

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 - 01/01/2025 à 30/06/2025	9
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	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 - 01/01/2025 à 30/06/2025	20
DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	21
Demonstração de Valor Adicionado	22

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

Notas Explicativas	25
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	54
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	56
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	57

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	146.922
Preferenciais	0
Total	146.922
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 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	906.618	861.856
1.01	Ativo Circulante	123.353	95.605
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.992	201
1.01.01.01	Caixa e Bancos	1.992	201
1.01.03	Contas a Receber	16.623	16.440
1.01.03.01	Clientes	16.623	16.440
1.01.03.01.01	Clientes por venda de lotes	16.623	16.440
1.01.04	Estoques	93.283	69.725
1.01.04.01	Lotes em desenvolvimento	49.506	48.530
1.01.04.02	Lotes concluídos	10.384	9.256
1.01.04.03	Terrenos	27.041	7.519
1.01.04.04	Adiantamento a fornecedores	6.352	4.420
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.857	2.377
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.598	6.862
1.01.08.03	Outros	9.598	6.862
1.01.08.03.01	Outros Ativos	7.581	6.299
1.01.08.03.02	Títulos e Valores Mobiliários	2.017	563
1.02	Ativo Não Circulante	783.265	766.251
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	401.410	391.018
1.02.01.04	Contas a Receber	43.075	39.660
1.02.01.04.01	Clientes por venda de lotes	43.075	39.660
1.02.01.05	Estoques	225.163	257.889
1.02.01.05.01	Terrenos	225.163	257.889
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	1.382	834
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	29.282	24.875
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	29.282	24.875
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	102.508	67.760
1.02.01.10.04	Outros	23.983	23.304
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	78.525	44.456
1.02.02	Investimentos	368.834	365.016
1.02.02.01	Participações Societárias	368.834	365.016
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	364.933	355.927
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	3.901	9.089
1.02.03	Imobilizado	13.021	10.217
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	13.021	10.217
1.02.03.01.01	Imobilizado e Intangível	13.021	10.217

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	906.618	861.856
2.01	Passivo Circulante	160.754	98.602
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.778	6.717
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.109	1.038
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.669	5.679
2.01.02	Fornecedores	14.794	5.473
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	14.794	5.473
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.033	1.265
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	967	1.199
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	172	380
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	795	819
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	66	66
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	9.086	6.627
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	413	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	413	0
2.01.04.02	Debêntures	8.673	6.627
2.01.05	Outras Obrigações	130.055	78.520
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	93.383	49.220
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	93.383	49.220
2.01.05.02	Outros	36.672	29.300
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	15.138	10.757
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	35	16
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	2.587	4.376
2.01.05.02.08	Contas a pagar por aquisição de investimento	1.762	0
2.01.05.02.10	Passivo de cessão	2.904	2.912
2.01.05.02.11	Passivo a descoberto - Investimentos	14.246	11.239
2.01.06	Provisões	8	0
2.01.06.02	Outras Provisões	8	0
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	8	0
2.02	Passivo Não Circulante	636.297	646.970
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	349.152	347.877
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	858	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	858	0
2.02.01.02	Debêntures	348.294	347.877
2.02.02	Outras Obrigações	286.941	299.088
2.02.02.02	Outros	286.941	299.088
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	235.441	257.042
2.02.02.02.05	Outras Contas a Pagar	21.672	21.760
2.02.02.02.06	Contas a pagar por aquisição de investimento	0	1.762
2.02.02.02.07	Passivo de cessão	29.828	18.524
2.02.04	Provisões	204	5
2.02.04.02	Outras Provisões	204	5
2.02.04.02.04	Provisão Para Manutenção de Imóveis	204	5
2.03	Patrimônio Líquido	109.567	116.284
2.03.01	Capital Social Realizado	198.531	198.531

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.02	Reservas de Capital	-1.407	-1.449
2.03.02.04	Opções Outorgadas	-914	-956
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-493	-493
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-87.557	-80.798

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.653	7.592	-1.072	-176
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-892	-2.333	572	551
3.03	Resultado Bruto	1.761	5.259	-500	375
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	7.146	2.754	-6.416	-14.590
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.993	-3.937	-1.424	-2.821
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.447	-12.628	-6.570	-13.801
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	45	334	300	340
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-382	-901	-431	-4.964
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	15.923	19.886	1.709	6.656
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	8.907	8.013	-6.916	-14.215
3.06	Resultado Financeiro	-3.264	-7.984	-5.407	-10.123
3.06.01	Receitas Financeiras	5.001	8.597	1.089	2.081
3.06.01.01	Receitas Financeiras	3.970	6.776	1.136	2.044
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes de Clientes Por Loteamento	1.031	1.821	-47	37
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.265	-16.581	-6.496	-12.204
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	5.643	29	-12.323	-24.338
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-2.185	-2.339
3.08.01	Corrente	0	0	-3.876	-4.120
3.08.02	Diferido	0	0	1.691	1.781
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.643	29	-14.508	-26.677
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	5.643	29	-14.508	-26.677
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,0385	0,0002	-0,0994	-0,1828
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,0385	0,0002	-0,0994	-0,1828

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	5.643	29	-14.508	-26.677
4.03	Resultado Abrangente do Período	5.643	29	-14.508	-26.677

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.729	-17.210
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-6.261	-25.837
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	29	-26.677
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	1.070	1.753
6.01.01.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	42	-1.124
6.01.01.04	Ajuste a Valor Presente	-188	-363
6.01.01.05	Baixa na Venda de Imobilizado	0	9
6.01.01.07	Resultados Financeiros	11.384	10.629
6.01.01.08	Resultado de Equivalência Patrimonial	-19.886	-6.656
6.01.01.09	Provisão Para Risco de Crédito	41	-93
6.01.01.10	Provisão Para Manutenção de Imóveis	79	-16
6.01.01.11	Provisão Para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	982	555
6.01.01.12	Amortização de Despesas Antecipadas	186	42
6.01.01.14	IRPJ e CSLL Diferidos	0	-1.781
6.01.01.15	PIS e COFINS Diferidos	0	-2.115
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.336	9.314
6.01.02.01	Redução (Aumento) de Clientes	-1.630	7.786
6.01.02.02	Redução (Aumento) de Lotes a Comercializar	-4.517	-4.506
6.01.02.03	Redução (Aumento) de Despesas Antecipadas	400	-579
6.01.02.04	Redução (Aumento) de Outros Ativos	1.068	1.993
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	9.321	-3.333
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais	-1.308	5.887
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	19	10
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-1.017	2.056
6.01.03	Outros	-804	-687
6.01.03.01	Juros Pagos	-4	-290
6.01.03.02	Imposto de Renda e Contribuições Sociais Pagos	0	236
6.01.03.03	Valores Pagos Referente a Manutenção de Imóveis	-70	-318
6.01.03.04	Valores Pagos Por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-730	-315
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-15.558	-5.506
6.02.01	Aumento em Título e Valores Mobiliários	-9.890	-89.386
6.02.02	Redução em Título e Valores Mobiliários	-25.615	75.918
6.02.03	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-8.042	-10.141
6.02.04	Recebimento de Partes Relacionadas	4.772	8.583
6.02.05	Redução (Aquisição / Aporte) em Investimentos	27.008	15.648
6.02.06	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-3.791	-452
6.02.08	Pagamento por aquisição de participação em investida	0	-5.676
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	22.078	24.671
6.03.02	Transação de Capital	-6.788	0
6.03.05	Valores Recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures, Líquidos	1.300	119.173
6.03.06	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-69	-73.333
6.03.08	Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	42.839	-5.150

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.03.09	Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-23.420	-15.831
6.03.10	Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	13.030	3.977
6.03.11	Valores pagos de passivo de cessão	-4.814	-4.165
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.791	1.955
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	201	188
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.992	2.143

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	198.531	-1.449	0	-80.798	0	116.284
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	198.531	-1.449	0	-80.798	0	116.284
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	42	0	-6.788	0	-6.746
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	42	0	0	0	42
5.04.08	Transações de capital	0	0	0	-6.788	0	-6.788
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	29	0	29
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	29	0	29
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	198.531	-1.407	0	-87.557	0	109.567

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(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	197.418	0	-493	-51.220	0	145.705
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	197.418	0	-493	-51.220	0	145.705
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.124	0	0	0	-1.124
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-1.124	0	0	0	-1.124
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-26.677	0	-26.677
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-26.677	0	-26.677
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	197.418	-1.124	-493	-77.897	0	117.904

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	8.090	-3.919
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	7.782	604
7.01.02	Outras Receitas	210	-5.024
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	139	408
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-41	93
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-12.294	-7.964
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-12.294	-7.964
7.03	Valor Adicionado Bruto	-4.204	-11.883
7.04	Retenções	-1.070	-1.753
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.070	-1.753
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.274	-13.636
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	28.483	8.737
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	19.886	6.656
7.06.02	Receitas Financeiras	8.597	2.081
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	23.209	-4.899
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	23.209	-4.899
7.08.01	Pessoal	16.251	14.778
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.490	14.428
7.08.01.02	Benefícios	1.904	-549
7.08.01.03	F.G.T.S.	857	899
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.136	6.914
7.08.02.01	Federais	4.865	6.794
7.08.02.02	Estaduais	1	-1
7.08.02.03	Municipais	270	121
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.793	86
7.08.03.01	Juros	1.521	-303
7.08.03.02	Aluguéis	272	389
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	29	-26.677
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	29	-26.677

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.563.765	1.386.013
1.01	Ativo Circulante	569.126	500.194
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	29.835	1.068
1.01.01.01	Caixa e Bancos	29.835	1.068
1.01.03	Contas a Receber	83.475	69.987
1.01.03.01	Clientes	83.475	69.987
1.01.03.01.01	Clientes por venda de lotes	83.475	69.987
1.01.04	Estoques	397.163	354.258
1.01.04.01	Lotes em desenvolvimento	288.092	233.619
1.01.04.02	Lotes concluídos	64.701	68.609
1.01.04.03	Terrenos	33.026	45.033
1.01.04.04	Adiantamento a fornecedores	11.344	6.997
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.422	3.788
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	55.231	71.093
1.01.08.03	Outros	55.231	71.093
1.01.08.03.01	Outros Ativos	6.424	7.033
1.01.08.03.02	Títulos e Valores Mobiliários	48.807	64.060
1.02	Ativo Não Circulante	994.639	885.819
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	978.730	869.434
1.02.01.04	Contas a Receber	425.532	332.017
1.02.01.04.01	Clientes por venda de lotes	425.532	332.017
1.02.01.05	Estoques	339.103	371.574
1.02.01.05.01	Terrenos	339.103	371.574
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	22.168	15.149
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	35.144	26.976
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	35.144	26.976
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	156.783	123.718
1.02.01.10.04	Outros	38.069	32.695
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	118.714	91.023
1.02.02	Investimentos	3.901	9.089
1.02.02.01	Participações Societárias	3.901	9.089
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	3.901	9.089
1.02.03	Imobilizado	12.008	7.296
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	12.008	7.296
1.02.03.01.01	Imobilizado e Intangível	12.008	7.296

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.563.765	1.386.013
2.01	Passivo Circulante	187.100	164.565
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.552	7.891
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.702	1.454
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.850	6.437
2.01.02	Fornecedores	31.477	23.457
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	31.477	23.457
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.369	5.199
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.170	4.960
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	965	1.227
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	3.205	3.733
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	199	239
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	21.984	22.742
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	13.311	16.115
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	13.311	16.115
2.01.04.02	Debêntures	8.673	6.627
2.01.05	Outras Obrigações	117.806	102.970
2.01.05.02	Outros	117.806	102.970
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	36.328	28.230
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	10.115	9.885
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	16.602	20.678
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	3.286	2.649
2.01.05.02.08	Contas a pagar por aquisição de investimento	1.762	0
2.01.05.02.10	Passivo de cessão	35.898	30.902
2.01.05.02.11	Passivo a descoberto - Investimentos	13.815	10.626
2.01.06	Provisões	3.912	2.306
2.01.06.02	Outras Provisões	3.912	2.306
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	3.912	2.306
2.02	Passivo Não Circulante	1.250.122	1.078.218
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	357.496	361.898
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	9.202	14.021
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	9.202	14.021
2.02.01.02	Debêntures	348.294	347.877
2.02.02	Outras Obrigações	860.804	691.274
2.02.02.02	Outros	860.804	691.274
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	357.911	372.229
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	5.009	4.928
2.02.02.02.05	Outras Contas a Pagar	23.507	23.444
2.02.02.02.06	Contas a pagar por aquisição de investimento	0	1.762
2.02.02.02.07	Passivo de cessão	474.377	288.911
2.02.03	Tributos Diferidos	24.547	17.974
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	24.547	17.974
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	11.988	8.797
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	12.559	9.177
2.02.04	Provisões	7.275	7.072

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.02.04.02	Outras Provisões	7.275	7.072
2.02.04.02.04	Provisão Para Manutenção de Imóveis	7.275	7.072
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	126.543	143.230
2.03.01	Capital Social Realizado	198.531	198.531
2.03.02	Reservas de Capital	-1.407	-1.449
2.03.02.04	Opções Outorgadas	-914	-956
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-493	-493
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-87.557	-80.798
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	16.976	26.946

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	82.533	138.728	42.060	78.151
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-41.356	-72.834	-21.635	-43.054
3.03	Resultado Bruto	41.177	65.894	20.425	35.097
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-18.627	-31.877	-14.472	-30.191
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.544	-16.759	-5.863	-11.047
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.547	-12.651	-6.238	-13.045
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-809	-1.607	0	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	45	334	300	341
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-1.180	-3.382
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.772	-1.194	-1.491	-3.058
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	22.550	34.017	5.953	4.906
3.06	Resultado Financeiro	-12.560	-21.107	-8.536	-13.383
3.06.01	Receitas Financeiras	14.534	27.134	4.505	9.855
3.06.01.01	Receitas Financeiras	7.078	12.448	3.825	8.448
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes de Clientes Por Loteamento	7.456	14.686	680	1.407
3.06.02	Despesas Financeiras	-27.094	-48.241	-13.041	-23.238
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.990	12.910	-2.583	-8.477
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.645	-6.266	-4.612	-5.754
3.08.01	Corrente	-1.219	-2.757	-4.797	-5.631
3.08.02	Diferido	-2.426	-3.509	185	-123
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	6.345	6.644	-7.195	-14.231
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	6.345	6.644	-7.195	-14.231
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	5.643	29	-14.508	-26.677
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	702	6.615	7.313	12.446
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,0385	0,0002	-0,0994	-0,1828

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,0385	0,0002	-0,0994	-0,1828

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	6.345	6.644	-7.195	-14.231
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	6.345	6.644	-7.195	-14.231
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	5.643	29	-14.508	-26.677
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	702	6.615	7.313	12.446

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-38.096	-67.470
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	48.932	9.532
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	6.644	-14.231
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	984	854
6.01.01.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	42	-1.124
6.01.01.04	Ajuste a Valor Presente	219	-674
6.01.01.05	Baixa na Venda de Imobilizado	0	17
6.01.01.07	Resultados Financeiros	25.237	16.372
6.01.01.08	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.194	3.058
6.01.01.09	Provisão Para Risco de Crédito	1.156	321
6.01.01.10	Provisão Para Manutenção de Imóveis	2.155	1.240
6.01.01.11	Provisão Para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	1.771	1.264
6.01.01.12	Amortização de Despesas Antecipadas	2.320	2.956
6.01.01.14	IRPJ e CSLL Diferidos	3.509	123
6.01.01.15	PIS e COFINS Diferidos	3.701	-644
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-82.533	-72.801
6.01.02.01	Redução (Aumento) de Clientes	-93.692	-29.593
6.01.02.02	Redução (Aumento) de Lotes a Comercializar	-1.719	-30.616
6.01.02.03	Redução (Aumento) de Despesas Antecipadas	-257	-4.668
6.01.02.04	Redução (Aumento) de Outros Ativos	7.908	1.983
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	8.020	170
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais, Trabalhistas e Fiscais	649	1.164
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	455	-8.112
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-3.897	-3.129
6.01.03	Outros	-4.495	-4.201
6.01.03.01	Juros Pagos	-1.026	-3.908
6.01.03.02	Imposto de Renda e Contribuições Sociais Pagos	-1.973	1.186
6.01.03.03	Valores Pagos Referente a Manutenção de Imóveis	-218	-486
6.01.03.04	Valores Pagos Por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-1.278	-993
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-22.888	-1.073
6.02.01	Aumento em Título e Valores Mobiliários	-107.649	-244.794
6.02.02	Redução em Título e Valores Mobiliários	96.866	250.902
6.02.03	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-12.246	-10.141
6.02.04	Recebimento de Partes Relacionadas	5.233	8.583
6.02.05	Redução (Aquisição / Aporte) em Investimentos	521	506
6.02.06	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-5.613	-453
6.02.08	Pagamento por aquisição de participação em investida	0	-5.676
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	89.751	115.782
6.03.02	Transação de Capital	-12.029	0
6.03.05	Valores Recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures, Líquidos	1.300	121.955
6.03.06	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-9.010	-79.229
6.03.08	(Distribuições) Aportes de Acionistas Não Controladores, Líquido	-11.344	-13.474

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.03.09	Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	-892	0
6.03.10	Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-25.037	-17.891
6.03.11	Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	187.703	120.475
6.03.12	Valores pagos de passivo de cessão	-40.940	-16.054
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	28.767	47.239
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.068	839
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	29.835	48.078

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	198.531	-1.449	0	-80.798	0	116.284	26.946	143.230
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	198.531	-1.449	0	-80.798	0	116.284	26.946	143.230
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	42	0	-6.788	0	-6.746	-16.585	-23.331
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	42	0	0	0	42	0	42
5.04.08	Transações de capital	0	0	0	-6.788	0	-6.788	-5.241	-12.029
5.04.09	Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-11.344	-11.344
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	29	0	29	6.615	6.644
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	29	0	29	6.615	6.644
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	198.531	-1.407	0	-87.557	0	109.567	16.976	126.543

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(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	197.418	0	-493	-51.220	0	145.705	23.543	169.248
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	197.418	0	-493	-51.220	0	145.705	23.543	169.248
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.124	0	0	0	-1.124	-13.474	-14.598
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-1.124	0	0	0	-1.124	0	-1.124
5.04.08	Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-13.474	-13.474
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-26.677	0	-26.677	12.446	-14.231
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-26.677	0	-26.677	12.446	-14.231
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	197.418	-1.124	-493	-77.897	0	117.904	22.515	140.419

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/06/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	143.327	75.327
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	144.133	82.113
7.01.02	Outras Receitas	211	-6.873
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	139	408
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.156	-321
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-84.917	-45.245
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-84.917	-45.245
7.03	Valor Adicionado Bruto	58.410	30.082
7.04	Retenções	-984	-854
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-984	-854
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	57.426	29.228
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	25.940	6.797
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.194	-3.058
7.06.02	Receitas Financeiras	27.134	9.855
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	83.366	36.025
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	83.366	36.025
7.08.01	Pessoal	27.381	19.712
7.08.01.01	Remuneração Direta	22.610	18.538
7.08.01.02	Benefícios	3.289	30
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.482	1.144
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	21.689	16.314
7.08.02.01	Federais	19.343	14.086
7.08.02.02	Estaduais	6	3
7.08.02.03	Municipais	2.340	2.225
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	27.652	14.230
7.08.03.01	Juros	25.915	13.016
7.08.03.02	Aluguéis	1.737	1.214
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	6.644	-14.231
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	29	-26.677
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	6.615	12.446

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIO DO DESEMPENHO – 2T25

Belo Horizonte, 13 de agosto de 2025 – Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (Urba ou Companhia), anuncia hoje seus resultados do segundo trimestre de 2025. Este documento foi elaborado com base nas informações trimestrais (ITR) consolidadas do trimestre findo em 30 de junho de 2025 da Urba que foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting* emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das ITRs, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes.

NOSSA OPERAÇÃO

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

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

NOSSA HISTÓRIA

A Urba foi constituída em 2009 e, em 2012, passou a ser o pilar do grupo MRV&CO dedicado ao desenvolvimento de loteamentos urbanos. Até a presente data, a Companhia lançou 35 empreendimentos, totalizando mais de 20 mil unidades, VGV de R\$ 2,4 bilhões e está presente em mais de 32 cidades de 8 estados brasileiros.

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

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

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No segundo trimestre de 2025, a Urba continuou seu plano de crescimento focado em preservação patrimonial, geração de caixa, alta rentabilidade e diluição das despesas administrativas e despesas comerciais.

RESULTADO DO PERÍODO

A Urba alcançou uma receita operacional líquida de R\$82,5 milhões, representando um **crescimento de 96% da ROL** em comparação com o 2T24 e uma **margem bruta de 49,9%** no 2T25, representando um aumento de 1,3 ponto percentual (p.p.) (48,6% no 2T24).

As despesas gerais e administrativas somadas com despesas de vendas e outras despesas consolidadas da Companhia totalizaram R\$16,9 milhões no 2T25, o que representou 20,4% da ROL do período, demonstrando uma diluição importante frente ao mesmo período do ano anterior (30,9% da ROL no mesmo período do ano de 2024).

A Companhia apresentou uma **geração de caixa de R\$17,4 milhões no 2T25** (frente a um consumo de caixa de R\$17,9 milhões no 2T24). Apesar de atuar em um mercado de capital intensivo, seguindo a estratégia de preservação patrimonial e encurtamento do ciclo financeiro, a Urba vem estruturando vendas sucessivas de carteiras, mediante a emissão de CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários). Essa abordagem, combinada com as estratégias de aumento no volume de vendas e rentabilidade, controle dos custos das obras, bem como a aquisição de terrenos por meio de permuta financeira, fortalecem seu modelo de negócios, resultando em uma menor exposição de capital.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

José Roberto Diniz Santos

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Relações com Investidores

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

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

Website: urba.com.br/ri

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

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR para o semestre findo em 30 de junho de 2025.

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



1. Contexto operacional

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

Em 2012, a Companhia tornou-se o pilar do Grupo MRV&CO dedicado ao desenvolvimento imobiliário urbano de grandes áreas para o uso residencial, comercial ou industrial, sob três modalidades: loteamentos abertos, loteamentos fechados e condomínio de lotes. Os empreendimentos da Urba são estrategicamente localizados em vetores de crescimento das cidades, com toda a infraestrutura de urbanização para o desenvolvimento da região de forma sustentável, visando proporcionar a melhor experiência aos moradores e às comunidades. Os empreendimentos são desenvolvidos pela Urba, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas ("Grupo") e atualmente tem presença em mais de 32 cidades de 8 estados brasileiros, sendo: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Bahia, Paraíba, Mato Grosso, Goiás e Espírito Santo. A MRV Engenharia e Participações S.A. ("MRV"), controladora da Companhia, possui participação de 54,55% em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024.

A Companhia possui um plano de crescimento focado na preservação patrimonial, controle da gestão de utilização de recursos financeiros, alta rentabilidade, assertividade de seus produtos e na venda de recebíveis, com intuito de redução do ciclo financeiro, fator diferencial em um mercado de capital intensivo. Como resultado desta estratégia, a Urba planeja uma estabilidade de lançamentos para os próximos anos. A Companhia mantém constantes análises do mercado de capitais e discussões com seus assessores financeiros, a fim de avaliar as melhores oportunidades para obtenção de recursos de terceiros e/ou capital próprio, com o objetivo de fortalecer sua estrutura de capital e executar seu plano de negócios.

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

2.1 Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

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

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

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

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Notas Explicativas



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 2024.

2.2 Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma norma e alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2025 ou após essa data, que afetem materialmente as informações trimestrais da Companhia. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

2.4 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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

	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Caixa	16	11	8	3
Bancos - conta movimento	29.819	1.057	1.984	198
Total do caixa e equivalentes de caixa	29.835	1.068	1.992	201
Fundo de investimento restrito (i)	57.422	71.395	1.862	-
Certificados de depósitos bancários (CDB) (ii)	640	1.167	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI) (iii)	108.912	81.706	78.217	44.456
Aplicações vinculadas em conta corrente (iv)	547	815	463	563
Total dos títulos e valores mobiliários	167.521	155.083	80.542	45.019
Circulante	48.807	64.060	2.017	563
Não circulante	118.714	91.023	78.525	44.456
Total dos títulos e valores mobiliários	167.521	155.083	80.542	45.019

No semestre findo em 30 de junho de 2025, as aplicações em títulos e valores mobiliários tiveram retornos médios de 112,34% da taxa DI no Consolidado e 131,15% da taxa DI no individual (retornos médios de aplicações de 105,5% da taxa DI no Consolidado e 110,0% da taxa DI no Individual, em 31 de dezembro de 2024).

- (i) A Companhia possui aplicações em fundo de investimento restrito, administrado por instituição bancária responsável pela custódia de ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação da taxa de Depósitos Interbancários (DI) e possui aplicação em títulos públicos, títulos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa.
- (ii) Aplicações em CDBs mantidas como garantia de crédito.
- (iii) Vide nota 4 (e).
- (iv) Refere-se a créditos a serem liberados pela instituição financeira, quando da comprovação do registro dos contratos de financiamento que os originaram.

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	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Fundos de investimento	19.892	45.352	645	-
Letras financeiras privadas	981	1.135	32	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	1.247	1.850	40	-
Debêntures	212	184	7	-
Títulos de crédito privado	14.434	9.257	468	-
Operações compromissadas	-	505	-	-
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	11	-	-
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	9.505	8.151	308	-
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	10.740	4.190	348	-
Outros títulos públicos	411	747	14	-
Outros	-	13	-	-
Total	57.422	71.395	1.862	-

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

4. Clientes

(a) Composição e práticas

	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Clientes por venda de lotes	513.257	406.776	59.011	55.862
Ajustes a valor presente	(2.599)	(2.380)	(369)	(557)
Provisão para risco de crédito	(6.633)	(5.477)	(1.120)	(1.079)
Clientes por outras vendas e prestação de serviços	4.982	3.085	2.176	1.874
	509.007	402.004	59.698	56.100
Circulante	83.475	69.987	16.623	16.440
Não circulante	425.532	332.017	43.075	39.660
	509.007	402.004	59.698	56.100

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 30 de junho de 2025 foram entre 0,12% e 1,18% ao mês (0,06% e 1,16% ao mês em 31 de dezembro de 2024). As premissas adotadas pela Administração da Companhia 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 2024.

A Companhia elaborou a matriz de provisão com base em estudo realizado de acordo com a estimativa de perdas para apuração da perda esperada de crédito, conforme descrito na nota 2.2 (i) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

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

A Companhia possui contratos de financiamentos com instituições financeiras para o desenvolvimento dos lotes (nota 7). Em 30 de junho de 2025, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$45.277 (R\$50.528 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas

(b) Provisão para risco de crédito

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os semestres findos em 30 de junho de 2025 e de 2024:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	(5.477)	(4.031)	(1.079)	(1.117)
Constituição	(1.405)	(694)	(127)	(4)
Reversão	249	373	86	97
Saldo final	(6.633)	(4.352)	(1.120)	(1.024)

(c) Receitas a apropriar e custos a incorrer

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

	Consolidado	
	30/06/25	31/12/24
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	197.173	176.445
Custo a incorrer (*)	(107.641)	(100.878)
	89.532	75.567

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

(d) Aging

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

Expectativa de recebimento	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Avencer:				
Até 12 meses	74.225	62.642	13.177	12.850
De 13 a 24 meses	51.830	43.556	7.873	8.884
De 25 a 36 meses	42.819	36.886	5.098	5.514
De 37 a 48 meses	39.600	31.160	4.125	3.613
Após 48 meses	291.283	220.415	25.979	21.649
	499.757	394.659	56.252	52.510
Vencido:				
Até 30 dias	2.048	1.685	253	335
De 31 a 90 dias	2.251	1.359	393	343
Acima de 90 dias	4.951	4.301	2.800	2.912
	9.250	7.345	3.446	3.590
Total (*)	509.007	402.004	59.698	56.100

(*) Líquido de AVP e Provisão para risco de crédito.

Notas Explicativas

(e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

Nos semestres findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, a Companhia realizou operações de venda de recebíveis, substancialmente para lastrear emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), para os quais foi registrado passivo de cessão, pois não houve desreconhecimento do ativo e estão detalhadas no quadro abaixo:

	mar/25	jun/25	Total operações 1º semestre de 2025	mar/24	jun/24	Total operações 1º semestre de 2024
Tipo de carteira	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)		Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	
Remuneração (a.a.)	IPCA + 8,00% e 10,74%	IPCA + 8,00% e 10,69%		IPCA + 8,00% e 9,00%	IPCA + 8,00% e 9,71%	
Duration original (meses)	46	56		46	48	
Securitizadora / Cessionário	Opea	Opea		True	True	
Função de servicer retida	Sim	Sim		Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	100.253	103.759	204.012	84.565	51.249	135.814
(-) Desconto de cessão	1.974	1.003	2.977	4.400	2.572	6.972
Valor da operação	98.279	102.756	201.035	80.165	48.677	128.842
(-) Fundo de reserva	2.251	2.364	4.615	2.416	1.444	3.860
(-) Fundo de despesas e outros	2.898	5.819	8.717	2.985	1.522	4.507
Valor líquido recebido	93.130	94.573	187.703	74.764	45.711	120.475

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

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.15 do CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos financeiros, a Companhia registrou 'Passivo de Cessão', ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas, registrados em 'Outros ativos' e 'Despesas antecipadas', respectivamente. Das emissões dos CRI referentes ao primeiro semestre de 2025, a Companhia adquiriu parte das séries subordinadas no montante de R\$27.206, totalizando R\$108.912 no consolidado em 30 de junho de 2025 (R\$81.706 em 31 de dezembro de 2024) apresentado na rubrica "Títulos e valores mobiliários" (vide nota 3).

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

	Consolidado	
	1º semestre de	
	2025	2024
Saldo inicial	319.813	113.672
Adições	201.035	128.842
Juros	29.263	10.690
Utilização de fundo de reserva, líquido	1.104	141
Pagamentos	(40.940)	(16.054)
Saldo final	510.275	237.291
Circulante	35.898	25.646
Não circulante	474.377	211.645
	510.275	237.291

O saldo contábil por operação é como segue:

Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração (a.a.)	Duration original	Saldo consolidado em	
				30/06/25	31/12/24
jun/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,69%	56	102.756	-
mar/25	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,74%	46	99.888	-
dez/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 10,93%	54	51.161	51.105
set/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,97%	50	58.056	58.324
jun/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,71%	48	43.474	46.579
mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00%	46	67.627	72.312
dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	55	59.390	61.469
set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	48	27.923	30.024
				510.275	319.813
	Circulante			35.898	30.902
	Não circulante			474.377	288.911
				510.275	319.813

Notas Explicativas



Para estas operações de venda de recebíveis, devido à manutenção das cotas subordinadas, não houve desconhecimento. A Companhia possui certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período de vigência, tais como obrigações de recompra compulsória parcial para recomposição do fundo de reserva, limitada a existência de CRI Seniores em circulação e, ainda, limitado a 8% do Preço de Cessão e obrigações de recompra total em situações de anormalidade como pedido de falência ou de recuperação judicial/extrajudicial, alteração ou transferência de controle indireto e, para certas operações, recompra obrigatória de distratados não revendidos em períodos pré-determinados, limitada a 30 meses após a liquidação, dentre outros.

As demais informações referentes aos clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 4 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

5. Lotes a comercializar

	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Terrenos	372.129	416.607	252.204	265.408
Lotes em desenvolvimento	288.092	233.619	49.506	48.530
Lotes concluídos	64.701	68.609	10.384	9.256
Adiantamentos a fornecedores	11.344	6.997	6.352	4.420
	736.266	725.832	318.446	327.614
Circulante	397.163	354.258	93.283	69.725
Não circulante	339.103	371.574	225.163	257.889
	736.266	725.832	318.446	327.614

Em 30 de junho de 2025, do total do saldo consolidado de lotes em desenvolvimento e concluídos, R\$309.097 referem-se a projetos lançados e R\$43.696 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$251.074 e R\$51.154 em 31 de dezembro de 2024, respectivamente).

Em 30 de junho de 2025, as rubricas lotes em desenvolvimento, lotes concluídos e terrenos, incluem a capitalização de encargos financeiros, conforme descrito na nota 7(e), com saldo de R\$63.210 no Consolidado e R\$32.361 no Individual (R\$54.529 no Consolidado e R\$28.895 no Individual em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas



6. Participações em investidas

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

	Participação societária		Patrimônio líquido		Investimento	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Controladas em conjunto e coligadas:						
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	3.660	4.308	732	862
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	1.444	1.840	477	607
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(11.106)	(9.179)	(3.665)	(3.029)
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	40,00%	40,00%	(24.801)	(18.867)	(9.920)	(7.547)
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00%	50,00%	95	92	48	46
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	(574)	(125)	(230)	(50)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	13.273	14.003	2.655	2.801
Outros			-	-	(11)	4.773
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			(18.009)	(7.928)	(9.914)	(1.537)
Participações em investidas - Consolidado					3.901	9.089
Passivo a descoberto - Investimento - Consolidado					(13.815)	(10.626)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado					(9.914)	(1.537)
Controladas:						
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira)	70,00%	70,00%	4.507	4.396	13.858	13.780
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira) [2]	100,00%	100,00%	2.341	11.972	3.327	13.131
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [2]	50,00%	50,00%	4.926	5.364	13.588	14.411
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	100,00%	100,00%	5.927	4.724	7.997	7.614
Empreendimento Parque Vitória [2]	100,00%	50,00%	15.806	10.328	29.538	26.350
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	30,00%	30,00%	9.288	13.781	6.737	8.230
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	100,00%	100,00%	2.717	2.652	2.717	2.652
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	100,00%	100,00%	9.551	8.861	9.551	8.861
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	100,00%	100,00%	798	852	798	852
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	100,00%	100,00%	(431)	(613)	(431)	(613)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	31.769	32.321	31.769	32.321
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros) [1]	100,00%	100,00%	3.915	3.196	3.915	3.196
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	6.759	1.737	6.759	1.737
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	100,00%	100,00%	14.250	12.903	14.250	12.903
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	10.394	18.772	10.394	18.772
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	100,00%	100,00%	1.521	1.363	1.521	1.363
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	6.249	8.972	6.249	8.972
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	100,00%	100,00%	18.897	17.291	18.897	17.291
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	100,00%	100,00%	18.901	17.795	18.901	17.795
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	100,00%	100,00%	8.201	7.218	8.201	7.218
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	42.231	41.904	42.231	41.904
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	38.456	37.376	38.456	37.376
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	7.304	2.722	7.304	2.722
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva) [2]	70,00%	70,00%	13.024	19.860	9.117	13.902
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando) [2]	50,00%	50,00%	5.504	4.353	2.752	2.177
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	100,00%	100,00%	23.115	17.734	23.115	17.734
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	100,00%	100,00%	2.797	2.777	2.797	2.777
Outros			2.404	2.333	2.404	(2.441)
Juros capitalizados			-	-	27.790	22.327
Total das controladas			311.121	312.944	364.502	355.314
Total das investidas - Individual			293.112	305.016	354.588	353.777
Participações em investidas - Individual					368.834	365.016
Passivo a descoberto - Investimento - Individual					(14.246)	(11.239)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual					354.588	353.777

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

[2] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando 'mais-valia', que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de 'mais valia' são apresentados na rubrica 'Lotes a comercializar' e sua realização em 'Custo dos lotes vendidos'. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades. Em 30 de junho de 2025, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição do investimento Buona Vitta, no total de R\$1.762 no circulante (R\$ 1.762 em 31 de dezembro de 2024, no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até janeiro de 2026.

Notas Explicativas



	Participação societária		Resultado do				Resultado de equivalência patrimonial			
			2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de	
	30/06/25	30/06/24	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Controladas em conjunto e coligadas:										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	13	(17)	(44)	477	18	7	13	122
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(55)	(566)	(119)	(701)	(18)	(187)	(39)	(231)
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	33,00%	33,00%	(1.020)	(1.395)	(1.927)	(3.261)	(337)	(460)	(636)	(1.076)
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	40,00%	40,00%	(3.517)	(5.904)	(5.934)	(9.872)	(1.407)	(2.362)	(2.374)	(3.949)
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(7)	(1)	(19)	(2)	(4)	(1)	(10)	(1)
Santa Iria Loteamento Ltda.	40,00%	40,00%	(309)	(68)	(515)	(168)	(124)	(27)	(206)	(67)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	3	228	(40)	869	101	118	168	281
Outros			-	-	-	-	(1)	1.421	1.890	1.863
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			(4.892)	(7.723)	(8.598)	(12.658)	(1.772)	(1.491)	(1.194)	(3.058)
Controladas:										
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira)	70,00%	70,00%	50	15	49	52	35	11	34	36
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira) [2]	100,00%	100,00%	141	108	732	1.404	103	6	559	926
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [2]	50,00%	50,00%	(105)	614	1.987	765	38	11	389	(3)
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [2]	100,00%	100,00%	630	(1.754)	1.196	(2.784)	1.248	(782)	376	(1.335)
Empreendimento Parque Vitória [2]	100,00%	50,00%	5.704	1.842	10.370	4.445	5.318	2.279	8.241	3.661
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [2]	30,00%	30,00%	(441)	4.876	2.093	6.734	215	1.038	483	1.450
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver) [1]	100,00%	100,00%	(67)	(20)	(69)	203	(67)	(20)	(69)	203
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco) [1]	100,00%	100,00%	(5)	(60)	(80)	39	(5)	(60)	(80)	39
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas) [1]	100,00%	100,00%	(67)	(115)	(54)	(309)	(67)	(115)	(54)	(309)
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias) [1]	100,00%	100,00%	2	63	(2)	12	2	63	(2)	12
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	100,00%	100,00%	(60)	(1.647)	(453)	463	(60)	(1.647)	(453)	463
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros) [1]	100,00%	100,00%	18	(1)	2	(2)	18	(1)	2	(2)
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	100,00%	100,00%	831	(14)	574	(17)	831	(14)	574	(17)
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	100,00%	100,00%	372	671	1.309	1.933	372	671	1.309	1.933
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	100,00%	100,00%	1.135	1.224	3.417	1.824	1.135	1.224	3.417	1.824
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	100,00%	100,00%	(1)	(1)	(2)	(2)	(1)	(1)	(2)	(2)
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	100,00%	100,00%	223	(29)	571	(202)	223	(29)	571	(202)
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	100,00%	100,00%	578	1.316	493	1.353	578	1.316	493	1.353
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	100,00%	100,00%	668	(1)	1.106	(2)	668	(1)	1.106	(2)
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	100,00%	100,00%	444	(14)	419	(29)	444	(14)	419	(29)
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	100,00%	100,00%	-	(1)	(1)	(2)	-	(1)	(1)	(2)
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	100,00%	100,00%	-	(1)	(1)	(2)	-	(1)	(1)	(2)
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	100,00%	100,00%	840	260	1.348	220	840	260	1.348	220
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva) [2]	70,00%	70,00%	1.940	2	4.168	(6)	1.358	1	2.918	(4)
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando) [2]	50,00%	50,00%	933	5.333	1.117	10.228	467	2.667	559	5.114
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	100,00%	100,00%	5.980	(1)	5.506	(1)	5.980	(1)	5.506	(1)
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	100,00%	100,00%	49	(1)	21	(1)	49	(1)	21	(1)
Outros			(7)	(600)	(28)	(605)	(17)	(2.026)	(1.925)	(2.468)
Juros capitalizados			-	-	-	-	(2.010)	(1.633)	(4.658)	(3.141)
Total das controladas			19.785	12.064	35.788	25.711	17.695	3.200	21.080	9.714
Total das investidas - Individual			14.893	4.341	27.190	13.053	15.923	1.709	19.886	6.656

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

[2] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando 'mais-valia', que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de 'mais valia' são apresentados na rubrica 'Lotes a comercializar' e sua realização em 'Custo dos lotes vendidos'. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades. Em 30 de junho de 2025, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição do investimento Buona Vitta, no total de R\$1.762 no circulante (R\$ 1.762 em 31 de dezembro de 2024, no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até janeiro de 2026.

Notas Explicativas



(b) Segue abaixo a movimentação dos investimentos:

	Data de lançamento	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Mais (menos) valia	Outros	Saldos finais
Semestre findo em 30 de junho de 2025:							
Controladas em conjunto e coligadas:							
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	862	(143)	13	-	-	732
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	06/18	607	(91)	(39)	-	-	477
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	09/19	(3.029)	-	(636)	-	-	(3.665)
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	09/20	(7.547)	1	(2.374)	-	-	(9.920)
Santa Iria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	46	1	(10)	-	-	37
Santa Iria Loteamento Ltda.	09/20	(50)	26	(206)	-	-	(230)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	01/21	2.801	(314)	168	-	-	2.655
Outros [2]		4.773	(1)	1.890	-	(6.662)	-
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		(1.537)	(521)	(1.194)	-	(6.662)	(9.914)
Participações em investidas - Consolidado		9.089	(547)	2.021	-	(6.662)	3.901
Passivo a descoberto - Investimento - Consolidado		(10.626)	26	(3.215)	-	-	(13.815)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		(1.537)	(521)	(1.194)	-	(6.662)	(9.914)
Controladas:							
Agrícola São Raimundo Ltda. (Gira-Gira)	-	13.780	44	34	-	-	13.858
STX 41 Desenvolvimento Imob. S.A. (Jardins da Mantiqueira)	11/23	13.131	(10.363)	559	-	-	3.327
Urba 30 Loteamentos Ltda. (Residencial Buona Vita) [1]	02/23	14.411	(1.212)	389	-	-	13.588
Urba 43 Loteamentos Ltda. (Residencial Progresso) [1]	12/22	7.614	7	376	-	-	7.997
Empreendimento Parque Vitória [1]	12/22	26.350	(5.053)	8.241	-	-	29.538
Buona Vita Empreendimentos Imobiliários Ltda. [1]	02/23	8.230	(1.976)	483	-	-	6.737
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver)	05/17	2.652	134	(69)	-	-	2.717
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco)	08/18	8.861	770	(80)	-	-	9.551
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas)	02/19	852	-	(54)	-	-	798
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias)	05/20	(613)	184	(2)	-	-	(431)
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Dunlop e Profeta)	06/21	32.321	(99)	(453)	-	-	31.769
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	-	3.196	717	2	-	-	3.915
Urba 7 Loteamentos Ltda. (Eldorado)	06/25	1.737	4.448	574	-	-	6.759
Urba 8 Loteamentos Ltda. (Recanto do Moinho)	09/22	12.903	38	1.309	-	-	14.250
Urba 10 Loteamentos Ltda. (Jardim São Roque)	12/22	18.772	(11.795)	3.417	-	-	10.394
Urba 12 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Balneário)	-	1.363	160	(2)	-	-	1.521
Urba 13 Loteamentos Ltda. (Reserva Itapeva)	03/22	8.972	(3.294)	571	-	-	6.249
Urba 14 Loteamentos Ltda. (Residencial Vila América)	09/21	17.291	1.113	493	-	-	18.897
Urba 15 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Terrenista)	09/24	17.795	-	1.106	-	-	18.901
Urba 16 Loteamentos Ltda. (Reserva Monte Mor - Loteadora)	09/24	7.218	564	419	-	-	8.201
Urba 18 Loteamentos Ltda. (São José)	-	41.904	328	(1)	-	-	42.231
Urba 19 Loteamentos Ltda. (Boa Sorte)	-	37.376	1.081	(1)	-	-	38.456
Urba 21 Loteamentos Ltda. (Residencial Elvira)	06/22	2.722	3.234	1.348	-	-	7.304
Urba 26 Loteamentos Ltda. (Smart Urba Reserva) [2]	08/24	13.902	(7.703)	2.918	-	-	9.117
Urba 28 Loteamentos Ltda. (São Fernando) [2]	09/22	2.177	16	559	-	-	2.752
Urba 36 Loteamentos Ltda. (Alameda das Esmeraldas)	04/25	17.734	(125)	5.506	-	-	23.115
Urba 39 Loteamentos Ltda. (Reserva Floratta)	09/24	2.777	(1)	21	-	-	2.797
Outros		(2.441)	2.296	(1.925)	-	4.474	2.404
Juros capitalizados		22.327	-	(4.658)	-	10.121	27.790
Total das controladas		355.314	(26.487)	21.080	-	14.595	364.502
Total das investidas - Individual		353.777	(27.008)	19.886	-	7.933	354.588
Participações em investidas - Consolidado		365.016	(27.192)	19.888	-	11.122	368.834
Passivo a descoberto - Investimento - Consolidado		(11.239)	184	(2)	-	(3.189)	(14.246)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		353.777	(27.008)	19.886	-	7.933	354.588
Semestre findo em 30 de junho de 2024:							
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		5.672	(506)	(3.058)	-	(805)	1.303
Total das controladas		345.584	(15.142)	9.714	3.285	5.859	349.300
Total das investidas - Individual		351.256	(15.648)	6.656	3.285	5.054	350.603

[1] A Companhia adquiriu quotas dessas sociedades, obtendo controle sobre as mesmas. Desta forma, seus ativos líquidos foram avaliados a valor justo, gerando 'mais-valia', que será amortizada de forma proporcional a realização das vendas das unidades. Em função disso o valor do investimento difere do valor patrimonial considerando sua participação societária. No consolidado, os saldos de 'mais valia' são apresentados na rubrica 'Lotes a comercializar' e sua realização em 'Custo dos lotes vendidos'. Não foi gerado ágio na aquisição destas sociedades. Em 30 de junho de 2025, a Companhia possui saldos a pagar pela aquisição do investimento Buona Vitta, no total de R\$1.762 no circulante (R\$ 1.762 em 31 de dezembro de 2024, no não circulante), sem correção monetária, com vencimento máximo até janeiro de 2026.

[2] Em 30 de junho de 2025, a Companhia adquiriu as quotas remanescentes de sua investida Empreendimento Parque Vitória, gerando impactos de R\$6.662 de eliminação de distribuição desproporcional de lucros, apresentado na coluna "outros".

Notas Explicativas



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

	30/06/25						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Ativo circulante							
Caixa e TVM	86	22	652	933	5	723	804
Clientes	1.391	549	3.471	8.487	-	2.556	6.576
Lotes a comercializar	331	-	76	1	742	59	542
Outros ativos circulantes	47	434	248	99	-	33	2.088
Ativo não circulante							
Clientes	3.373	1.822	3.434	5.291	-	-	7.388
Outros ativos não circulantes	252	460	907	1.466	-	19	68
	5.480	3.287	8.788	16.277	747	3.390	17.466
Passivo circulante							
Fornecedores	346	35	514	446	-	273	868
Mútuos com empresas ligadas	77	303	14.503	19.919	652	-	-
Passivo de cessão	-	407	1.198	2.094	-	-	-
Outros passivos circulantes	942	332	588	8.038	-	3.231	2.291
Passivo não circulante							
Passivo de cessão	-	665	2.301	4.220	-	-	-
Outros passivos não circulantes	455	101	790	6.361	-	460	1.034
Patrimônio líquido	3.660	1.444	(11.106)	(24.801)	95	(574)	13.273
	5.480	3.287	8.788	16.277	747	3.390	17.466
Participação total %	20,00	33,00	33,00	40,00	50,00	40,00	20,00

	31/12/24						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Ativo circulante							
Caixa e TVM	221	26	729	951	1	745	389
Clientes	1.570	864	3.940	10.049	-	3.106	6.595
Lotes a comercializar	282	-	73	1	731	48	445
Outros ativos circulantes	40	681	824	1.872	-	37	73
Ativo não circulante							
Clientes	3.647	1.976	3.401	7.278	-	-	11.415
Outros ativos não circulantes	367	451	1.167	1.623	-	15	68
	6.127	3.998	10.134	21.774	732	3.951	18.985
Passivo circulante							
Fornecedores	131	93	688	1.544	-	299	(37)
Mútuos com empresas ligadas	6	360	10.382	9.353	-	-	-
Passivo de cessão	-	390	1.182	2.045	-	-	-
Outros passivos circulantes	1.025	388	3.777	11.331	640	3.318	3.894
Passivo não circulante							
Passivo de cessão	-	799	2.604	5.090	-	-	-
Outros passivos não circulantes	657	128	680	11.278	-	459	1.125
Patrimônio líquido	4.308	1.840	(9.179)	(18.867)	92	(125)	14.003
	6.127	3.998	10.134	21.774	732	3.951	18.985
Participação total %	20,00	33,00	33,00	40,00	50,00	40,00	20,00

	1º semestre de 2025						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	(303)	(105)	614	(1.265)	-	(74)	(53)
Custo dos lotes vendidos	(67)	100	(2.194)	(2.639)	-	(447)	(53)
Receitas (despesas) operacionais	4	(110)	(155)	(1.017)	(18)	(9)	(331)
Resultado financeiro	332	1	(160)	(1.047)	(1)	9	482
Imposto de renda e contribuição social	(10)	(5)	(32)	34	-	6	(85)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(44)	(119)	(1.927)	(5.934)	(19)	(515)	(40)

Notas Explicativas



	1º semestre de 2024						
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	Santa Iria Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	Santa Iria Loteamento Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.
Receita operacional líquida	239	(120)	813	2.042	-	515	1.963
Custo dos lotes vendidos	(126)	(501)	(3.188)	(10.399)	-	(676)	(1.125)
Receitas (despesas) operacionais	106	(174)	(27)	(294)	(1)	(1)	(342)
Resultado financeiro	266	70	(901)	(979)	(1)	9	533
Imposto de renda e contribuição social	(8)	24	42	(242)	-	(15)	(160)
Lucro (prejuízo) líquido do período	477	(701)	(3.261)	(9.872)	(2)	(168)	869

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro 2024 é como segue:

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva (a.a.)	30/06/25			31/12/24
			Circulante	Não circulante	Total	Total
<u>Individual:</u>						
Debênture - 5ª emissão	04/27	DI + 2,02%	2.321	80.000	82.321	81.875
Debênture - 7ª Emissão	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	5.064	120.000	125.064	124.123
Debênture - 8ª Emissão	11/27 a 11/29	DI +1,97%	2.119	149.999	152.118	151.452
(-) Custo de captação			(831)	(1.705)	(2.536)	(2.946)
Total debêntures e CRI			8.673	348.294	356.967	354.504
Total Individual			8.673	348.294	356.967	354.504
Cédulas de crédito bancário - CCB	05/25 a 04/29	13,87%	423	871	1.294	-
(-) Custo de captação			(10)	(13)	(23)	-
Total CCB			413	858	1.271	-
Total Individual			9.086	349.152	358.238	354.504
<u>Controladas:</u>						
Financiamento à construção	04/23 a 12/27	DI + 2,28% a 2,67%	7.504	4.803	12.307	18.623
Financiamento à construção	03/24 a 02/27	TR +9,30%	5.394	3.541	8.935	11.513
Total financiamentos - Controladas			12.898	8.344	21.242	30.136
Total Consolidado			21.984	357.496	379.480	384.640

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 - 5ª emissão	80.000	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	DI + 2,02%
Debênture - 7ª Emissão	120.000	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,85%	DI + 2,01%
Debênture - 8ª Emissão	150.000	12/24	Anual	Semestral	11/27 a 11/29	DI + 1,65%	DI + 1,97%
Cédulas de crédito bancário - CCB	-	03/25	Mensal	Mensal	05/25 a 04/29	12,55%	13,87%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	04/23 a 12/27	DI + 2,28% a 2,67%	DI + 2,39%
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Mensais	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%

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

Notas Explicativas



A captação de recursos durante o semestre findo em 30 de junho de 2025 é como se segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Cédulas de crédito bancário - CCB	03/25	Mensal	Mensal	05/25 a 04/29	12,55%	1.325
Total - Individual						1.325

(*) Não são considerados os custos de captação

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

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	384.640	316.055	354.504	278.814
Captações	1.325	122.782	1.325	120.000
Juros provisionados	27.175	20.902	25.511	18.735
Custo na captação de recursos	(25)	(827)	(25)	(827)
Amortização do custo na captação de recursos	412	853	412	853
Pagamento de principal	(9.010)	(79.229)	(69)	(73.333)
Pagamento de encargos financeiros	(25.037)	(17.891)	(23.420)	(15.831)
Saldo final	379.480	362.645	358.238	328.411

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, são como segue:

	Consolidado				
	CCB	Financiamento à construção	Debêntures	Total 30/06/25	Total 31/12/24
Real	1.294	-	-	1.294	-
Real / direitos creditórios	-	12.307	-	12.307	30.136
Sem garantias	-	8.935	359.503	368.438	357.450
Total (*)	1.294	21.242	359.503	382.039	387.586

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

Como garantia do financiamento à construção acima, a Companhia cedeu os direitos creditórios de loteamentos, conforme mencionado 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	Diversos	11/25 a 04/29	13.601
Financiamento à construção	12/2022	02/2027	8.935
Debênture - 5ª emissão	04/2022	04/2027	82.321
Debênture - 7ª Emissão	03/2024	03/2029	125.064
Debênture - 8ª Emissão	12/2024	11/2029	152.118
			382.039

(c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Até 12 meses	22.825	23.565	9.927	7.450
De 13 a 24 meses	88.227	11.112	80.342	-
De 25 a 36 meses	110.762	132.909	110.303	130.000
De 37 a 48 meses	110.226	110.000	110.226	110.000
Após 48 meses	49.999	110.000	49.999	110.000
Total	382.039	387.586	360.797	357.450

Notas Explicativas



(d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

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

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

Dívida líquida para a 5ª, 7ª e 8ª emissões de debêntures do Grupo MRV, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans (Project Loans)* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

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

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

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

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

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

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

Em 30 de junho de 2025, a MRV e consequentemente a Companhia se encontravam em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

(e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e apropriados ao resultado, conforme critério descrito na nota 2.2 (e) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

	Consolidado			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos	14.332	27.599	11.418	21.804
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(8.375)	(14.181)	(5.931)	(11.144)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	5.957	13.418	5.487	10.660
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	57.234	54.529	45.603	42.468
Encargos financeiros capitalizados	8.375	14.181	5.931	11.144
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(2.399)	(5.500)	(2.220)	(4.298)
Saldo final (lotes a comercializar (nota 5))	63.210	63.210	49.314	49.314
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes em desenvolvimento e terrenos (nota 5)	63.210	63.210	49.314	49.314
	63.210	63.210	49.314	49.314

Notas Explicativas



	Individual			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos	13.541	25.922	10.367	19.589
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(3.704)	(3.333)	(2.134)	(3.595)
Investimentos	(4.174)	(10.121)	(2.954)	(5.859)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	5.663	12.468	5.279	10.135
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	54.110	51.222	42.407	39.526
Encargos financeiros capitalizados	7.878	13.454	5.088	9.454
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	173	133	28	51
Resultado de equivalência patrimonial (nota 6)	(2.010)	(4.658)	(1.633)	(3.141)
Saldo final	60.151	60.151	45.890	45.890
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes em desenvolvimento e terrenos (nota 5)	32.361	32.361	26.396	26.396
Investimentos	27.790	27.790	19.494	19.494
	60.151	60.151	45.890	45.890

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 2024.

8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
IPCA	31.413	57.340	21.600	40.406
Não indexados	370.148	341.644	235.801	226.042
Ajuste a valor presente	(7.322)	1.475	(6.822)	1.351
Total	394.239	400.459	250.579	267.799
Circulante	36.328	28.230	15.138	10.757
Não circulante	357.911	372.229	235.441	257.042
Total	394.239	400.459	250.579	267.799

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$330.578 no Consolidado e R\$202.211 no Individual referem-se a permuta financeira a ser realizada mediante repasse do percentual do valor recebido referente as vendas de lotes, que serão desenvolvidos nestes terrenos (R\$329.013 no Consolidado e R\$220.896 no Individual em 31 de dezembro de 2024). Cada contrato com os permutantes tem sua particularidade, com percentuais sobre o Valor Geral de Vendas ("VGV") diferenciados.

O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2 (b) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

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

Em 30 de junho de 2025, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$202.804 no Consolidado e R\$82.676 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\$309.636 no Consolidado e R\$238.343 no Individual em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas



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

	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
12 meses	36.328	28.230	15.138	10.757
13 a 24 meses	36.976	346.930	22.181	238.707
25 a 36 meses	71.571	16.310	59.481	15.334
37 a 48 meses	84.310	3.792	56.227	3.001
Após 48 meses	165.054	5.197	97.552	-
Total	394.239	400.459	250.579	267.799

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	1.192	1.108	868	865
Encargos sociais	781	794	494	566
Provisão de férias, 13º salário e encargos	3.616	2.529	2.456	1.830
Provisão para PLR de empregados e administradores	1.917	3.400	1.917	3.400
Outros	46	60	43	56
Subtotal	7.552	7.891	5.778	6.717
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	965	1.227	172	380
PIS e COFINS a recolher	389	703	101	411
Impostos e contribuições retidos de terceiros	283	348	133	55
Outros	2.732	2.921	627	419
Subtotal	4.369	5.199	1.033	1.265
Total	11.921	13.090	6.811	7.982

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

10. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Adiantamentos por recebimentos	14.384	13.929	35	16
Adiantamentos por permutas	740	884	-	-
	15.124	14.813	35	16
Circulante	10.115	9.885	35	16
Não circulante	5.009	4.928	-	-
	15.124	14.813	35	16

Notas Explicativas



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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Até 12 meses	10.115	9.885	35	16
De 13 a 24 meses	4.008	3.927	-	-
Após 24 meses	1.001	1.001	-	-
Total	15.124	14.813	35	16

Adiantamentos por recebimentos

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

Adiantamentos por permutas

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

Do saldo total de adiantamentos de clientes, R\$228 refere-se à recebimentos pela venda de recebíveis, conforme mencionado na nota 4 (e).

11. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	9.378	7.225	5	-
Adições	2.027	1.327	277	338
Baixas	(218)	(486)	(70)	(318)
Saldo final	11.187	8.066	212	20
Circulante	3.912	1.869	8	20
Não circulante	7.275	6.197	204	-
	11.187	8.066	212	20

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 3,20% do custo de desenvolvimento em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, 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 2024.

Notas Explicativas



12. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado	
	30/06/25	31/12/24
Imposto de renda (IRPJ)	8.968	6.656
Contribuição social (CSLL)	4.634	3.437
Total - IR e CS	13.602	10.093
PIS	2.541	1.882
COFINS	11.690	8.648
Total - PIS e COFINS	14.231	10.530
Total geral	27.833	20.623
Circulante	3.286	2.649
Não circulante	24.547	17.974
	27.833	20.623

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os semestres findos em 30 de junho 2025 e de 2024 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	10.093	5.669	-	1.781
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	3.509	123	-	(1.781)
Saldo final	13.602	5.792	-	-

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

	Consolidado	
	30/06/25	31/12/24
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Parcela não recebida por venda de lotes	13.752	10.438
(-) Adiantamentos de clientes	(406)	(413)
Outros	256	68
Valor líquido	13.602	10.093

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos semestres findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, é como segue:

	Consolidado			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	9.990	12.910	(2.583)	(8.477)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(3.397)	(4.389)	878	2.882
Receita de venda de lotes - controladas	83.140	136.566	44.759	81.095
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(2.561)	(4.206)	(1.379)	(2.498)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Receitas financeiras - controladas	(1.056)	(1.928)	(914)	(2.177)
IRPJ e CSLL nas controladas	(3.617)	(6.134)	(2.293)	(4.675)
IRPJ e CSLL no Individual	-	-	(2.185)	(2.339)
Outros	(28)	(132)	(134)	1.260
Resultado efetivo	(3.645)	(6.266)	(4.612)	(5.754)
Composição no resultado:				
Corrente	(1.219)	(2.757)	(4.797)	(5.631)
Diferido	(2.426)	(3.509)	185	(123)
	(3.645)	(6.266)	(4.612)	(5.754)

Notas Explicativas



	Individual			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	5.643	29	(12.323)	(24.338)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(1.919)	(10)	4.190	8.275
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Efeito de alteração de regime tributário (*)	-	-	(2.250)	(2.158)
Equivalência Patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	6.097	8.345	-	-
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(4.157)	(8.280)	(3.757)	(9.448)
Outras (adições) exclusões permanentes	(21)	(55)	(368)	992
Despesa no resultado	-	-	(2.185)	(2.339)
Composição no resultado:				
Corrente	-	-	(3.876)	(4.120)
Diferido	-	-	1.691	1.781
	-	-	(2.185)	(2.339)

(*) Em abril de 2024, a Companhia alterou seu regime tributário de Lucro Presumido para Lucro Real.

13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 30 de junho de 2025, a mencionada provisão monta em R\$1.711 no Consolidado e R\$760 no Individual (R\$1.099 no Consolidado e R\$459 no Individual em 31 de dezembro de 2024), 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 da Companhia como de probabilidade de perda possível montam em R\$12.991 no Consolidado e R\$8.305 no Individual em 30 de junho de 2025 (R\$12.856 no Consolidado e R\$8.613 no Individual em 31 de dezembro de 2024).

14. Patrimônio líquido

(a) Ações ordinárias e capital social

	Consolidado e Individual	
	30/06/25	31/12/24
Capital social subscrito	198.531	198.531
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	146.922	146.922

O capital social autorizado da Companhia em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024 é de R\$2.000.000 (dois bilhões de reais).

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

De acordo com o parágrafo 4º artigo 5º, do estatuto social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de até 3 dias.

Durante os semestres findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não houve movimento no capital social.

Notas Explicativas

(b) Ações em tesouraria

Nos semestres findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, a Companhia não movimentou ações em tesouraria.

Espécie	Quantidade mil				
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final
Semestre findo em 30 de junho de 2025:					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336
Semestre findo em 30 de junho de 2024:					
Ações ordinárias	336	-	-	-	336

(c) Plano de opções de ações

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

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

A movimentação das opções para os semestres findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 é demonstrada como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º semestre 2025 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	10	1.120	-	(20)	-	1.100
2	5	177	-	(25)	-	152
		1.297	-	(45)	-	1.252
Preço médio ponderado das opções		1,36	-	1,36	-	1,36

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º semestre 2024 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	11	2.777	-	(1.657)	-	1.120
2	8	451	-	(274)	-	177
		3.228	-	(1.931)	-	1.297
Preço médio ponderado das opções		1,36	-	1,36	-	1,36

Em 30 de junho de 2025, a Companhia reconheceu um custo de opções de ações de R\$42. O custo das opções a ser reconhecido é de R\$42 (R\$1.124 de custo revertido e R\$252 de custo a ser reconhecido no mesmo período de 2024). Até 30 de junho de 2025, foram concedidas 70,96% do total de opções aprovadas pelo plano 1.

Em 30 de junho de 2025, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 1.252 mil ações, o que representaria uma diluição de 0,84% em relação ao total de ações da Companhia de 146.922 mil (0,88% em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas

(d) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

Nos exercícios de 2024 e de 2023, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em função dos prejuízos apurados.

(e) Participações não controladoras

	Consolidado	
	1º semestre de	
	2025	2024
Saldo inicial	26.946	23.543
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	(11.344)	(13.474)
Transação de capital	(5.241)	-
Resultado do período	6.615	12.446
Saldo final	16.976	22.515

(f) Resultado por ação

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

	Consolidado e Individual			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Resultado básico por ação:				
Resultado do período	5.643	29	(14.508)	(26.677)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	146.587	146.587	145.908	145.904
Resultado básico por ação - em R\$	0,0385	0,0002	(0,0994)	(0,1828)
Resultado diluído por ação:				
Resultado do período	5.643	29	(14.508)	(26.677)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	146.587	146.587	145.908	145.904
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares)	-	-	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	146.587	146.587	145.908	145.904
Resultado diluído por ação - em R\$	0,0385	0,0002	(0,0994)	(0,1828)

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 2024.

15. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados para os semestres findos em 30 de junho de 2025 e de 2024:

	Consolidado			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita de vendas de lotes	120.792	203.972	68.083	119.973
Distratos	(33.990)	(57.768)	(23.501)	(37.927)
Provisão para risco de crédito	(728)	(1.156)	(192)	(322)
Outros	70	70	117	68
Receita operacional bruta	86.144	145.118	44.507	81.792
Impostos sobre vendas	(3.611)	(6.390)	(2.447)	(3.641)
Receita operacional líquida	82.533	138.728	42.060	78.151

Notas Explicativas



	Individual			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita de vendas de lotes	10.097	17.107	2.553	5.535
Distratos	(7.082)	(8.514)	(2.858)	(4.930)
Provisão para risco de crédito	(11)	(41)	53	92
Receita operacional bruta	3.004	8.552	(252)	697
Impostos sobre vendas	(351)	(960)	(820)	(873)
Receita operacional líquida	2.653	7.592	(1.072)	(176)

Os valores referentes aos lotes em desenvolvimento registrados no Consolidado para os semestres findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 são como segue:

	Consolidado			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	69.080	115.857	34.350	66.148
Custos dos lotes vendidos em desenvolvimento	(34.117)	(60.357)	(20.678)	(40.686)
Lucro bruto reconhecido	34.963	55.500	13.672	25.462

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 às demonstrações financeiras de 2024.

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 2024.

16. Custos e despesas operacionais

	Consolidado			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(38.957)	(67.334)	(19.415)	(38.756)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	(2.399)	(5.500)	(2.220)	(4.298)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(41.356)	(72.834)	(21.635)	(43.054)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(4.850)	(9.496)	(5.461)	(11.503)
Honorários da administração	(993)	(1.907)	(550)	(1.271)
Opções de ações (nota 14(c))	(21)	(42)	(84)	1.124
Propaganda e publicidade	(3.326)	(5.059)	(1.552)	(2.354)
Comissões e corretagens	(2.055)	(4.014)	(1.740)	(3.443)
Consultorias e serviços	(1.249)	(2.437)	(1.294)	(3.129)
Depreciação e amortização	(388)	(833)	(259)	(786)
Outras despesas	(3.209)	(5.622)	(1.161)	(2.730)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(16.091)	(29.410)	(12.101)	(24.092)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(9.544)	(16.759)	(5.863)	(11.047)
Despesas gerais e administrativas	(6.547)	(12.651)	(6.238)	(13.045)
	(16.091)	(29.410)	(12.101)	(24.092)

Notas Explicativas



	Individual			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(1.065)	(2.466)	544	500
Encargos financeiros (nota 7 (e))	173	133	28	51
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(892)	(2.333)	572	551
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(3.747)	(7.807)	(4.884)	(10.159)
Honorários da administração	(993)	(1.907)	(550)	(1.271)
Opções de ações (nota 14(c))	(21)	(42)	(84)	1.124
Propaganda e publicidade	(744)	(974)	(161)	(216)
Comissões e corretagens	(184)	(399)	(50)	(72)
Consultorias e serviços	(1.016)	(2.111)	(1.115)	(2.819)
Depreciação e amortização	(362)	(921)	(727)	(1.690)
Outras despesas	(1.373)	(2.404)	(423)	(1.519)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(8.440)	(16.565)	(7.994)	(16.622)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(1.993)	(3.937)	(1.424)	(2.821)
Despesas gerais e administrativas	(6.447)	(12.628)	(6.570)	(13.801)
	(8.440)	(16.565)	(7.994)	(16.622)

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	(5.957)	(13.418)	(5.487)	(10.660)
Despesa com venda da carteira	(19.418)	(31.782)	(6.807)	(8.548)
Taxas, tarifas e impostos	(799)	(1.290)	(352)	(749)
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [11])	(562)	(692)	(1)	(314)
Outras despesas financeiras	(358)	(1.059)	(394)	(2.967)
	(27.094)	(48.241)	(13.041)	(23.238)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	5.844	9.984	3.182	5.160
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [8])	664	1.290	481	966
Outras receitas financeiras	570	1.174	162	2.322
	7.078	12.448	3.825	8.448
Receita proveniente de clientes por loteamentos	7.456	14.686	680	1.407
	14.534	27.134	4.505	9.855
Resultado financeiro	(12.560)	(21.107)	(8.536)	(13.383)
	Individual			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	(5.663)	(12.468)	(5.279)	(10.135)
Despesa com venda da carteira	(1.283)	(2.186)	(850)	(1.029)
Taxas, tarifas e impostos	(675)	(1.069)	(223)	(509)
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [11])	(562)	(692)	(1)	(314)
Outras despesas financeiras	(82)	(166)	(143)	(217)
	(8.265)	(16.581)	(6.496)	(12.204)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	3.024	4.663	598	967
Juros de contratos de mútuo (nota 18 [8])	664	1.290	481	999
Outras receitas financeiras	282	823	57	78
	3.970	6.776	1.136	2.044
Receita proveniente de clientes por loteamentos	1.031	1.821	(47)	37
	5.001	8.597	1.089	2.081
Resultado financeiro	(3.264)	(7.984)	(5.407)	(10.123)

Notas Explicativas



18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
<u>Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	1.463	91	-	-	1.438	40	-	-
<u>Cientes por vendas de lotes</u>									
Outras partes relacionadas									
SPE e SCPs	[12]	2.286	2.286	-	-	2.286	2.286	-	-
<u>Créditos com empresas ligadas</u>									
Controladas em conjunto e coligadas									
Casasmais Santa Iria Incorporação Ltda.	[2]	7.968	3.741	-	-	7.968	3.741	-	-
Casasmais Macaúba Incorporação Ltda.	[2]	4.786	3.426	-	-	4.786	3.426	-	-
Casasmais Recanto das Flores Incorporação Ltda.	[2]	100	119	-	-	100	119	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	22.290	19.690	-	-	16.428	17.589	-	-
<u>Contas a receber</u>									
Banco Inter S.A.	[10]	-	4	-	-	-	4	-	-
<u>Outros ativos não circulantes</u>									
Investidas									
SPEs	[3]	1.099	1.530	-	-	2.042	1.769	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	[3]	216	532	-	-	216	532	-	-
<u>Fornecedores</u>									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	28	26	-	-	28	26
<u>Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)</u>									
Investidas									
SPEs	[6]	-	-	260	140	-	-	93.383	49.220

		Consolidado							
		Receita				Despesa			
		2º trimestre		1º semestre		2º trimestre		1º semestre	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<u>Receita financeira</u>									
Créditos com empresas ligadas									
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	664	481	1.290	999	-	-	-	-
<u>Despesa administrativa</u>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	-	-	304	822	304	1.715
Outras partes relacionadas									
T Lott advocacia	[7]	-	-	-	-	106	100	229	271
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	-	-	86	78	165	155
<u>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[10]	81	52	158	118	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[13]	27	115	92	149	-	-	-	-
<u>Despesa financeira</u>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	562	1	692	314
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[9]	-	-	-	-	2.255	875	4.430	3.122

Notas Explicativas



		Individual							
		Receita				Despesa			
		2º trimestre		1º semestre		2º trimestre		1º semestre	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Receita financeira									
Créditos com empresas ligadas									
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	664	481	1.290	999	-	-	-	-
Despesa administrativa									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	-	-	304	822	304	1.715
Outras partes relacionadas									
T Lott advocacia	[7]	-	-	-	-	106	64	229	143
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	-	-	86	78	165	155
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[10]	81	52	158	118	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[13]	27	115	92	149	-	-	-	-
Despesa financeira									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	562	1	692	314
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[9]	-	-	-	-	165	38	309	76

- [1] Refere-se a saldos em conta corrente com o Banco Inter S.A. e/ou controladas (“Inter”), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia.
- [2] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em controladas em conjunto e coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [3] Refere-se a saldos a receber de reembolsos de despesas custeadas pela Companhia com partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [4] Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV no âmbito do centro de serviços compartilhados. Em 30 de junho de 2025, o contrato estabelece pagamento mensal aproximado de R\$186 (R\$287 em 31 de dezembro de 2024).
- [5] Refere-se a contrato de aluguel da sede. A Conedi e a MA Cabaleiro têm como sócios acionistas e executivos da MRV. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação prevista do prazo, reajustável pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 30 de junho de 2025, estabelece pagamento mensal de R\$28 (R\$26 em 31 de dezembro de 2024).
- [6] Refere-se a valores recebidos de investidas e serão liquidados pela Companhia essencialmente após a conclusão do processo formal de redução de capital das respectivas SPEs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da controladora da Companhia, Thiago da Costa e Silva Lott.
- [8] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades imobiliárias. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 30 de junho de 2025, do saldo consolidado, R\$16.428 têm rendimentos calculados conforme taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 3,00% a.a. no Consolidado e Individual (DI + 3,00% a.a. em 31 de dezembro de 2024).
- [9] Refere-se ao desconto de cessão e/ou comissões originados em operações de venda de recebíveis efetuadas nos primeiros semestres de 2025 e 2024.
- [10] Refere-se ao “prêmio de preferência” pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 30 de junho de 2025, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações monta em R\$292 (R\$520 em 31 de dezembro de 2024).
- [11] Refere-se a contrato de mútuo celebrado em novembro de 2022 com a controladora MRV com incidência de atualização calculada pela taxa DI mais spread de 4% a.a. O saldo foi integralmente quitado em 30 de junho de 2025.
- [12] Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos no valor total de R\$8.520. O saldo a receber está sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do Termo de Vistoria de Obra (“TVO”) do loteamento. Em dezembro de 2023 ocorreu a assinatura de distrato parcial no total de 139 lotes, restando assim 74 lotes a receber.
- [13] Refere-se à comissão recebida pela administração de carteira, originado em operações de venda de recebíveis.

Nota: A MRV (controladora) é avalista da Urba, conforme apresentado na nota 7, sem a incidência de remuneração entre as partes.

Notas Explicativas

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			
	2025		2024	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	993	1.907	550	1.271
Gratificação	390	650	190	350
Benefícios assistenciais	63	132	28	51
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	18	35	7	21
Plano de opção de ações	13	25	15	(119)
	1.477	2.749	790	1.574

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

Em 30 de abril de 2025, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$8.400.

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	30/06/25		31/12/24	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			573.986	573.986	430.048	430.048
Clientes		4	509.007	509.007	402.004	402.004
Créditos com empresas ligadas			35.144	35.144	26.976	26.976
Caixa e equivalentes de caixa		3	29.835	29.835	1.068	1.068
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado)			167.521	167.521	155.083	155.083
Fundo de investimento restrito	2	3	57.422	57.422	71.395	71.395
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2	3	640	640	1.167	1.167
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	3	108.912	108.912	81.706	81.706
Aplicação vinculada em conta corrente	2	3	547	547	815	815
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			1.026.764	1.027.547	845.240	846.089
Empréstimos, financiamentos e debêntures		7	379.480	380.263	384.640	385.489
Contas a pagar por aquisição de terrenos			63.661	63.661	71.446	71.446
Passivo de cessão		4 (e)	510.275	510.275	319.813	319.813
Fornecedores			31.477	31.477	23.457	23.457
Contas a pagar por aquisição de investimento			1.762	1.762	1.762	1.762
Outras contas a pagar			40.109	40.109	44.122	44.122
Valor justo por meio do resultado			330.578	330.578	329.013	329.013
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3	8	330.578	330.578	329.013	329.013

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas. Todos os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia foram registrados contabilmente em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024.

(b) Gerenciamento de riscos*Risco de capital*

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

Notas Explicativas



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

Em 30 de junho de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, o índice de endividamento é conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Empréstimos, financiamentos e debêntures	379.480	384.640	358.238	354.504
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(197.356)	(156.151)	(82.534)	(45.220)
Dívida líquida	182.124	228.489	275.704	309.284
Patrimônio líquido ("PL")	126.543	143.230	109.567	116.284
Dívida líquida / PL	143,9%	159,5%	251,6%	266,0%

Risco de mercado

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de junho de 2025, 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 2025 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de junho de 2025, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de junho de 2025 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2025. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2025 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro (**)	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/06/2025	Taxa anual estimada para 2025 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
<u>Cenário provável</u>							
DI / Selic	62.839	(371.810)	(308.971)	12,08%	14,93% (i)	2,85%	(8.806)
IPCA	550.252	(541.688)	8.564	5,35%	5,51% (ii)	0,16%	14
IGP-M	8.288	-	8.288	4,39%	2,22% (ii)	-2,17%	(180)
TR	-	(8.935)	(8.935)	1,01%	2,08% (i)	1,07%	(96)
Poupança	547	-	547	6,92%	8,20% (ii)	1,28%	7
							<u>(9.061)</u>
<u>Cenário I</u>							
DI / Selic	62.839	(371.810)	(308.971)	12,08%	18,66%	6,58%	(20.330)
IPCA	550.252	(541.688)	8.564	5,35%	4,14%	-1,21%	(104)
IGP-M	8.288	-	8.288	4,39%	1,67%	-2,72%	(225)
TR	-	(8.935)	(8.935)	1,01%	2,60%	1,59%	(142)
Poupança	547	-	547	6,92%	6,15%	-0,77%	(4)
							<u>(20.805)</u>
<u>Cenário II</u>							
DI / Selic	62.839	(371.810)	(308.971)	12,08%	22,40%	10,32%	(31.886)
IPCA	550.252	(541.688)	8.564	5,35%	2,76%	-2,59%	(222)
IGP-M	8.288	-	8.288	4,39%	1,11%	-3,28%	(272)
TR	-	(8.935)	(8.935)	1,01%	3,12%	2,11%	(189)
Poupança	547	-	547	6,92%	4,10%	-2,82%	(15)
							<u>(32.584)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(*) Variação efetiva dos seis primeiros meses mais a projeção para os seis meses do ano de 2025.

(**) Os passivos financeiros expostos ao DI representam substancialmente dívida corporativa. Caso o efeito financeiro em determinado cenário se materializasse, aproximadamente 52% da despesa financeira gerada não afetaria de forma direta o lucro e patrimônio líquido, pois a despesa seria capitalizada nos estoques.

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 2025.

Notas Explicativas



Risco de liquidez

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

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. O fluxo de caixa não descontado dos passivos com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções dos indicadores de 30 de junho de 2025 até o vencimento contratual são como segue:

	Até 12 meses	De 13 a 24 meses	De 25 a 36 meses	Acima de 36 meses	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	197.580	257.713	254.370	1.431.793	2.141.456
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	761	761	761	2.629	4.912
Passivos não remunerados	70.045	59.116	64.971	249.364	443.496
Total	268.386	317.590	320.102	1.683.786	2.589.864
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	75.367	150.646	161.607	261.744	649.364
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	761	761	761	2.629	4.912
Passivos não remunerados	120.547	42.792	52.881	153.779	369.999
Total	196.675	194.199	215.249	418.152	1.024.275

Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. A Companhia está exposta a riscos de crédito em relação a:

- Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, a Companhia adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (i) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.
- Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, a Companhia mantém suas aplicações em instituições financeiras de alto rating (acima de *rating 'A'*).

As demais informações referentes aos instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 19 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os semestres findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, a Companhia realizou as seguintes atividades de financiamento não envolvendo caixa, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2025	2024	2025	2024
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (e))	14.181	11.144	13.454	9.454
Adições de passivo de cessão	13.332	8.367	935	272

Notas Explicativas



21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

	Consolidado		Individual	
	30/06/25	31/12/24	30/06/25	31/12/24
Lotes em desenvolvimento				
(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	765.223	654.372	39.894	26.443
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(572.934)	(481.851)	(39.431)	(29.357)
Distratos - receitas estornadas	4.884	3.924	3.236	3.225
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(568.050)	(477.927)	(36.195)	(26.133)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	197.173	176.445	3.699	311
(ii) Receita de indenização por distratos				
	355	287	213	234
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita				
	140	20	-	-
(iii) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	4.883	3.924	3.236	3.225
Ajustes em contas a receber de clientes	(2.418)	(1.667)	(1.256)	(1.230)
Receita indenização por distratos	(355)	(287)	(213)	(234)
Passivo - devolução por distrato	2.110	1.970	1.767	1.761
(iv) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	414.326	377.265	15.921	11.222
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(308.615)	(277.967)	(15.663)	(12.275)
Distratos - custos de construção	1.930	1.580	1.173	1.260
(b) Custo incorrido líquido	(306.685)	(276.387)	(14.490)	(11.015)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	107.641	100.878	1.431	207
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	74,02%	73,26%	91,01%	98,16%
(v) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)				
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>				
(a) Custo orçado	347.661	262.897	47.685	21.368
(b) Custo incorrido	(202.082)	(146.658)	(17.771)	(20.615)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	145.579	116.239	29.914	753

(*) Não considera encargos financeiros e loteamentos em fase de pré-projetos.

Notas Explicativas



22. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de junho de 2025, 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.	167.904
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.	165.223
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	26.195
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.	245.415
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.	40.000
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.	640
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador	26.030
Seguro Garantia Judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	4.031
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos segurados.	4.933

23. Aprovação das informações trimestrais

Estas informações trimestrais foram autorizadas para emissão pela Diretoria em 13 de agosto de 2025.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 e com a norma internacional 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 CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão

executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos 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 (MG), 13 de agosto de 2025.

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Belo Horizonte, 13 de agosto de 2025.

Pelo presente instrumento, o Diretor 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 semestre findo em 30 de junho de 2025.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão de informações trimestrais da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às informações trimestrais da Urba referentes ao semestre findo em 30 de junho de 2025.

José Felipe Diniz
Diretor 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, 13 de agosto de 2025.

Pelo presente instrumento, o Diretor 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 semestre findo em 30 de junho de 2025.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão de informações trimestrais da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às informações trimestrais da Urba referentes ao semestre findo em 30 de junho de 2025.

José Felipe Diniz
Diretor Presidente

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