes	3.079	844	264,8%
Total do ativo realizável a longo prazo	287.488	278.570	3,2%
Investimento	37.451	35.517	5,4%
Imobilizado e intangível	6.386	5.786	10,4%
Total do ativo não circulante	331.325	319.873	3,6%
Total do ativo	593.641	522.666	13,6%
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo circulante			
Fornecedores	5.815	2.434	138,9%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	23.134	21.754	6,3%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	69.339	33.139	109,2%
Dividendos a pagar	-	2.735	-100,0%
Outras contas a pagar	35.621	17.521	103,3%
Total do passivo circulante	133.909	77.583	72,6%
Passivo não circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	119.916	140.771	-14,8%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	115.413	187.134	-38,3%
Outras contas a pagar	16.159	11.987	34,8%
Total do passivo não circulante	251.488	339.892	-26,0%
Total do passivo	385.397	417.475	-7,7%
Patrimônio líquido			
Capital social	174.436	86.701	101,2%
Ações em tesouraria	(493)	(1.915)	-74,3%
Reservas de capital	1.123	322	248,8%
Reservas de lucros	20.083	20.083	0,0%
Lucros acumulados	13.095	-	100,0%
Patrimônio líquido	208.244	105.191	98,0%
Total do passivo e patrimônio líquido	593.641	522.666	13,6%

Comentário do Desempenho**Divulgação de Resultados****3º trimestre de 2021 (3T21)****Demonstração do Resultado do Exercício (R\$ mil)**

Demonstração do Resultado Consolidado (R\$ mil)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
Receita operacional líquida	34.963	39.766	20.803	-12,1%	68,1%	83.771	72.324	15,8%
Custo dos lotes vendidos	(17.081)	(21.948)	(14.115)	-22,2%	21,0%	(44.573)	(43.436)	2,6%
Lucro bruto	17.882	17.818	6.688	0,4%	167,4%	39.198	28.888	35,7%
Margem bruta	51%	45%	32%	6,3 p.p.	19,0 p.p.	47%	40%	6,8 p.p.
Receitas (despesas) operacionais								
Despesas comerciais	(4.898)	(4.440)	(2.871)	10,3%	70,6%	(11.188)	(6.940)	61,2%
Despesas administrativas	(6.345)	(5.956)	(3.893)	6,5%	63,0%	(17.342)	(9.398)	84,5%
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	(2.693)	(310)	53	769%	(5.181%)	(3.221)	(146)	2.106,2%
Resultado de equivalência patrimonial	4.492	2.119	78	112%	5.659%	6.895	1.134	5,1 p.p.
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	8.438	9.231	55	8,6%	15.242%	14.342	13.538	5,9%
Resultado financeiro								
Despesas financeiras	(1.172)	(1.136)	(1.168)	3,2%	0,3%	(3.249)	(3.352)	(3%)
Receitas financeiras	725	606	520	19,6%	39,4%	1.468	1.385	6,0%
Receitas fin. de clientes	594	1.496	585	(60%)	1,5%	3.684	2.345	57,1%
Lucro (prejuízo) antes do IR/CS	8.585	10.197	(8)	(16%)	(107.413%)	16.245	13.916	16,7%
Imposto de renda e contribuição social:	(1.350)	(1.448)	(537)	(7%)	151,4%	(3.150)	(2.386)	32,0%
Lucro (prejuízo) líquido	7.235	8.749	(545)	17,3%	(1.428%)	13.095	11.530	13,6%
Margem líquida	21%	22%	(3%)	1,3 p.p.	23,3 p.p.	16%	16%	0,3 p.p.
Lucro (prejuízo) líquido atribuível a:								
Acionistas controladores	7.235	8.749	(544)	17,3%	(1.430%)	13.095	11.531	13,6%
Acionistas não controladores	-	-	-	n.a	n.a	-	(1)	(100%)
Resultado básico por ação	0,0536	0,0618	(0,0070)	13,3%	(870%)	0,1013	0,1480	(32%)

Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ mil)

Demonstração dos Fluxos de Caixa para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020 - Método indireto	Consolidado		Var. 9M21 x 9M20
	Nove meses de		
	2021	2020	
Valores expressos em milhares de reais - R\$			
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do período	13.095	11.530	13,6%
Ajustes para reconciliar o lucro do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais	3.273	7.049	-53,6%
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(66.716)	(53.824)	24,0%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	21.410	(3.769)	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(28.938)	(39.014)	-25,8%
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aumento em títulos e valores mobiliários	(154.167)	(21.455)	618,6%
Redução em títulos e valores mobiliários	116.520	36.009	223,6%
Adiantamentos a partes relacionadas	(20.727)	(5.746)	260,7%
Recebimentos de partes relacionadas	16.224	10.450	55,3%
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	5.161	(4.544)	-213,6%
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(1.140)	(814)	40,0%
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento	(38.129)	13.900	-374,3%
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Aumento de capital	87.735	1.515	5691,1%
Transação de capital	-	(7)	-100,0%
Pagamento de dividendos	(2.735)	-	-100,0%
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos	-	39.681	-100,0%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(21.434)	(1.436)	1392,6%
Recebimentos pela alienação de ações em tesouraria	1.570	258	508,5%
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores, líquido	-	2.512	-100,0%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	65.136	42.523	53,2%
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	(1.931)	17.409	-111,1%
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do período	4.534	781	480,5%
No final do período	2.603	18.190	-85,7%
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	(1.931)	17.409	-111,1%

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

3º trimestre de 2021 (3T21)



Glossário

Lotes: são projetos representados essencialmente por lotes residenciais, podendo incluir também lotes comerciais e industriais.

Incorporação ou Incorporação de casas: são projetos desenvolvidos no formato incorporação imobiliária em parceria com a MRV, onde o cliente adquire uma casa inserida em condomínio.

CasasMais: são projetos também desenvolvidos em parceria entre Urba e MRV, sendo caracterizados, no entanto, pela venda de lote e de prestação de serviços de construção sobre o lote, ao invés de ser desenvolvido no formato de incorporação imobiliária. Nessa modalidade, o cliente adquire o lote e contrata a construção da casa em bairro planejado.

SFH: Sistema Financeiro de Habitação.

FGTS: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

CEF: Caixa Econômica Federal.

VGV: Valor Geral de Vendas.

Linha CEF para Aquisição de Terreno e Construção: o financiamento é feito pelo SFH e tem como garantia a alienação fiduciária. Nessa modalidade, embora o crédito a ser liberado para o cliente abranja a construção de um imóvel, a Urba só tem participação no lote a ser financiado, sem vínculo com o construtor, e o cliente poderá utilizar o saldo do FGTS e subsídios para financiar.

Linha CEF para lote urbanizado: foi reestruturada pela CEF em agosto de 2020 e viabiliza financiamentos apenas dos lotes, com liberação de recursos entre R\$50mil e R\$1,5 milhões, e prazo que pode variar entre 120 e 240 meses. Esta modalidade não autoriza o uso do saldo do FGTS para o financiamento e não está vinculada a uma construção.

Relacionamento com Auditores

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – KPMG Auditores Independentes (“KPMG”) – não prestaram durante os nove meses de 2021 encerrados em 30 de Setembro de 2021 serviços além dos relacionados à auditoria externa.

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

3º trimestre de 2021 (3T21)



Relações com Investidores

José Roberto Diniz Santos

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Bianca Batista Martins

Coordenadora de Relações com Investidores

Relações com Investidores

Tel.: +55 (31) 3615-8817 | +55 (31) 3615-7634

E-mail: ri.urba@vivaurba.com.br

Website: vivaurba.com.br/ri

Notas Explicativas**Urba Desenvolvimento Urbano S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR para o trimestre findo em 30 de setembro de 2021.

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



1. Contexto operacional

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

Em 2012, a Companhia tornou-se o pilar do Grupo MRV&CO dedicado ao desenvolvimento imobiliário urbano de grandes áreas para o uso residencial, comercial ou industrial, sob três modalidades: loteamentos abertos, loteamentos fechados e condomínio de lotes. Os empreendimentos da Urba são estrategicamente localizados em vetores de crescimento das cidades, com toda a infraestrutura de urbanização para o desenvolvimento da região de forma sustentável, visando proporcionar a melhor experiência ao morador e à comunidade. Os empreendimentos são desenvolvidos pela Urba, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas ("Grupo") e atualmente tem presença em mais de 20 cidades de 6 estados brasileiros, sendo: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Bahia, Mato Grosso e Paraíba. A MRV Engenharia e Participações S.A. ("MRV"), controladora da Companhia, possui participação de 51,54% em 30 de setembro de 2021 (51,44% em 31 de dezembro de 2020).

Atualmente a Companhia possui um forte 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 acelerar seu plano de negócios.

Em 25 de janeiro de 2021, foi deferido pela CVM o pedido de registro da Companhia como companhia aberta. O pedido de oferta pública primária de ações ("pedido de oferta de ações"), será retomado a depender das condições de mercado e em consonância com a estratégia da Companhia.

Em 16 de novembro de 2020, o Conselho de Administração aprovou o aporte de capital de R\$100 milhões na Companhia, a ser realizado ao longo do ano 2021. Deste aporte, já foram recebidos R\$85 milhões (nota 14 (a)) e os R\$15 milhões restantes estão programados para serem recebidos até o final do ano 2021.

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

2.1 Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

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

Notas Explicativas



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

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

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020. As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

2.2 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

As seguintes normas alteradas não tiveram impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais do Grupo na sua entrada em vigor.

- Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento (alteração ao CPC 06/IFRS 16)
- Reforma da taxa de juros de referência – Fase 2 (alterações à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos aplicados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Caixa	9	14	6	8
Bancos - conta movimento	2.594	2.048	2.495	1.797
Certificados de depósitos bancários (CDB) (i)	-	2.472	-	2.304
Total de caixa e equivalentes de caixa	2.603	4.534	2.501	4.109
Fundo de investimento restrito (ii)	54.398	18.426	31.897	3.014
Certificados de depósitos bancários (CDB) (i)	2.960	-	-	-
Total dos títulos e valores mobiliários	57.358	18.426	31.897	3.014
Circulante	46.456	18.426	25.505	3.014
Não circulante	10.902	-	6.392	-
Total dos títulos e valores mobiliários	57.358	18.426	31.897	3.014

- (i) No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, as aplicações financeiras apresentaram retornos médios equivalentes a 102,74% do CDI no Consolidado e 102,25% do CDI no Individual (84,22% do CDI no Consolidado e 84,35% do CDI no Individual, no mesmo período de 2020). As aplicações possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.
- (ii) O Grupo possui aplicações em fundo de investimento restrito a empresas da MRV & CO, administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia de ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do CDI 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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, o referido fundo teve rendimentos médios equivalentes à 139,25% do CDI no Consolidado e 145,47% do CDI no Individual (64,45% do CDI no Consolidado e 62,55% do CDI no Individual, no mesmo período de 2020).

Notas Explicativas



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

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Fundos de investimento não restritos	23.288	6.202	13.656	1.015
Letras financeiras privadas	9.520	4.531	5.582	741
Operações compromissadas	5.880	2.789	3.448	456
Certificados de depósitos bancários (CDB)	974	864	571	141
Debêntures	1.474	471	865	77
Títulos públicos				
Letras financeiras do tesouro - LFT	2.159	3.569	1.266	584
Notas do tesouro nacional - B (NTN-B)	10.902	-	6.392	-
Notas do tesouro nacional - F (NTN-F)	142	-	83	-
Outros	59	-	34	-
Total	54.398	18.426	31.897	3.014

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

4. Clientes

A composição das contas a receber é como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Clientes por venda de lotes	219.327	175.639	83.354	87.201
Ajustes a valor presente	(2.452)	(1.119)	(1.550)	(1.116)
Provisão para risco de crédito	(3.597)	(2.714)	(1.668)	(1.567)
	213.278	171.806	80.136	84.518
Circulante	58.717	49.965	29.031	30.269
Não circulante	154.561	121.841	51.105	54.249
	213.278	171.806	80.136	84.518

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 30 de setembro de 2021 foram entre 0,06% e 0,78% ao mês (0,75% ao mês em 31 de dezembro de 2020). As premissas adotadas pela Administração do Grupo para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos períodos, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos períodos apresentados, como descrito na nota 2.2 (b) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

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 (h) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

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

Notas Explicativas



Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
<u>Cientes por venda de lotes</u>				
A vencer:				
Até 12 meses	51.868	43.906	24.336	23.622
De 13 a 24 meses	38.587	29.900	13.196	12.389
De 25 a 36 meses	29.376	27.299	11.765	11.626
Após 36 meses	92.718	66.211	27.894	32.178
	212.549	167.316	77.191	79.815
Vencido:				
Até 30 dias	1.338	765	309	792
De 31 à 90 dias	943	1.151	818	915
Acima de 90 dias	4.497	6.407	5.036	5.679
	6.778	8.323	6.163	7.386
Total	219.327	175.639	83.354	87.201

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	(2.714)	(1.854)	(1.567)	(1.345)
Constituição	(933)	(790)	(118)	(213)
Reversão	50	105	17	51
Saldo final	(3.597)	(2.539)	(1.668)	(1.507)

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		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	62.626	10.200	-	-
Custo a incorrer (*)	(27.773)	(5.615)	-	-
	34.853	4.585	-	-

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

A Companhia possui contrato de financiamento firmado em 2016 com instituição financeira para o desenvolvimento dos lotes (nota 7). Em 30 de setembro de 2021, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$24.630 (R\$24.956 em 31 de dezembro de 2020).

5. Lotes a comercializar

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Lotes em desenvolvimento	57.699	33.578	23.746	18.450
Lotes concluídos	21.905	24.713	16.126	19.021
Terrenos	167.889	212.765	160.592	181.597
Adiantamentos a fornecedores	7.180	5.835	7.114	5.568
	254.673	276.891	207.578	224.636
Circulante	143.388	123.909	98.285	71.737
Não circulante	111.285	152.982	109.293	152.899
	254.673	276.891	207.578	224.636

Notas Explicativas



Em 30 de setembro de 2021, do total do saldo consolidado de lotes em desenvolvimento e concluídos, R\$61.954 referem-se a projetos lançados e R\$17.650 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$42.108 e R\$16.183 em 31 de dezembro de 2020, respectivamente).

Em 30 de setembro de 2021, as rubricas lotes em desenvolvimento, lotes concluídos e terrenos, incluem a capitalização de encargos financeiros, conforme descrito na nota 7 (d), com saldo de R\$9.647 no Consolidado e R\$8.402 no Individual (R\$7.969 no Consolidado e R\$7.284 no Individual em 31 de dezembro de 2020).

6. Participações em investidas

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

	Participação societária		Patrimônio líquido		Investimento	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Controladas em conjunto e coligadas:						
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	11.241	12.672	2.248	2.486
Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	36.512	42.405	12.049	13.994
Casasmais Macaúba Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	2.280	24.366	752	8.041
Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	40,00%	33,00%	23.205	16.770	9.282	5.534
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	131	132	66	66
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	27.627	12.811	11.051	5.124
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	8.499	140	1.700	69
Outros			-	-	303	-
Juros capitalizados			-	-	-	203
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			109.495	109.296	37.451	35.517
Controladas:						
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) (*)	100,00%	100,00%	10.370	9.780	10.370	9.780
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) (*)	100,00%	100,00%	21.689	21.241	21.689	21.241
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) (*)	100,00%	100,00%	21.371	19.422	21.371	19.422
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) (*)	100,00%	100,00%	15.003	16.218	15.003	16.218
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop)	100,00%	100,00%	62.297	36.530	62.297	36.530
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Vila América)	100,00%	0,00%	1.501	-	1.501	-
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	100,00%	100,00%	1.276	229	1.276	229
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	0,00%	3	-	3	-
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto Moinho)	100,00%	0,00%	1	-	1	-
Urba 9 Loteamentos Ltda.	100,00%	0,00%	3	-	3	-
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	0,00%	1	-	1	-
Urba 15 Loteamentos Ltda.	100,00%	0,00%	1	-	1	-
Juros capitalizados			-	-	1.245	685
Total das controladas			133.516	103.420	134.761	104.105
Total das investidas - Individual			243.011	212.716	172.212	139.622

Notas Explicativas



	Participação societária		Resultado do				Resultado de equivalência patrimonial			
			3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
	30/09/21	30/09/20	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Controladas em conjunto e coligadas:										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda. (**)	20,00%	20,00%	320	(91)	577	334	659	(18)	711	67
Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	(756)	(26)	264	1.647	(249)	(9)	87	543
Casasmais Macaúba Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	(451)	475	(1.081)	1.750	(149)	156	(357)	577
Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	40,00%	33,00%	3.986	(15)	6.596	(17)	1.594	(5)	2.638	(6)
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(4)	(19)	(11)	(20)	(1)	(10)	1	(11)
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	0,00%	1.653	-	1.601	-	661	-	640	-
Reserva Regatas Loteamento Ltda. (**)	20,00%	20,00%	4.839	(181)	11.329	(181)	1.977	(36)	3.275	(36)
Juros capitalizados			-	-	-	-	-	-	(100)	-
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			9.587	143	19.275	3.513	4.492	78	6.895	1.134

Controladas:

Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) (*)	100,00%	100,00%	269	(1.068)	589	(226)	269	(1.068)	589	(226)
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) (*)	100,00%	100,00%	979	3.060	49	5.614	979	3.060	49	5.614
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) (*)	100,00%	100,00%	1.493	1.007	1.948	3.784	1.493	1.007	1.948	3.784
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) (*)	100,00%	100,00%	(201)	1.142	(1.215)	10.356	(201)	1.142	(1.215)	10.356
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop)	100,00%	100,00%	11.462	-	25.340	(1)	11.462	-	25.340	(1)
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Vila América)	100,00%	0,00%	(323)	-	(323)	-	(323)	-	(323)	-
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	100,00%	100,00%	(1)	-	(2)	-	(1)	-	(2)	-
Santa Iria Loteamento Ltda.	0,00%	67,00%	-	(1)	-	(2)	-	-	-	(1)
Juros capitalizados			-	-	-	-	(415)	(194)	(780)	(448)
Total das controladas			13.678	4.140	26.386	19.525	13.263	3.947	25.606	19.078
Total das investidas - Individual			23.265	4.283	45.661	23.038	17.755	4.025	32.501	20.212

(*) 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.

(**) Inclui distribuição desproporcional de lucros conforme contemplado em contrato social, que em 30 de setembro de 2021 foi de R\$596 para a Reserva Macaúba Loteamento Ltda. e R\$1.009 para a Reserva Regatas Loteamento Ltda.

b) Segue abaixo a movimentação dos investimentos:

	Início da operação	Saldo inicial	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldo final
Nove meses findo em 30 de setembro de 2021:						
Controladas em conjunto e coligadas:						
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	2.486	(949)	711	-	2.248
Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	06/18	13.994	(2.032)	87	-	12.049
Casasmais Macaúba Inc. Ltda.	09/19	8.041	(6.932)	(357)	-	752
Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	09/20	5.534	1.110	2.638	-	9.282
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	-	66	(1)	1	-	66
Santa Iria Loteamento Ltda.	09/20	5.124	5.287	640	-	11.051
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	01/21	69	(1.644)	3.275	-	1.700
Outros	-	-	-	-	303	303
Juros capitalizados	-	203	-	(100)	(103)	-
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		35.517	(5.161)	6.895	200	37.451
Controladas:						
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver)	05/17	9.780	1	589	-	10.370
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco)	08/18	21.241	399	49	-	21.689
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas)	02/19	19.422	1	1.948	-	21.371
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias)	05/20	16.218	-	(1.215)	-	15.003
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop)	06/21	36.530	427	25.340	-	62.297
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Vila América)	09/21	-	1.824	(323)	-	1.501
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	-	229	1.049	(2)	-	1.276
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	-	-	3	-	-	3
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto Moinho)	-	-	1	-	-	1
Urba 9 Loteamentos Ltda.	-	-	3	-	-	3
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	-	-	1	-	-	1
Urba 15 Loteamentos Ltda.	-	-	1	-	-	1
Juros capitalizados	-	685	-	(780)	1.340	1.245
Total das controladas		104.105	3.710	25.606	1.340	134.761
Total das investidas - Individual		139.622	(1.451)	32.501	1.540	172.212
Nove meses findo em 30 de setembro de 2020:						
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		17.302	4.544	1.134	-	22.980
Total das controladas		32.936	48.873	19.078	556	101.443
Total das investidas - Individual		50.238	53.417	20.212	556	124.423

Notas Explicativas



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

	30/09/21							31/12/20						
	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.
Ativo circulante														
Caixa e TVM	660	22.318	53	24.425	2	26.400	371	625	20.469	10.873	18.831	4	10.640	100
Clientes	5.183	4.053	805	5.678	-	1.809	3.182	5.188	2.992	2.737	(55)	-	(34)	-
Lotes a comercializar	635	15.389	425	6.931	685	19.334	2.017	1.040	13.782	246	436	625	18.870	925
Outros ativos circulantes	-	-	711	1.362	-	99	101	29	5.447	318	129	-	157	34
Ativo não circulante														
Clientes	8.969	4.136	1.093	3.016	-	3.285	11.723	12.868	5.945	3.127	6	-	-	-
Crédito com empresa ligada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.243	-	-	-	-
Outros ativos não circulantes	196	797	1.735	5.938	-	566	1.136	107	258	289	2.119	-	-	-
	15.643	46.693	4.822	47.350	687	51.493	18.530	19.857	48.893	25.833	21.466	629	29.633	1.059
Passivo circulante														
Fornecedores	1.123	2.037	348	2.992	1	400	3.225	1.205	2.118	239	561	9	519	123
Mútuos com empresas ligadas	-	4.858	308	3.235	-	-	4.662	1.246	2.758	-	-	487	-	747
Outros passivos circulantes	2.211	484	1.069	4.251	555	22.998	1.057	3.386	647	520	2.015	1	16.178	22
Passivo não circulante	1.068	2.802	817	13.667	-	468	1.087	1.348	965	708	2.120	-	125	27
Patrimônio líquido	11.241	36.512	2.280	23.205	131	27.627	8.499	12.672	42.405	24.366	16.770	132	12.811	140
	15.643	46.693	4.822	47.350	687	51.493	18.530	19.857	48.893	25.833	21.466	629	29.633	1.059
Participação total %	20,00	33,00	33,00	40,00	50,00	40,00	20,00	20,00	33,00	33,00	33,00	50,00	40,00	20,00

	Nove meses de 2021							Nove meses de 2020						
	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	1.779	18.143	918	24.886	-	23.806	22.645	6.102	19.032	15.274	-	-	-	-
Custo dos lotes vendidos	(593)	(16.051)	(1.058)	(15.804)	-	(21.524)	(8.751)	(4.531)	(15.548)	(11.351)	-	-	-	-
Receitas (despesas) operacionais	(397)	(1.470)	(1.092)	(2.286)	(10)	(143)	(1.702)	(552)	(1.448)	(1.672)	(14)	(20)	(181)	(181)
Resultado financeiro	(135)	14	324	793	(1)	(2)	(144)	(513)	(12)	22	(3)	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social	(77)	(372)	(173)	(993)	-	(536)	(719)	(172)	(377)	(523)	-	-	-	-
Lucro (prejuízo) líquido do período	577	264	(1.081)	6.596	(11)	1.601	11.329	334	1.647	1.750	(17)	(20)	(181)	(181)

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 é como segue:

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/09/21			31/12/20
			Circulante	Não circulante	Total	Total
Consolidado e Individual:						
Debêntures - 2ª Emissão	06/21 a 06/23	CDI + 1,73%	20.753	20.001	40.754	60.125
Debêntures - 4ª Emissão	04/23 a 04/25	CDI + 1,71%	1.106	39.999	41.105	40.332
(-) Custo de captação			(219)	(232)	(451)	(614)
Total debêntures			21.640	59.768	81.408	99.843
CRI (3ª emissão de debêntures)	03/24	CDI +1,10%	44	60.000	60.044	60.015
Financiamento à construção (*)	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	2.006	958	2.964	4.447
(-) Custo de captação			(556)	(810)	(1.366)	(1.780)
Total empréstimos e financiamentos			1.494	60.148	61.642	62.682
Total Consolidado e Individual			23.134	119.916	143.050	162.525

(*) 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 CDI.

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

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 2ª Emissão	6.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,73%
Debênture - 4ª Emissão	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	CDI + 1,71%
CRI (3ª emissão de debêntures)	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	CDI + 1,10%
Financiamentos à construção	-	03/16	Mensal	Mensal	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%

Notas Explicativas



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

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

	Consolidado e Individual	
	nove meses de	
	2021	2020
Saldo inicial	162.525	123.842
Captações	-	40.000
Encargos financeiros provisionados	5.053	4.661
Custo na captação de recursos	-	(319)
Amortização do custo na captação de recursos	576	552
Pagamento de principal	(21.434)	(1.436)
Pagamento de encargos financeiros	(3.670)	(3.554)
Saldo final	143.050	163.746

b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, são como segue:

	Consolidado e Individual				
	Financiamento à construção	CRI	Debêntures	Total 30/09/21	Total 31/12/20
Direitos creditórios	2.964	-	-	2.964	4.447
Sem garantias	-	60.044	81.859	141.903	160.472
Total (*)	2.964	60.044	81.859	144.867	164.919

(*) 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 do loteamento Bem Viver Campos, conforme mencionado na nota 4. 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	18/03/16	06/03/23	2.964
Debêntures 2ª emissão	13/06/18	06/06/23	40.754
CRI (3ª emissão de debêntures)	28/03/19	27/03/24	60.044
Debêntures - 4ª Emissão	08/04/20	01/04/25	41.105
			144.867

c) Vencimentos

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

	Consolidado e Individual	
	30/09/21	31/12/20
Período após a data do balanço		
12 meses	23.134	21.754
13 a 24 meses	33.575	21.139
25 a 36 meses	73.024	33.145
37 a 48 meses	13.317	73.163
Após 48 meses	-	13.324
Total	143.050	162.525

Notas Explicativas

d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Encargos financeiros brutos	2.285	5.629	1.449	4.909
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(1.364)	(3.053)	(596)	(2.031)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	921	2.576	853	2.878
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	8.920	8.172	7.859	7.328
Encargos financeiros capitalizados	1.364	3.053	596	2.031
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(637)	(1.478)	(637)	(1.541)
Resultado de equivalência patrimonial (nota 6)	-	(100)	-	-
Saldo final (lotes a comercializar (nota 5))	9.647	9.647	7.818	7.818

	Individual			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Encargos financeiros brutos	2.285	5.629	1.449	4.909
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(883)	(1.816)	(455)	(1.475)
Investimentos	(481)	(1.237)	(141)	(556)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	921	2.576	853	2.878
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	8.920	8.172	7.859	7.328
Encargos financeiros capitalizados	1.364	3.053	596	2.031
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(222)	(698)	(443)	(1.093)
Resultado de equivalência patrimonial	(415)	(880)	(194)	(448)
Saldo final	9.647	9.647	7.818	7.818
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar (nota 5)	8.402	8.402	7.182	7.182
Investimentos (nota 6)	1.245	1.245	636	636
	9.647	9.647	7.818	7.818

As demais informações referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Circulante	69.339	33.139	48.977	20.746
Não circulante	115.413	187.134	87.055	155.958
Total	184.752	220.273	136.032	176.704

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$83.511 no Consolidado e R\$41.428 no Individual refere-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\$138.518 no Consolidado e R\$86.586 no Individual em 31 de dezembro de 2020). 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) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

Notas Explicativas



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

Em 30 de setembro de 2021, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$145.416 no Consolidado e R\$106.713 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\$214.800 no Consolidado e R\$115.838 no Individual em 31 de dezembro de 2020).

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
12 meses	69.339	33.139	48.977	20.746
13 a 24 meses	69.277	139.352	59.968	126.869
25 a 36 meses	28.702	23.316	21.452	17.817
37 a 48 meses	8.709	4.278	5.635	4.278
Após 48 meses	8.725	20.188	-	6.994
Total	184.752	220.273	136.032	176.704

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	923	657	738	566
Encargos sociais	531	452	386	329
Provisão de férias, 13º salário e encargos	2.835	1.289	2.253	919
Provisão participação nos lucros e resultados	1.557	730	1.557	730
Outros	40	38	38	38
Subtotal	5.886	3.166	4.972	2.582
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	1.130	831	559	596
PIS e COFINS a recolher	362	129	113	60
Impostos e contribuições retidos de terceiros	159	192	48	124
Subtotal	1.651	1.152	720	780
Total	7.537	4.318	5.692	3.362

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

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

Notas Explicativas



Em 30 de setembro de 2021, adiantamentos de clientes no montante de R\$4.006 no Consolidado e R\$39 no Individual possuem expectativa de desenvolvimento do loteamento conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Período após a data do balanço				
12 meses	2.837	875	39	119
13 a 24 meses	1.169	-	-	-
Total	4.006	875	39	119

As demais informações referentes aos adiantamentos de clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 10 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

11. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	2.651	2.303	1.476	1.427
Adições	674	672	6	155
Baixas	(680)	(1.086)	(562)	(984)
Saldo final	2.645	1.889	920	598
Circulante	748	379	680	274
Não circulante	1.897	1.510	240	324
	2.645	1.889	920	598

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 3,2% do custo de desenvolvimento de loteamento em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 no Consolidado e Individual.

As demais informações referentes à provisão para manutenção de imóveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

12. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimentos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Imposto de renda (IRPJ)	4.166	3.329	1.599	1.687
Contribuição social (CSLL)	2.230	1.787	866	908
Total - IR e CS	6.396	5.116	2.465	2.595
PIS	1.322	1.058	525	544
COFINS	6.059	4.888	2.403	2.511
Total - PIS e COFINS	7.381	5.946	2.928	3.055
Total geral	13.777	11.062	5.393	5.650
Circulante	3.776	3.212	1.955	2.004
Não circulante	10.001	7.850	3.438	3.646
	13.777	11.062	5.393	5.650

Notas Explicativas



A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	5.116	4.054	2.595	2.688
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	1.280	912	(130)	(118)
Saldo final	6.396	4.966	2.465	2.570

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por venda de lotes	6.129	5.068	2.467	2.584
(-) Adiantamentos de clientes	122	(24)	1	(4)
Outros	145	72	(3)	15
Valor líquido	6.396	5.116	2.465	2.595

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020, é como segue:

	Consolidado			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita de venda de lotes	36.421	87.190	20.989	74.517
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(1.122)	(2.685)	(646)	(2.295)
Receitas financeiras (*)	(247)	(499)	(177)	(471)
Outros	19	34	286	380
Despesa no resultado	(1.350)	(3.150)	(537)	(2.386)
Composição no resultado:				
Corrente	(753)	(1.870)	(540)	(1.474)
Diferido	(597)	(1.280)	3	(912)
	(1.350)	(3.150)	(537)	(2.386)

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

	Individual			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita de venda de lotes	2.010	10.787	3.749	14.295
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(62)	(332)	(115)	(440)
Receitas financeiras (*)	(130)	(289)	(132)	(395)
Outros	83	30	72	172
Despesa no resultado	(109)	(591)	(175)	(663)
Composição no resultado:				
Corrente	(212)	(721)	(278)	(781)
Diferido	103	130	103	118
	(109)	(591)	(175)	(663)

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

Notas Explicativas



13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 30 de setembro de 2021, a mencionada provisão monta em R\$64 no Consolidado e no Individual (R\$189 no Consolidado e R\$169 no Individual em 31 de dezembro de 2020), 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\$262 no Consolidado e R\$247 no Individual em 30 de setembro de 2021 (R\$215 no Consolidado e R\$202 no Individual em 31 de dezembro de 2020).

14. Patrimônio líquido

(a) Ações ordinárias e capital social

	Consolidado e Individual	
	30/09/21	31/12/20
Capital subscrito	189.436	86.701
Capital a integralizar	(15.000)	-
Capital social	174.436	86.701
Ações subscritas	143.628	80.302
Ações subscritas e não integralizadas	(9.246)	-
Ações subscritas e integralizadas (ordinárias, sem valor nominal - em milhares)	134.382	80.302

O capital social autorizado da Companhia em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 é de R\$2.000.000 (dois bilhões de reais).

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

A primeira e segunda tranches do bônus de subscrição foram integralizadas pelo respectivo acionista em 31 de agosto de 2020 e 19 de janeiro de 2021, respectivamente.

Em 16 de novembro de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração o aumento do capital social da Companhia, no valor de R\$100.000, a ser subscrito e integralizado, em moeda nacional corrente, durante o exercício 2021. Neste sentido, em 22 de fevereiro de 2021, foi aprovado por este mesmo órgão, a emissão de 61.640.077 ações nominativas, sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$1,62 por ação, totalizando R\$100.000, a ser integralizado ao longo do referido ano.

Notas Explicativas



No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e de 2020, foram aprovados, 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
Nove meses findo em 30 setembro de 2021:			(mil)	(mil)	R\$	R\$ mil	R\$ mil
22/02/2021	25/02/2021	Emissão de novas ações	15.410	95.712	1,62	25.000	111.701
22/02/2021	21/05/2021	Emissão de novas ações	24.656	120.368	1,62	40.000	151.701
30/06/2021	30/06/2021	Emissão de novas ações	1.686	122.054	1,62	2.735	154.436
22/02/2021	20/08/2021	Emissão de novas ações	<u>12.328</u>	<u>134.382</u>	<u>1,62</u>	<u>20.000</u>	<u>174.436</u>
			54.080			87.735	
Nove meses findo em 30 setembro de 2020:							
31/08/2020	31/08/2020	Emissão de novas ações	967	80.302	1,57	1.515	86.701

(b) Ações em tesouraria

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, a Companhia transferiu 967 mil ações de sua própria emissão para acionista minoritário, pelo valor total de R\$1.570 (258 mil ações pelo valor total de R\$258 no mesmo período de 2020), referente à segunda tranche do bônus de subscrição, descrito no item (a), acima.

Espécie	Quantidade mil				
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final
Nove meses findo em 30 setembro de 2021:					
Ações ordinárias	1.303	-	(967)	-	336
Nove meses findo em 30 setembro de 2020:					
Ações ordinárias	1.561	-	(258)	-	1.303

(c) Reservas de capital*Plano de opções de ações*

Em 02 de setembro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, a criação do Programa 2 do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações. O limite de outorga para este Programa é de 686.550 opções, cujo preço de exercício será de R\$1,49 com período de *vesting* de até 5 anos podendo ser prorrogado por mais 3 anos sendo o prazo final de exercício em dezembro de 2028. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R\$1,15.

Em 31 de agosto de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, a criação do Programa 1 do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações. O limite de outorga para este Programa é de 2.996.697 opções, cujo preço de exercício será de R\$1,34 com período de *vesting* de até 5 anos podendo ser prorrogado por mais 3 anos sendo o prazo final de exercício em dezembro de 2027. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R\$1,20.

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 e de suas controladas. 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 opções, correspondentes, nesta data, a 6,30% do capital social total da Companhia, em uma base completamente diluída.

Notas Explicativas



A movimentação das opções para o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020 é demonstrada como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2021 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	16	2.977	-	-	-	2.977
2	15	-	552	-	-	552
		2.977	552	-	-	3.529
Preço médio ponderado das opções		1,34	1,49	-	-	1,36

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2020 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	16	-	2.997	-	-	2.997
		-	2.997	-	-	2.997
Preço médio ponderado das opções		-	1,34	-	-	1,34

O custo das opções incorridos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 foi de R\$653 e o custo das opções a ser reconhecido é de R\$2.857 (R\$111 de custo incorrido e R\$3.135 de custo a ser reconhecido no mesmo período de 2020).

Em 30 de setembro de 2021, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 3.529 mil ações, o que representaria uma diluição de 2,40% em relação ao total de ações da Companhia de 143.628 mil (3,57% em 31 de dezembro de 2020).

(d) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

Os dividendos mínimos obrigatórios de 2020, no valor de R\$2.735, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) do dia 30 de abril de 2021 e foram pagos no dia 30 de junho de 2021, sendo R\$0,02 (dois centavos) por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 15 de abril de 2021.

(e) 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			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Resultado básico por ação:				
Resultado do período	7.235	13.095	(544)	11.531
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	143.292	129.656	78.207	77.919
Resultado básico por ação - em R\$	0,0505	0,1010	(0,0070)	0,1480
Resultado diluído por ação:				
Resultado do período	7.235	13.095	(544)	11.531
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	143.292	129.656	78.207	77.919
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares)	-	-	1.047	1.047
Total de ações após efeito diluidor (mil)	143.292	129.656	79.254	78.966
Resultado diluído por ação - em R\$	0,0505	0,1010	(0,0069)	0,1460

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 14 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

Notas Explicativas



15. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020:

	Consolidado			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita de vendas de lotes	50.789	112.141	30.792	95.120
Distratos	(11.362)	(22.651)	(9.650)	(19.312)
Outros	(3.006)	(2.300)	(153)	(1.291)
Impostos incidentes sobre vendas	(1.458)	(3.419)	(186)	(2.193)
Receita operacional líquida	34.963	83.771	20.803	72.324

	Individual			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita de vendas de lotes	9.633	26.910	12.296	30.165
Distratos	(7.605)	(17.216)	(8.501)	(15.707)
Outros	(18)	1.093	(46)	(163)
Impostos incidentes sobre vendas	(87)	(540)	150	(319)
Receita operacional líquida	1.923	10.247	3.899	13.976

Os valores referentes aos lotes em desenvolvimento registrados no Consolidado para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020 são como segue:

	Consolidado			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	32.980	76.359	10.869	41.204
Custos dos lotes vendidos em desenvolvimento	(16.439)	(41.201)	(9.052)	(29.671)
Lucro bruto reconhecido	16.541	35.158	1.817	11.533

As demais informações referentes à receita operacional líquida não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 15 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

16. Custos e despesas operacionais

	Consolidado			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(16.444)	(43.095)	(13.478)	(41.895)
Encargos financeiros (nota 7 (d))	(637)	(1.478)	(637)	(1.541)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(17.081)	(44.573)	(14.115)	(43.436)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(4.961)	(12.637)	(3.100)	(7.468)
Honorários da administração	(1.034)	(3.101)	(774)	(1.731)
Opções de ações	(234)	(653)	(111)	(111)
Propaganda e publicidade	(695)	(2.035)	(285)	(957)
Comissões e corretagens	(2.176)	(4.712)	(1.379)	(2.846)
Consultorias e serviços	(670)	(1.751)	(293)	(779)
Depreciação e amortização	(233)	(607)	(177)	(363)
Outras despesas	(1.240)	(3.034)	(645)	(2.083)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(11.243)	(28.530)	(6.764)	(16.338)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(4.898)	(11.188)	(2.871)	(6.940)
Despesas gerais e administrativas	(6.345)	(17.342)	(3.893)	(9.398)
	(11.243)	(28.530)	(6.764)	(16.338)

Notas Explicativas



	Individual			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(744)	(3.495)	(2.541)	(7.475)
Encargos financeiros (nota 7 (d))	(222)	(698)	(443)	(1.093)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(966)	(4.193)	(2.984)	(8.568)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(4.410)	(11.561)	(2.821)	(6.804)
Honorários da administração	(1.034)	(3.101)	(774)	(1.731)
Opções de ações	(234)	(653)	(111)	(111)
Propaganda e publicidade	(256)	(728)	(177)	(529)
Comissões e corretagens	(532)	(1.281)	(338)	(846)
Consultorias e serviços	(636)	(1.674)	(287)	(718)
Depreciação e amortização	(204)	(578)	(177)	(363)
Outras despesas	(860)	(2.329)	(495)	(1.620)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(8.166)	(21.905)	(5.180)	(12.722)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(1.821)	(4.578)	(1.272)	(3.352)
Despesas gerais e administrativas	(6.345)	(17.327)	(3.908)	(9.370)
	(8.166)	(21.905)	(5.180)	(12.722)

As demais informações referentes aos custos e despesas operacionais não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 16 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Despesas financeiras:				
Despesas de juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (d))	(921)	(2.576)	(853)	(2.878)
Despesas com taxas, tarifas e impostos	(45)	(134)	(38)	(106)
Outras despesas financeiras	(206)	(539)	(277)	(368)
	(1.172)	(3.249)	(1.168)	(3.352)
Receitas financeiras:				
Receitas com rendimentos de aplicações financeiras	669	1.300	401	916
Outras receitas financeiras	56	168	119	469
	725	1.468	520	1.385
Receita proveniente de clientes por loteamentos	594	3.684	585	2.345
	1.319	5.152	1.105	3.730
Resultado financeiro	147	1.903	(63)	378

	Individual			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Despesas financeiras:				
Despesas de juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (d))	(921)	(2.576)	(853)	(2.878)
Despesas com taxas, tarifas e impostos	(23)	(85)	(24)	(68)
Outras despesas financeiras	(106)	(130)	(61)	(151)
	(1.050)	(2.791)	(938)	(3.097)
Receitas financeiras:				
Receitas com rendimentos de aplicações financeiras	337	706	275	704
Outras receitas financeiras	44	145	113	459
	381	851	388	1.163
Receita proveniente de clientes por loteamentos	166	2.207	394	1.437
	547	3.058	782	2.600
Resultado financeiro	(503)	267	(156)	(497)

Notas Explicativas



18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	2.960	-	-	-	-	-	-	-
Cientes por vendas de lotes									
Outras partes relacionadas									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)	[2]	11.357	10.227	-	-	11.357	10.227	-	-
Adiantamento a fornecedores									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[13]	2.000	-	-	-	2.000	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controlada em conjunto									
Casasmais Santa Iria Incorporações Ltda.	[4]	1.294	-	-	-	1.294	-	-	-
Coligadas									
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[3]	-	1.246	-	-	-	1.246	-	-
SPes	[4]	1.705	910	-	-	1.705	910	-	-
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	[12]	4.662	747	-	-	4.662	747	-	-
Outros ativos não circulantes									
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	[5]	186	204	-	-	78	203	-	-
Investidas e controladas em conjunto									
SPes	[5]	456	199	-	-	828	1.668	-	-
Fornecedor por prestação de serviço									
Outras partes relacionadas									
T Lott advocacia	[10]	-	-	22	-	-	-	22	-
Fornecedor por arrendamento									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda.	[7]	-	-	17	16	-	-	17	16
MA Cabaleiro Participações Ltda.	[7]	-	-	6	5	-	-	6	5
Dividendos a pagar									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[8]	-	-	-	1.407	-	-	-	1.407
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Investidas									
SPes	[9]	-	-	-	-	-	-	5.209	5.100
Coligadas									
Casasmais Macaúba Inc. Ltda.	[9]	-	-	-	2.720	-	-	-	2.720

	Consolidado e Individual							
	Receita				Despesa			
	3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Receita financeira								
Aplicações financeiras e TVM								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[1]	27	-	27	-	-	-	-
Receita de serviços								
Receita por prestação de serviços								
Outras partes relacionadas								
MRV MRL Quinto Tolentino 1 SCP	[11]	-	-	1.195	-	-	-	-
Receita financeira								
Receita por venda de lotes								
Outras partes relacionadas								
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)	[2]	720	263	1.233	429	-	-	-
Créditos com empresas ligadas								
Coligada								
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[3]	-	197	165	488	-	-	-
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	[12]	59	-	164	-	-	-	-
Despesa administrativa								
Despesas por prestação de serviços administrativos								
Controladora								
MRV Engenharia e Participações S.A.	[6]	-	-	-	-	408	171	1.175
Outras partes relacionadas								
T Lott advocacia	[10]	-	-	-	-	96	-	175
Despesa financeira								
Despesas financeira de arrendamento								
Outras partes relacionadas								
Conedi Participações Ltda.	[7]	-	-	-	-	30	30	88
MA Cabaleiro Participações Ltda.	[7]	-	-	-	-	10	10	30

Notas Explicativas



- [1] Refere-se a aplicações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, as aplicações apresentam rendimento de 102% do CDI no Consolidado e Individual (não temos aplicações no mesmo período de 2020).
- [2] 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.
- [3] Refere-se a contrato de mútuo celebrado em outubro de 2018 com rendimentos calculados pelo INCC mais *spread* de 4% a.a. e vencimento predeterminado em 54 meses a partir da data de celebração, prorrogáveis a critério da mutuante por 12 meses adicionais. O saldo foi quitado em 09 de junho de 2021.
- [4] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em controladas em conjunto e coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [5] Refere-se a saldos a receber de reembolsos de despesas custeadas pela Controladora com partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebíveis de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [6] Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV no âmbito do centro de serviços compartilhados. Em 30 de setembro de 2021, o contrato estabelece pagamento mensal aproximado de R\$125 (R\$121 em 31 de dezembro de 2020).
- [7] Refere-se a contrato de aluguel da sede. A Conedi e a MA Cabaleiro têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da MRV. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação prevista do prazo, em linha com o CPC 06, reajustável pelo Índice Geral de Preços de mercado (IGP-M). Em 30 de setembro de 2021, estabelece pagamento mensal de R\$23 (R\$22 em 31 de dezembro de 2020).
- [8] Refere-se a dividendo pago a sua controladora MRV em 30 de junho de 2021.
- [9] 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.
- [10] 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.
- [11] Refere-se à prestação de serviço de consultoria técnica para desenvolvimento de empreendimento imobiliário no município do Rio de Janeiro, o qual tem como acionista a MRV e MRL (empresa controlada em conjunto pela MRV).
- [12] Refere-se a contrato de mútuo celebrado em janeiro de 2021 com rendimentos calculados pelo INCC mais *spread* de 4% a.a. O prazo de quitação é de no máximo 60 meses após emissão do TVO, prorrogáveis, por mais 12 meses, a critério de qualquer das partes.
- [13] Refere-se à reembolsos pelos gastos incorridos em projeto, no contexto do acordo operacional abaixo mencionado.

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").

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			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	1.034	3.101	774	1.731
Gratificação	315	623	90	223
Benefícios assistenciais	27	76	6	32
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	17	52	14	36
Plano de opção de ações	183	512	109	109
	1.576	4.364	993	2.131

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

Em 30 de abril de 2021, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$6.292.

Notas Explicativas



19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o índice de endividamento é conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Empréstimos, financiamentos e debêntures	143.050	162.525	143.050	162.525
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(59.961)	(22.960)	(34.398)	(7.123)
Dívida líquida	83.089	139.565	108.652	155.402
Patrimônio líquido ("PL")	208.244	105.191	208.244	105.191
Dívida líquida / PL	39,9%	132,7%	52,2%	147,7%

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	30/09/21		31/12/20	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		223.542	223.542	176.771	176.771
Clientes	4	213.278	213.278	171.806	171.806
Créditos com empresas ligadas		7.661	7.661	2.903	2.903
Caixa e bancos		2.603	2.603	2.062	2.062
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)		57.410	57.410	21.234	21.234
Aplicações financeiras	3	2.960	2.960	2.472	2.472
Fundo de investimento restrito	3	54.398	54.398	18.426	18.426
Instrumentos financeiros derivativos	19 (b)	52	52	336	336
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		273.921	272.456	257.316	253.226
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	143.050	141.585	162.525	158.435
Contas a pagar por aquisição de terrenos		101.241	101.241	81.755	81.755
Fornecedores		5.815	5.815	2.434	2.434
Outras contas a pagar		23.815	23.815	10.602	10.602
Valor justo por meio do resultado - VJR (**)		83.511	83.511	138.518	138.518
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	83.511	83.511	138.518	138.518

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

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

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas. Todos os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia foram registrados contabilmente em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

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 Certificado de Depósito Interbancário ("CDI").

Notas Explicativas



Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a posição do contrato de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	30/09/21	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	2.871	2.963	2.886	52	77	(25)
							52	77	(25)
							Individual e Consolidado		
							Ativo não circulante		52

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/20	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	4.307	4.445	4.319	336	126	210
							336	126	210
							Individual e Consolidado		
							Ativo não circulante		336

	Efeito no resultado		
	Consolidado e Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
3º trimestre de 2021	(16)	(50)	(66)
Nove meses de 2021	(49)	(235)	(284)
3º trimestre de 2020	(17)	(93)	(110)
Nove meses de 2020	(38)	(67)	(105)

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

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 indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de setembro de 2021, 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 2021 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de setembro de 2021, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de setembro de 2021 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2021. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2021 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Notas Explicativas



Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/09/21	Taxa anual estimada para 2021 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	57.358	(144.774)	(87.416)	2,98%	7,17% (i)	4,19%	(3.663)	(1.966)
IPCA	84.529	(94.091)	(9.562)	10,25%	8,64% (ii)	-1,61%	154	83
IGP-M	67.596	(6.700)	60.896	24,86%	17,61% (ii)	-7,25%	(4.415)	(2.369)
TR	2.871	(2.964)	(93)	0,00%	0,01% (i)	0,01%	-	-
INCC	4.662	-	4.662	16,37%	13,73% (ii)	-2,63%	(123)	(66)
							(8.047)	(4.318)
Cenário I								
CDI	57.358	(144.774)	(87.416)	2,98%	8,96%	5,98%	(5.227)	(2.805)
IPCA	84.529	(94.091)	(9.562)	10,25%	10,80%	0,55%	(53)	(28)
IGP-M	67.596	(6.700)	60.896	24,86%	13,21%	-11,65%	(7.094)	(3.807)
TR	2.871	(2.964)	(93)	0,00%	0,01%	0,01%	-	-
INCC	4.662	-	4.662	16,37%	10,30%	-6,07%	(283)	(152)
							(12.657)	(6.792)
Cenário II								
CDI	57.358	(144.774)	(87.416)	2,98%	10,76%	7,78%	(6.801)	(3.650)
IPCA	84.529	(94.091)	(9.562)	10,25%	12,96%	2,71%	(259)	(139)
IGP-M	67.596	(6.700)	60.896	24,86%	8,80%	-16,06%	(9.780)	(5.248)
TR	2.871	(2.964)	(93)	0,00%	0,02%	0,02%	-	-
INCC	4.662	-	4.662	16,37%	6,87%	-9,50%	(443)	(238)
							(17.283)	(9.275)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(*) Variação efetiva dos nove primeiros meses do ano 2021 mais a projeção para os próximos três meses do ano 2021.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelados ao IGP-M e ao CDI, 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 2021.

(d) Tabela de riscos de liquidez e juros

O fluxo de caixa não descontado dos passivos com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções dos indicadores de 30 de setembro de 2021 até o vencimento contratual é 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	82.735	69.799	100.567	20.513	273.614
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	271	274	274	3.065	3.884
Passivos não remunerados	25.199	45.528	7.250	11.799	89.776
Total	108.205	115.601	108.091	35.377	367.274
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	74.868	69.799	100.567	20.513	265.747
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	271	274	274	3.065	3.884
Passivos não remunerados	8.971	36.218	-	-	45.189
Total	84.110	106.291	100.841	23.578	314.820

(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

Notas Explicativas



para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (h) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

As demais informações referentes aos instrumentos financeiros e gerenciamentos de riscos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 19 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020, a Companhia realizou a seguinte atividade de financiamento não envolvendo caixa, portanto, não está refletida na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado e Individual	
	nove meses de	
	2021	2020
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (d))	3.053	2.031

21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Lotes em desenvolvimento				
(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos				
<u>Loteamentos em construção:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	497.233	352.836	202.720	192.287
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(438.636)	(346.575)	(206.749)	(196.226)
Distratos - receitas estornadas	4.029	3.939	4.029	3.939
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(434.607)	(342.636)	(202.720)	(192.287)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	62.626	10.200	-	-
(ii) Receita de indenização por distratos				
	199	208	199	208
(iii) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	4.029	3.939	4.029	3.939
Ajustes em contas a receber de clientes	(3.362)	(3.170)	(3.362)	(3.170)
Receita indenização por distratos	(199)	(208)	(199)	(208)
Ajuste em Adiantamento de clientes	-	-	-	-
Passivo - devolução por distrato	468	561	468	561
(iv) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)				
<u>Loteamentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	237.754	173.567	87.904	85.049
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(211.194)	(169.146)	(89.117)	(86.243)
Distratos - custos de construção	1.213	1.194	1.213	1.194
(b) Custo incorrido líquido	(209.981)	(167.952)	(87.904)	(85.049)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	27.773	5.615	-	-
(v) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)				
<u>Loteamentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	97.489	46.136	16.126	19.021
(b) Custo incorrido	(62.666)	(45.098)	(16.126)	(19.021)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	34.823	1.038	-	-

(*) Não considera encargos financeiros.

Notas Explicativas



22. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de setembro de 2021, 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.	256.694
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.	121.669
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	39.606
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.	37.617
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.	780

23. Aprovação das informações trimestrais

Essas informações trimestrais foram autorizadas para emissão pela Diretoria em 12 de novembro de 2021.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700, Fax +55 (31) 2128-5702
www.kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos Acionistas, Conselho de Administração e Administradores da
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.
Belo Horizonte - Minas Gerais

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21e IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão

executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 12 de novembro de 2021

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-MG

Poliana Silveira Rodrigues
Contadora CRC MG-089473/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Belo Horizonte, 12 de novembro de 2021.

Pelo presente instrumento, a Diretora Presidente e 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) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais da Urba relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão de informações trimestrais da KPMG Auditores Independentes, relativamente às informações trimestrais da Urba referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021.

Érika Matsumoto
Diretora Presidente

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Belo Horizonte, 12 de novembro de 2021.

Pelo presente instrumento, a Diretora Presidente e 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) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais da Urba relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão de informações trimestrais da KPMG Auditores Independentes, relativamente às informações trimestrais da Urba referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021.

Érika Matsumoto
Diretora Presidente

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