

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

A Damha Urbanizadora II Administração e Participações S.A. ("Damha" ou "Companhia") possui sede na cidade de São Paulo e tem por atividade preponderante o loteamento e a incorporação de imóveis, atuando especificamente na implantação de infraestrutura de loteamentos e na comercialização de suas unidades imobiliárias.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Companhia e por suas controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre por meio de parcerias imobiliárias, consórcios ou participação em companhias criadas com o propósito específico de desenvolver os empreendimentos.

A Companhia e suas controladas compartilham a estrutura e os custos corporativos, gerenciais e operacionais do Grupo Damha.

### 1.1. CONTEXTO OPERACIONAL E PLANO DA ADMINISTRAÇÃO PARA RETOMADA DA LUCRATIVIDADE

Nos sete últimos anos, os esforços da Damha Urbanizadora foram em reduzir suas pendências operacionais, finalizando e entregando as obras, reduzindo os distratos e vendendo o estoque. Os distratos são os principais geradores de estorno de receitas, e provisões para contingências, impactando diretamente no EBITDA e prejuízo operacional.

Em 2023 retomamos os lançamentos de novos empreendimentos, lançando o Damha Galleria, projeto com 41 lotes comerciais em uma área própria, com VGV total de R\$ 120M e custos de aproximadamente R\$ 6M, o que irá resultar em um lucro bastante relevante, já que as vendas e obras estão previstas para terminarem ainda em 2024, além disto, iremos lançar em maio o Damha II Campos dos Goytacazes com VGV aproximado de R\$ 95M, com impacto no resultado de 2024, a partir de junho.

Outro impacto relevante este ano será a entrega de quase todas as unidades da última fase do Villas Campo Grande, entrega prevista de 78 unidades das 99 totais, finalizando todas as unidades até mar/25.

Estamos aprovando 8 novos projetos, com investimento dos acionistas de R\$ 8M para estes novos lançamentos, com data de lançamento a partir do 2º trimestre de 2024.

Ainda em relação aos novos projetos assinamos em 2023 em contrato para um Damha I de Sorriso, que deverá ser lançado ainda em 2024, com VGV potencial de R\$ 300M, estamos aprovando o primeiro Villas Uberaba I com VGV previsto de R\$ 96 milhões; com parcerias temos previstos os lançamentos do Damha Uberaba Fit II com participação de 12,5% do VGV em 79 lotes, representando R\$ 12 milhões, em Presidente Prudente com a Five, nossa participação como terrenistas é de 14,98% representando um VGV aproximado R\$11M e com a Impper o primeiro Villas em São Carlos, onde serão construídas na primeira fase 88 casas com potencial VGV de R\$ 74 milhões, onde somos terrenistas com 12% e sócios no projeto com 49% de participação.

Além do nosso landbank atual, estamos trabalhando em novas parcerias em Uberaba, São José do Rio Preto, Cuiabá e Marília, com projetos com VGV que superam R\$ 1bi.

## DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

No masterplan da companhia o potencial de VGV para os próximos 4 anos em áreas próprias e parcerias é de R\$ 2,2 bilhões, com VGV para a Damha de R\$ 1,6 bilhões (anexo 1), sem considerar as áreas que estão em prospecção.

No tocante à recuperação de créditos, contas a receber em atraso, várias medidas foram adotadas desde dezembro de 2020 e seguem como prioridade na Damha, as quais vêm apresentando lento, mas com sensível êxito. Uma nova área dentro do departamento comercial foi criada com o objetivo único de se dedicar intensamente a cobrança e negociação com clientes. Desde a data mencionada, tanto a força de trabalho terceirizada como o pessoal próprio da Damha, recuperaram do período de abril de 2023 até fevereiro de 2024, a cifra de R\$ 7,2 milhões. Através da renegociação de contratos, cerca de 134, voltamos a receber o montante de R\$ 8,2 milhões. Em relação a contratos judicializados e em cobrança administrativa, tínhamos em abril de 2023, 1.032 contratos e encerramos fevereiro de 2024 com 963 contratos em discussão.

Ainda nesse esforço, a Companhia investiu aproximadamente R\$ 50 milhões para realizar acordos judiciais e extrajudiciais, tendo até o momento auferido deságio de aproximadamente 30% sobre os valores das sentenças.

Ano Laçnto	UF	Cidade	Produto	Empreendimento	Unidades	VGV Total (R\$ mil)	VGV Damha (R\$ mil)
2024	RJ	Campos dos Goytacazes	Loteamento	Damha II	488	115.117	86.290
2024	SP	São Carlos	Incorporação	Villas Damha I	88	73.962	69.613
2024	MG	Uberaba	Incorporação	Villas I	125	96.250	84.700
2024	MT	Sorriso	Loteamento	Damha I	629	298.218	193.842
2025	SP	São José do Rio Preto	Incorporação	Villas Damha I	153	204.600	173.910
2025	SP	Presidente Prudente	Loteamento	Village II	260	62.764	43.935
2026	SP	Campinas	Loteamento	Damha I	772	270.972	193.474
2026	SP	São Carlos	Incorporação	Villas Damha II - Fase 1	175	122.570	115.363
2026	SP	São Carlos	Loteamento	Damha V	376	121.824	85.277
2026	SP	Campinas	Loteamento	Damha II	1.110	344.100	192.696
2026	MG	Uberaba	Incorporação	Villas II	120	92.400	81.312
2027	SP	São Carlos	Loteamento	Village V	533	134.796	94.357
2027	SP	São Carlos	Loteamento	Damha VI	461	149.364	104.555
2027	SP	São Carlos	Incorporação	Villas Damha II - Fase 2	189	132.376	116.491

## 2. POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

## 2.2. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

A Companhia e suas controladas atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real (R\$) como moeda funcional, que também é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não realizam operações significativas em moeda estrangeira.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

## 2.3. Consolidação

### Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

### Investimentos em controladas

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do respectivo percentual de participação sobre o patrimônio líquido das controladas.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em controladas são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

## 2.4. Utilização de estimativas e julgamentos

As demonstrações financeiras foram elaboradas em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. Essas práticas contábeis requerem que a Administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados, a divulgação de ativos e passivos contingentes nas datas dos balanços e os valores de receitas e despesas reportados para o período coberto. Na elaboração dessas demonstrações financeiras, algumas estimativas foram feitas pela Administração, incluindo a estimativa de vida útil dos bens do ativo imobilizado, a determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos e a provisão para riscos e processos judiciais. Podem ocorrer diferenças entre os resultados atuais e os estimados.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são registradas na rubrica "Empréstimos", no passivo circulante.

2.6. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são classificados na categoria empréstimos e recebíveis e estão demonstrados ao custo amortizado, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados no resultado e apresentados na rubrica "Receitas financeiras".

2.7. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros – ativos

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

(i) Custo amortizado

Os instrumentos financeiros incluídos nesse grupo são saldos provenientes de transações comuns como contas a receber, fornecedores, empréstimos e financiamentos, caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, aplicações financeiras vinculadas, mantido pela Companhia. Todos estão registrados pelos seus valores nominais acrescidos, quando aplicável, de encargos e taxas de juros contratuais, cuja apropriação das despesas e receitas é reconhecida ao resultado do exercício.

(ii) Mensurados a valor justo por meio do resultado

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido diretamente no resultado.

(iii) Mensurados a valor justo por meio dos outros resultados abrangentes

Esses ativos são mensurados de forma subsequente ao valor justo. Os rendimentos de juros calculados utilizando o método de juro efetivo, ganhos e perdas cambiais e "impairment" são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em outros resultados abrangentes. No desreconhecimento, o resultado acumulado em outros resultados abrangentes é reclassificado para o resultado.

a) Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação. Os ativos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e benefícios associados aos ativos financeiros.

Os ativos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis são mensurados inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, pelo valor do custo amortizado, utilizando-se o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução do valor recuperável. A receita de juros é reconhecida através da aplicação da taxa de juros efetiva, exceto para créditos de curto prazo quando o reconhecimento de juros seria imaterial.

b) "Impairment" de ativos financeiros

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual a perda de crédito esperada para a vida inteira. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Companhia considera informações razoáveis e suportáveis que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Companhia, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas.

Instrumentos financeiros – passivos

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo contra o resultado são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado.

Os principais passivos financeiros da Companhia são representados por empréstimos e financiamentos e fornecedores, os quais são classificados na categoria de outros passivos financeiros.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

2.8. Contas a receber de clientes e provisão para distratos

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante), apresentados como contas a receber, são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais e comerciais, sendo o valor do saldo dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com as respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente quando os efeitos são materiais. A Companhia constitui provisão para distrato para os contratos em que há inadimplência acima de 180 dias com pouca probabilidade de ser revertida através de negociações judiciais ou não.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

A provisão para risco de crédito ou para créditos de liquidação duvidosa ("PCLD" ou impairment) são constituídas para os contratos acima de 180 dias, quando o cliente já pagou boa parte do saldo devedor ou quando a companhia não tem a menor possibilidade de reaver o bem. Casos em que o direito que foi reconhecido não se realizará.

2.9. Custo orçado

Os custos incorridos e custos previstos a incorrer para encerramento das obras são revisados regularmente, conforme evolução das obras e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da companhia.

2.10 Adiantamento a fornecedores

Um adiantamento a fornecedor ocorre na contabilidade, quando a Companhia realiza um pagamento pela compra de um produto ou serviço antes da emissão da respectiva nota fiscal de compra deste produto, ou serviço, pelo fornecedor. No caso da Companhia, ocorreu adiantamento para projetos futuros, sendo que o recebimento ocorrerá através de VGV.

2.11 Outras contas a pagar

Contas a pagar são basicamente as obrigações financeiras que a Companhia assume com seus fornecedores, e é um tipo de conta onde ficam registrados os compromissos financeiros a serem liquidados como fornecedores.

Demonstração de fluxo de caixa

Na DFC são listadas as origens de todos os recursos que uma empresa obteve em um certo período e como eles foram aplicados. Em suma, ele traz todo o movimento de entradas e saídas do caixa da Companhia.

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 (R2) - IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa.

a) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI e Cédula de Crédito Imobiliário - CCI

Foram efetuadas cessões de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização de emissão de CRI. Essa cessão, quando não apresenta nenhum direito de regresso, é baixada do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra a Companhia, as contas a receber cedidas são mantidas no balanço patrimonial e em contrapartida é constituída uma conta no passivo.

b) Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescido dos custos de construção, encargos financeiros e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades não foram comercializadas.

A segregação do curto e longo prazo de terrenos é feita de acordo com a expectativa de lançamento de novos projetos.

c) Redução ao valor recuperável ("*impairment*") de ativos não financeiros

Os ativos sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de "*impairment*" sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por "*impairment*" é reconhecida ao valor pelo qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, que representa o maior entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do "*impairment*", os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (unidades geradoras de caixa). Ativos não financeiros que tenham sofrido "*impairment*" são revisados subsequentemente para análise de uma possível reversão do "*impairment*" nas datas dos balanços.

d) Despesas antecipadas

Representadas, principalmente, por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, as quais são apropriadas ao resultado, observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas das unidades vendidas.

e) Contas a pagar parceria imobiliária

Correspondem à parcela do fluxo de caixa das operações em conjunto, o qual é gerenciado pela Companhia, devida aos parceiros nos empreendimentos. As contas a pagar são classificadas como passivos circulantes em virtude de o pagamento ser devido no período de até um ano.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas ao custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros a que cada contrato está sujeito.

f) Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e subsequentemente são demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estão em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por pelo menos 12 meses após as datas dos balanços.

g) Distrato de contratos

Na ocorrência de distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente, são revertidos e contabilizados a débito na rubrica "Vendas canceladas" e a crédito na rubrica "Custo dos imóveis vendidos", respectivamente. A Administração realiza análises periódicas a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a Companhia, como, por exemplo, atrasos no pagamento das parcelas e condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis. Caso existam tais evidências, provisão para distrato é registrada.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

O montante a ser registrado nessa provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia e que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

h) Imposto de renda e contribuição social

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos é calculado com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços. A Administração avalia periodicamente as posições assumidas pela Companhia e por suas controladas nas declarações de imposto de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações, e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Conforme facultado pela legislação tributária, em virtude da receita anual do exercício anterior, apurada em regime de caixa, ter sido inferior a R\$48.000, as controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Nesse caso, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e a contribuição social de recolhimento diferidos são reconhecidos utilizando o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais de reconhecimento da receita (regime de caixa) e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras ("Percentage of Completion - POC").

Os impostos diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito legalmente exequível de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária.

i) Reconhecimento da receita

a) Receita de venda de imóveis

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização dos lotes no curso normal das atividades da Companhia e de suas controladas. A receita é apresentada líquida de impostos, distratos, abatimentos e descontos.

A Companhia e suas controladas reconhecem a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

- Nas vendas das unidades dos empreendimentos imobiliários em construção, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo CPC 47 o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

A partir das referidas normas, seguindo o entendimento manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47(IFRS 15) e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela orientação técnica OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido correspondente às unidades vendidas (incluindo o custo do terreno, quando aplicável) é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno, quando aplicável), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos, quando aplicável), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo, dessa forma, determinado o montante da receita de venda reconhecida.
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária e os juros incorridos das contas a receber até a data, líquidos das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos, quando aplicável), são contabilizados como "Contas a receber" ou "Adiantamentos de clientes", quando aplicável.
- A partir da assinatura do contrato, passam a incidir juros sobre as parcelas não recebidas, bem como atualização monetária. Assim sendo, o valor justo da receita das unidades vendidas corresponde, na data da determinação da receita a ser apropriada, ao valor das parcelas recebidas, acrescido do valor das contas a receber, considerando os juros apropriados "pro rata temporis", sobre o qual é aplicado o POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda, quando pago pelas Companhias controladas aos corretores imobiliários, é apropriado ao resultado obedecendo ao mesmo critério de apropriação da receita de vendas de imóveis, estando o saldo a apropriar na rubrica "Despesas antecipadas".

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou dos custos estimados e são refletidas no resultado do período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva são classificados como "Adiantamentos de clientes".

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da assinatura dos compromissos de compra e venda, desde que haja cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, caso contrário, apenas quando cláusulas resolutivas sejam sanadas ou a posse seja efetivamente transferida.

b) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

j) Novas normas e interpretações emitidas pelo CPC/IASB

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

**a) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 Contratos de Seguros;**

A IFRS 17 foi emitida pelo IASB em 2017 e substituiu a IFRS 4 para o período de relatório iniciado em ou após 1º de janeiro de 2023.

A IFRS 17 introduz uma abordagem internacionalmente consistente para a contabilização de contratos de seguro. Antes da IFRS 17, existia uma diversidade significativa em todo o mundo em relação à contabilização e divulgação de contratos de seguros.

Dado que a IFRS 17 se aplica a todos os contratos de seguro emitidos por uma entidade (com exclusões de âmbito limitado), a sua adoção pode ter um efeito em não seguradoras, como a Companhia. A Companhia efetuou uma avaliação dos seus contratos e operações e concluiu que a adoção da IFRS 17 não teve qualquer efeito nas suas demonstrações contábeis anuais consolidadas.

**b) Alteração na norma IAS 1/CPC 26 Apresentação das Demonstrações Contábeis;**

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 1, que visam tornar as divulgações de políticas contábeis mais informativas, substituindo o requisito de divulgar "práticas contábeis significativas" por "políticas contábeis materiais". As alterações também fornecem orientação sobre as circunstâncias em que a informação sobre política contábil é suscetível de ser considerada material e, portanto, requerendo divulgação.

Estas alterações não têm efeito na mensuração ou apresentação de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia, mas afetam a divulgação de suas políticas contábeis.

**c) Alteração na norma IAS 12/ CPC 32 Tributos sobre o Lucro;**

- i. Imposto Diferido relacionado com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação.

Em maio de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 12, com esclarecimentos sobre a isenção de reconhecimento inicial para certas transações que resultam tanto num ativo como um passivo sendo reconhecido simultaneamente (por exemplo, um arrendamento no âmbito da IFRS 16). As alterações esclarecem que a isenção não se aplica ao reconhecimento inicial de um ativo ou passivo que, no momento da transação, gere diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

Estas alterações não tiveram efeito nas demonstrações contábeis anuais consolidadas da Companhia.

ii. Reforma Tributária Internacional – Regras do Modelo *Pillar Two*

Em dezembro de 2021, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (*Organisation for Economic Co-operation and Development - OCDE*) divulgou um projeto de quadro legislativo para um imposto mínimo global que deverá ser utilizado por jurisdições individuais. O objetivo do quadro é reduzir a transferência de lucros de uma jurisdição para outra, a fim de reduzir as obrigações fiscais globais nas estruturas empresariais. Em março de 2022, a OCDE divulgou orientações técnicas detalhadas sobre as regras do *Pillar Two*.

As partes interessadas levantaram preocupações junto do IASB sobre as potenciais implicações na contabilização do imposto sobre o rendimento, especialmente na contabilização de impostos diferidos, decorrentes das regras do modelo do *Pillar Two*.

O IASB emitiu as Emendas finais à Reforma Tributária Internacional – Regras do Modelo *Pillar Two*, em resposta às preocupações das partes interessadas em 23 de maio de 2023.

As alterações introduzem uma exceção obrigatória para as entidades do reconhecimento e divulgação de informações sobre ativos e passivos fiscais diferidos relacionados com as regras do modelo *Pillar Two*. A exceção entra em vigor imediata e retrospectivamente. As alterações também preveem requisitos de divulgação adicionais no que diz respeito à exposição de uma entidade ao imposto sobre o rendimento do *Pillar Two*.

A Administração determinou que a Companhia não está dentro do escopo das *Pillar Two Model Rules* da OCDE e da exceção ao reconhecimento e divulgação de informações sobre impostos diferidos.

**d) Alteração na norma IAS 8/ CPC 23 Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros;**

As alterações à IAS 8, que adicionaram a definição de estimativas contábeis, esclarece que os efeitos de uma alteração numa informação ou técnica de mensuração são alterações nas estimativas contábeis, a menos que resultem da correção de erros de períodos anteriores. Estas alterações esclarecem a forma como as entidades fazem a distinção entre alterações nas estimativas contábeis, alterações na política contábil e erros de períodos anteriores.

Estas alterações não tiveram efeitos nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia.

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. A Companhia avaliará o impacto das alterações finais à IAS 1 na classificação de seus passivos uma vez que as mesmas são emitidas pelo IASB.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Caixa e bancos	22	295	70	2.163
Aplicação financeira (*)	11	10	-	206
Total	33	305	70	2.369

## DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(\*) Aplicações de liquidez imediata e remuneradas com base em 50% a 60% da variação da remuneração do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

#### 4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Fundos (a)	4.414	4.531	4.419	4.531
Cobrança (b)	-	19	-	19
Outros (c)	5	5	196	5
Total	<u>4.419</u>	<u>4.555</u>	<u>4.615</u>	<u>4.555</u>
Circulante	-	19	196	19
Não circulante	4.419	4.536	4.419	4.536

(a) Fundo de reserva remunerado com base em 98% da variação do CDI, que se encontra caucionado em operação de securitização, classificado no ativo não circulante.

(b) Conta de cobrança vinculada em operação de securitização, classificada no ativo circulante.

(c) Título de capitalização classificado no não circulante no valor de R\$5.

#### 5. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

	Consolidado	
	31/12/23	31/12/22
Uberaba Damha III	695	1.130
Campos dos Goytacazes Damha II - parceria	13.707	14.545
Feira de Santana II	34	41
São José do Rio Preto VI - Galleria	<u>13.312</u>	-
Receita a apropriar	<u>27.748</u>	<u>15.716</u>
Uberaba Damha III	(404)	(657)
Campos dos Goytacazes Damha II	(4.990)	(5.289)
Feira de Santana II	(16)	(22)
São José do Rio Preto VI - Galleria	<u>(537)</u>	-
Compromissos de construção	<u>(5.947)</u>	<u>(5.968)</u>
Resultado a apropriar	<u>21.801</u>	<u>9.748</u>

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

6. OUTROS CRÉDITOS E OUTRAS CONTAS A PAGAR

a) Composição de outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Impostos a compensar	4	-	496	487
Adiantamento de recebíveis securitizados	860	1.325	860	1.344
Depósitos judiciais em processo	3.325	3.284	21.158	20.923
Outros	25	21	89	281
Total	<u>4.214</u>	<u>4.630</u>	<u>22.603</u>	<u>23.035</u>
Circulante	4	-	496	487
Não circulante	4.210	4.630	22.107	22.548

b) Composição de outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Outras contas a pagar	400	438	2.087	1.264
Distratos a pagar (*)	-	-	52.221	51.516
	<u>400</u>	<u>438</u>	<u>54.308</u>	<u>52.780</u>

(\*) São classificados em distrato a pagar quando um contrato de venda é desfeito. Os valores serão devolvidos de acordo com a lei de distrato que determina o teto de quanto do valor já pago pode ser devolvido ao comprador.

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados por terreno para futuro loteamento e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (loteamentos concluídos e em construção), como demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	31/12/23	31/12/22
Terrenos (*)	33.091	33.123
Custos em andamento	4.323	12.941
Empreendimentos concluídos	52.161	46.793
Realização com margem negativa (**)	-	(8.538)
Empreendimentos em construção	39.616	57.575
Total	<u>129.191</u>	<u>141.894</u>
Circulante	117.350	125.946
Não circulante	11.841	15.948

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

São classificados no não circulante de imóveis a comercializar os futuros loteamentos com expectativa de realização a partir de 2024.

(\*) Composição dos terrenos:

Cidade	Descrição	Consolidado	
		31/12/23	31/12/22
Campo Grande	Chácara Paraíso área B	76	76
Campo Grande	Área Funlec	957	957
Goytacazes	Reserva Legal	582	582
Mirassol	Chácara Bela Vista lote 08	-	16
Mirassol	Chácara Bela Vista lote 30	-	16
Piracicaba	Sítio São Francisco gleba 19	2.532	2.532
Piracicaba	Sítio São Francisco área 2 gleba 14	2.637	2.637
Piracicaba	Sítio São Pedro gleba 13	1.455	1.455
Piracicaba	Sítio São Francisco gleba 18	1.064	1.064
Piracicaba	Sítio São Francisco gleba 16	350	350
Piracicaba	Bongue	28	28
Presidente Prudente	Estância Santa Beatriz 67411	231	231
Presidente Prudente	Estância Santa Beatriz 71396	97	97
Presidente Prudente	Jardim Alto da Boa Vista LT 1 Q D	173	173
Presidente Prudente	Jardim Alto da Boa Vista LT 3 Q D	173	173
Presidente Prudente	Jardim Alto da Boa Vista LT 5 Q D	173	173
Presidente Prudente	Jardim Alto da Boa Vista LT 7 Q D	173	173
São José do Rio Preto	Chácara Bela Vista lote 21	8	8
São Carlos	São Carlos LI 1 A 19 Q13	3	3
São Carlos	Aquidabam São Carlos	1	1
São Carlos	Joquei Clube LT30	55	55
São Paulo	Tupanuyara AP 141	466	466
Presidente Prudente	Parque Residencial Damha Q1 LT 2	67	67
Camaçari	Village I	9.485	9.485
Camaçari	Ana Gonzalez	4.305	4.305
Moreno	Acesso 232	8.000	8.000
Total		<u>33.091</u>	<u>33.123</u>

Os terrenos estão registrados pelo seu custo histórico e não foram registradas perdas por redução ao valor recuperável (Impairment).

(\*\*) Refere-se a loteamentos vendidos com margem negativa calculada de acordo com a política da Companhia.

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

8. ADIANTAMENTO A FORNECEDORES

	Consolidado	
	31/12/23	31/12/22
Sorriso - Domingo Canossa	5.000	-
Taubaté - Maria Eulália	4.650	4.650
Outros	1.894	3.831
	11.544	8.481
Fazenda Tozan - Campinas	3.000	3.000
Fazenda Palinha - Ligia Moura	-	10.033
Belém - Paulo Sergio	-	10.000
AG Fogaça Engenharia	370	370
	3.370	23.403
	14.914	31.884

Os saldos de adiantamento a fornecedores, na maior parte dos casos, representam pagamentos efetuados antecipadamente aos nossos parceiros, destinados ao financiamento de futuros projetos colaborativos.

9. FORNECEDORES A PAGAR

	Consolidado	
	31/12/23	31/12/22
Fornecedores a pagar		
2013	4	4
2014	1	2
2015	33	33
2016	582	593
2017	4.688	4.934
2018	7.530	7.652
2019	12.354	12.477
2020	2.336	2.530
2021	2.237	2.291
2022	3.842	4.320
2023	8.413	105
2024	850	3
2025	221	2
2026	219	-
Caução	1.605	1.573
	44.915	36.518

**DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

O saldo referente a fornecedores a pagar é constituído por bens que foram adquiridos ou serviços que foram contratados, os quais estão diretamente relacionados às atividades operacionais da empresa.

**10. SALDOS E TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**

**a) Saldos**

Controladora				Consolidado			
31/12/23		31/12/22		31/12/23		31/12/22	
Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo

Companhias pertencentes ao Grupo Damha:

Ad Administração e Particip S.A. (112)	2.993	-	2.691	-	6.866	891	6.315	1065
C. G. F II (114)	-	-	-	-	8	-	-	-
C. G. F II (116)	-	701	-	-	4.609	1.733	-	-
Damha Urbanizadora e Construtora (204)	60.687	-	49.236	-	-	-	-	-
Ad Empreendimentos Imobiliários (206)	-	6.365	-	5.021	-	-	-	-
Damha Empreendimentos Imobiliários (208)	-	364	-	320	-	-	-	-
Residencial Damha (211)	-	1.891	-	1.379	-	-	-	-
Damha Santa Monica (213)	-	4.996	-	4.410	-	-	-	-
EID Presidente Prudente I (216)	546	-	-	2.031	-	-	-	-
EID Sao José do Rio Preto I (218)	-	1.774	-	1.914	-	-	-	-
EID Mirassol I (220)	-	2.240	-	2.200	-	-	-	-
EID Araraquara I (222)	-	140	-	146	-	-	-	-
EID Sao José do Rio Preto II (224)	-	7.734	-	7.533	-	-	-	-
EID Presidente Prudente II (226)	35	-	8	-	-	-	-	-
Residencial Damha Uberaba (228)	-	1.755	-	1.777	-	-	-	-
EID Uberaba I (230)	1	-	-	-	-	197	-	-
EID Piracicaba I (232)	-	9.571	-	9.768	-	-	-	-
EID São Carlos I (234)	-	10.120	-	10.245	-	-	-	-
EID Campo Grande I (236)	-	5.571	-	5.694	-	-	-	-
EID Sao Paulo I - Fase 1 a 3 (238)	7.722	-	6.748	-	13.914	2.214	12.991	2.368
EID Sao Paulo II (240)	-	5.289	-	5.440	-	-	-	-
EID Mirassol II (242)	-	3.602	-	3.554	-	-	-	-
EID São Jose Do Rio Preto V (244)	-	6.569	-	6.913	-	-	-	-
EID São Carlos II (246)	-	3.220	-	3.265	-	-	-	-
EID Sao Carlos III (248)	-	580	-	712	-	-	-	-
EID Sao Carlos IV (250)	-	12.110	-	12.356	-	-	-	-
EID Sao Carlos V (252)	-	2.207	-	2.580	-	-	-	-
EID Uberaba II (254)	-	487	-	542	-	-	-	-
EID Araraquara II (256)	-	7.435	-	7.469	-	-	-	-
EID São Jose do Rio Preto VI (258)	-	1.074	752	-	-	-	-	-
EID Florianopolis II (260)	722	-	356	-	-	-	-	-
EID Limeira I (262)	-	6.106	-	5.821	-	-	-	-
EID Campo Grande II (264)	-	121	-	133	-	-	-	-
EID Sao Paulo III (266)	-	8.072	-	8.706	-	-	-	-
EID Catanduva I (268)	-	730	-	790	-	-	-	-
EID Marília I (270)	-	5.861	-	5.987	-	-	-	-
EID Cidade Ocidental (272)	14.099	-	13.340	-	-	-	-	-
EID Assis (274)	-	5.912	-	5.339	-	-	-	-
Residencial Damha II (278)	1	-	1	-	-	-	-	-
EID Sao Paulo XII (280)	19	-	19	-	-	-	-	-
EID Campos dos Goytacazes I (282)	-	1.739	-	2.102	-	-	-	-
EID Feira de Santana (284)	12.173	-	15.354	-	-	-	-	-
Paço do Lumiar (286)	-	10.534	-	10.850	6.483	12.743	6.563	12.672
EID Ipigua I (288)	-	4.585	-	3.985	-	-	-	-
EID Aracaju I (290)	-	3.779	-	3.191	-	-	-	-
EID Camacari I (292)	20	-	3	-	-	-	-	-
EID Araraquara III (294)	-	4.743	-	5.290	-	-	-	-
EID Araraquara IV (296)	-	3.932	-	3.359	-	-	-	-
EID Sao Carlos IX (298)	-	7.334	-	7.497	-	-	-	-
EID Sao Carlos VIII (301)	-	4.071	-	4.192	-	-	-	-
EID Sao Paulo XXVII (303)	2.077	-	694	-	-	-	-	-
EID Sao Paulo XXX (305)	-	14.687	-	13.484	-	-	-	-
EID Parahyba I (309)	-	931	-	1.454	-	-	-	-
EID Sao Paulo 42 (311)	1.052	-	1.350	-	-	-	-	-
EID Sao Paulo 46 (313)	-	10.762	-	10.549	-	-	-	-
EID Sao Paulo 53 (315)	660	-	661	-	-	-	-	-
EID Sao José do Rio Preto III (317)	-	-	2	-	-	-	-	-

**DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

	Controladora				Consolidado			
	31/12/23		31/12/22		31/12/23		31/12/22	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
EID Sao Paulo VIII (321)	-	-	2	-	-	-	-	-
EID Sao Paulo X (323)	1	-	1	-	-	-	-	-
EID Marília II (329)	-	-	5	-	-	-	-	-
EID Sao Paulo XV (331)	-	-	1	-	-	-	-	-
EID Sao Paulo XVI (333)	-	-	-	2	-	-	-	-
EID Sao Paulo XVII (335)	-	-	-	1	-	-	-	-
EID Brasília I (341)	-	-	2	-	-	-	-	-
EID Uberaba Village I (355)	-	25	-	-	-	-	-	-
EID Sao Paulo XXXI (359)	-	-	-	2	-	-	-	-
EID Sao Paulo XI (365)	-	-	2	-	-	-	-	-
EID Sao Paulo 41 (371)	-	-	-	19	-	-	-	-
EID Sao Paulo 44 (375)	-	-	3	-	-	-	-	-
EID Sao Paulo 45 (377)	-	-	3	-	-	-	-	-
EID Sao Paulo 48 (379)	-	-	3	-	-	-	-	-
Revista Estilo Damha (381)	-	-	-	83	-	-	-	-
EID Sao Paulo 51 (383)	-	-	-	172	-	-	-	-
EID Sao Paulo 52 (385)	-	-	3	-	-	-	-	-
EID Sao Paulo 54 (387)	-	-	5	-	-	-	-	-
EID Sao Paulo I - Fase 4 - 99 Casas (388)	-	414	7	-	407	542	7	14
EID Sao José do Rio Preto VII (390)	-	-	-	2.121	-	-	-	-
EID Sao Paulo XXVIII (392)	-	-	2	-	-	-	-	-
Riper Construções e Comércio (552)	2	-	-	-	161	-	-	-
Encalco Construções Ltda (556)	-	10.338	-	9.465	1.078	105.556	1503	46.510
D' Energy (654)	-	749	-	749	-	1.091	-	1.091
São Carlos Golfe Clube (702)	1.786	-	1.452	-	2.413	147	2025	128
São Carlos Lazer (704)	23.148	-	21.946	-	-	-	-	-
Fazenda Bonança (752)	-	24.276	2	12.256	-	24.278	-	12.257
Fazenda Santa Fé (802)	35	-	35	-	67	-	67	-
EID São Paulo XXXV (806)	81	-	79	-	504	377	501	377
Damha Energia Ltda. (808)	2	-	-	-	2	-	2	-
EID Distrito Federal (810)	2	-	2	-	2	-	2	-
N E W R E D Adm e Participação Ltda (812)	11	-	11	-	16	-	16	-
Riper Indústria e Comércio Ltda (856)	-	38.095	-	9.205	4.392	98.641	718	37.895
Consórcio Encalco Convap (902)	1	-	1	-	1	-	1	-
Consorcio Encalco Convap Arvek Record (908)	1	-	1	-	1	-	1	-
Consórcio Damha Mário Franco (914)	-	4.811	-	4.557	-	-	-	-
Associação Bairro Sustentável	-	-	-	-	-	-	-	-
Damha Agronegócios Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
Damha Family Office Adm. e Part. S.A	-	-	-	-	-	-	-	-
Associação Parque Resid. Damha São Carlos	-	-	-	-	-	-	-	-
EID São Paulo 47	397	-	397	-	782	-	782	-
Proshop Damha Golfe	-	-	-	-	494	-	494	-
EI Mário Franco Uberaba I	-	-	-	-	-	-	-	197
<b>Total</b>	<b>128.274</b>	<b>268.402</b>	<b>115.180</b>	<b>226.630</b>	<b>42.200</b>	<b>248.410</b>	<b>31.988</b>	<b>114.574</b>

Os saldos mantidos com partes relacionadas não têm vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros.

**b) Operações comerciais**

Os contratos de construção mantidos com a Encalco Construções Ltda. e com terceiros estabelecem sua responsabilidade pela prestação de garantias sobre as obras executadas, pelo prazo de garantia dado pela Companhia e por suas controladas aos clientes. O saldo a pagar à Encalco Construções Ltda. relacionado com os serviços prestados, incluído no saldo da rubrica "Partes relacionadas" é de R\$32.346.

Em 2023 tivemos um aumento significativo em decorrência da utilização do prejuízo fiscal da Encalco para o pagamento dos impostos das SPE's.

## DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

#### c) Gestão operacional

A Companhia e suas investidas compartilham estrutura de gestão do Grupo Damha, não tendo administradores remunerados. Adicionalmente, não existem acordos de compartilhamento do custo da referida estrutura que gere encargos a ser reconhecido nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas.

#### Estrutura societária

A Companhia e suas investidas são controladas, em última instância, pelos acionistas do Grupo Damha, sendo os acionistas não controladores pertencentes ao mesmo grupo econômico.

#### d) Riper

Houve um aumento do passivo com a Riper Indústria e Comércio pois a Damha recebeu recursos do fundo Alumie captados pela Riper para negociar com alguns clientes.

## 11. INVESTIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Companhias investidas	147.326	205.919	1.002	1.361
Juros capitalizados	4.202	5.056	-	-
Investimento	<u>151.528</u>	<u>210.975</u>	<u>1.002</u>	<u>1.361</u>
Provisão para perdas em controladas	<u>(260.826)</u>	<u>(155.014)</u>	<u>(2.537)</u>	<u>(713)</u>
	<u>(109.298)</u>	<u>55.961</u>	<u>(1.535)</u>	<u>648</u>

#### a) Companhias investidas

##### a) Composição dos saldos

	31/12/23		
	Patrimônio líquido	Participação - %	Investimento (provisão)
Investimentos em Companhias controladas:			
DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA	(165.712)	100,00%	(167.027)
AD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	3.200	100,00%	3.200
DAMHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	6.295	100,00%	6.295
RESIDENCIAL DAMHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	(4.562)	100,00%	(4.562)
DAMHA SANTA MONICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	4.795	100,00%	4.794
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Rio Preto I	(1.219)	100,00%	(155)
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Araraquara I	2.981	100,00%	1.950
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Carlos I	2.136	100,00%	1.905
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Presidente Prudente II	4.705	100,00%	2.940
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Presidente Prudente I	3.770	100,00%	726
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Piracicaba I	4.166	100,00%	688
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Campo Grande I	2.715	100,00%	846
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Mirassol I	1.418	100,00%	1.334
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Araraquara II	2.270	100,00%	1.545
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Residencial Damha II	4.867	100,00%	2.533
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Mirassol II	(11.542)	100,00%	(9.864)
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Rio Preto VI	14.157	100,00%	2.422
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Rio Preto II	4.079	100,00%	2.780
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Campo Grande II	106	100,00%	97
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Uberaba I Ltda.	2.671	100,00%	2.497
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Limeira I	11.172	100,00%	11.163
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Carlos II	4.507	100,00%	4.507
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Carlos III	10.854	100,00%	10.846
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Carlos V	931	100,00%	928
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Carlos IV	3.033	100,00%	3.028

**DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

	31/12/23		
	Patrimônio líquido	Participação - %	Investimento (provisão)
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Uberaba II	17.430	100,00%	17.415
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Rio Preto V	2.031	100,00%	1.997
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Florianópolis II	(7.974)	100,00%	(7.909)
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Paulo II	1.142	100,00%	1.142
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Paulo X	94	100,00%	94
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Paulo III	(1.606)	100,00%	(1.602)
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Paulo IV Catanduva	(3.133)	100,00%	(3.029)
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Marília I	8.356	100,00%	8.348
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Cidade Ocidental I	(12.807)	100,00%	(12.806)
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Paulo VII	(326)	100,00%	(310)
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Paulo IX	1.001	100,00%	564
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Paulo XII	7.914	100,00%	11
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Paulo XVIII	(5.503)	100,00%	(4.405)
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Feira de Santana	(8.009)	100,00%	(8.007)
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Ipiguá	(644)	100,00%	(606)
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Paulo XXIII	(8.178)	100,00%	(6.909)
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Camaçari I	8.611	100,00%	3.047
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Araraquara III	1.580	100,00%	1.580
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - Araraquara IV	12.647	100,00%	12.647
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Carlos IX	8.308	100,00%	7.535
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Carlos VIII	4.142	100,00%	4.081
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Paulo XXVII	499	100,00%	490
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Paulo XXX	19.672	100,00%	16.557
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Paulo XXXIII	(19.889)	100,00%	(15.429)
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Paulo 38	144	100,00%	107
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Paulo 42	(15.458)	100,00%	(15.444)
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Paulo 46	14.156	100,00%	3.991
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Paulo 53	(453)	100,00%	(226)
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - São Paulo XXI	3.543	100,00%	460
DAMHA BIRIGUI	236	100,00%	236
			<u>110.964</u>
Investimento em Companhia não controlada: Encalço Damha Participações Ltda.			<u>(2.537)</u>
			<u>113.501</u>
Classificação das participações: Investimentos:			
Em controladas - controladora			151.528
Provisão para perda: Em controladas - controladora			<u>(260.826)</u>

A participação é controlada proporcionalmente ao percentual de contribuição de cada Sociedade de Propósito Específico (SPE). No entanto, na nota mencionada anteriormente, apresentamos a participação em sua totalidade, uma vez que a empresa controladora detém a maioria das participações em todas as SPEs.

	31/12/22		
	Patrimônio líquido	Participação - %	Investimento (provisão)
Investimentos em Companhias controladas:			
DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA	(103.425)	100,00%	(103.425)
AD EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	(7.127)	100,00%	(7.127)
DAMHA EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	7.154	100,00%	7.154
RESIDENCIAL DAMHA EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	(702)	99,99%	(702)
DAMHA SANTA MONICA EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	5.393	99,99%	5.392
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO JOSE DO RIO PRETO I - SPE LTDA	209	12,71%	23
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - ARARAQUARA I - SPE LTDA	3.105	65,42%	2.031
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SJRIO PRETO III - SPE LTDA	25	88,14%	22
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SÃO CARLOS I - SPE LTDA	2.747	89,18%	2.450
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - PRESIDENTE PRUDENTE II - SPE LTDA	4.718	62,48%	2.948
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - PRESIDENTE PRUDENTE I - SPE LTDA	3.771	19,25%	726
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - PIRACICABA I - SPE LTDA	4.536	16,52%	745
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS - CAMPO GRANDE I - SPE LTDA	3.485	31,15%	1.085
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - MIRASSOL I - SPE LTDA	1.483	94,06%	1.395
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - ARARAQUARA II - SPE LTDA	2.114	68,10%	1.440
RESIDENCIAL DAMHA II EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	4.867	52,04%	2.533
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA	(10.167)	85,46%	(8.756)
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SÃO JOSE RIO PRETO VI - SPE LTDA	(79)	17,11%	(14)

**DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

	31/12/22		Investimento (provisão)
	Patrimônio líquido	Participação - %	
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO JOSE DO RIO PRETO II - SPE LTDA	5.818	68,16%	3.922
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - CAMPO GRANDE II - SPE LTDA	119	91,99%	109
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - UBERABA I - SPE LTDA	3.215	93,47%	3.005
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - LIMEIRA I - SPE LTDA	11.748	99,92%	11.738
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SÃO CARLOS II - SPE LTDA	4.623	100,00%	4.623
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SÃO CARLOS III - SPE LTDA	12.033	99,92%	12.023
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SÃO CARLOS V - SPE LTDA	1.448	99,67%	1.443
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO CARLOS VI - SPE LTDA	(1)	52,62%	(1)
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SÃO CARLOS IV - SPE LTDA	3.314	99,83%	3.308
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - UBERABA II - SPE LTDA	17.465	99,91%	17.450
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SJRIO PRETO IV - SPE LTDA	581	94,85%	551
EMPREENDE IMOB DAMHA - SAO JOSE RIO PRETO V - SPE LTDA	4.466	98,32%	4.389
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SJRIO PRETO VII - SPE LTDA	2.070	99,17%	2.053
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - FLORIANOPOLIS II - SPE LTDA	(757)	99,18%	(751)
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO II - SPE LTDA	3.321	99,99%	3.321
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO X - SPE LTDA	94	99,91%	94
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SÃO PAULO III - SPE LTDA	4.073	99,75%	4.063
EMPREENDE IMOB DAMHA - CATANDUVA I - SPE LTDA	(1.602)	96,67%	(1.551)
EMPREENDE IMOB DAMHA - MARÍLIA I - SPE LTDA	9.774	99,91%	9.765
EMPREENDE IMOB DAMHA - CIDADE OCIDENTAL I - SPE LTDA	(2.808)	99,99%	(2.808)
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - ASSIS I - SPE LTDA	4.729	95,05%	4.480
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO VIII - SPE LTDA	160	94,19%	151
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SÃO PAULO IX - SPE LTDA	1.360	56,38%	767
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO XI - SPE LTDA	444	31,44%	140
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO XII - SPE LTDA	7.914	0,14%	11
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA- MARÍLIA II - SPE LTDA	135	82,99%	112
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO XV - SPE LTDA	752	8,96%	67
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO XVI - SPE LTDA	245	97,68%	239
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO XVII - SPE LTDA	25	66,67%	17
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - CAMPOS DOS GOYTACAZES I - SPE LTDA	(815)	80,04%	(943)
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO XIX - SPE LTDA	66	86,32%	57
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - FEIRA DE SANTANA I - SPE LTDA	15.292	99,99%	15.290
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - IPIGUA I - SPE LTDA	1.930	94,18%	1.729
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO XXII - SPE LTDA	(1)	51,90%	(1)
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - ARACAJU I - SPE LTDA	(230)	84,49%	(299)
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - CAMACARI - SPE LTDA	9.197	35,38%	3.254
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - BRASÍLIA I - SPE LTDA	(2)	50,00%	(1)
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - PRES. PRUDENTE HARMONIA -SPE LTDA	(1)	50,00%	(1)
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - BELEM I - SPE LTDA	161	41,23%	66
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - ARARAQUARA III - SPE LTDA	2.091	100,00%	2.091
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - ARARAQUARA IV - SPE LTDA	12.485	100,00%	12.485
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SÃO CARLOS IX - SPE LTDA	8.210	90,70%	7.446
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SÃO CARLOS VIII - SPE LTDA	4.019	98,54%	3.960
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO XXIX - SPE LTDA	78	87,90%	69
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO XXVI - SPE LTDA	947	93,84%	889
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SÃO PAULO XXVII - SPE LTDA	916	98,17%	855
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SÃO PAULO XXVIII - SPE LTDA	(2)	50,00%	(1)
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SÃO PAULO XXX - SPE LTDA	20.794	84,16%	17.497
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO XXXIII - SPE LTDA	142	73,89%	105
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO XXXIV - SPE LTDA	17	53,12%	9
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO XXXI - SPE LTDA	16	50,25%	8
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO XXXVI - SPE LTDA	270	64,03%	173
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO XXXIX - SPE LTDA	2.255	84,30%	1.901
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO XL - SPE LTDA	14	50,00%	7
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO XXXII - SPE LTDA	329	32,36%	106
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - PARAHYBA I - SPE LTDA	(17.431)	77,58%	(13.879)
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO 41 - SPE LTDA	19	50,00%	10
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SÃO PAULO 42 - SPE LTDA	2.583	99,91%	2.578
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO 43 - SPE LTDA	160	46,07%	74
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO 44 - SPE LTDA	821	64,11%	526
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO 45 - SPE LTDA	(3)	50,00%	(2)
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SÃO PAULO 46 - SPE LTDA	14.968	28,19%	4.170
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO 48 - SPE LTDA	(3)	50,00%	(2)
REVISTA ESTILO DAMHA LTDA	85	50,00%	43
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO 51 - SPE LTDA	(29)	50,00%	(15)
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO 52 - SPE LTDA	(4)	50,00%	(2)
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO 53 - SPE LTDA	(453)	50,00%	(227)
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO 54 - SPE LTDA	(5)	50,00%	(3)
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SAO PAULO XXV - SPE LTDA	257	96,40%	248
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - SÃO PAULO XXI - SPE LTDA	3.543	12,97%	460
DAMHA BIRIGUI	232	100,00%	232

**DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

	31/12/22	
	Patrimônio líquido	Participação - % Investimento (provisão)
		51.612
Investimento em Companhia não controlada:		
Encalço Damha Participações Ltda.		(713)
		<u>50.899</u>
Classificação das participações:		
Investimentos:		
Em controladas - controladora		210.975
Provisão para perda:		
Em controladas - controladora		(157.153)
Em não controlada - consolidado		(713)
Total das participações		<u>55.961</u>

A composição dos investimentos nas demonstrações financeiras consolidadas corresponde à participação indireta nas seguintes Companhias sobre as quais a Companhia não exerce o controle:

	31/12/23		
	Patrimônio líquido	Participação %	Investimento
Paço do Lumiar I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.004	50	1.002
Em não controladas (participação direta) - consolidado	(6.227)	40,75	(2.537)
Investimentos - consolidado			<u>(1.535)</u>

	31/12/22		
	Patrimônio líquido	Participação %	Investimento
Paço do Lumiar I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.722	50	1.361
Em não controladas (participação direta) - consolidado	1.751	40,75	(713)
Investimentos - consolidado			<u>648</u>

**Movimentação dos investimentos**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Saldo inicial	55.961	154.108	648	(11.441)
Integralização de capital	-	6.886	-	6.886
Resultado de equivalência patrimonial	9.874	(112.168)	-	(1.752)
Ganho em investimento societário	(154.071)	7.135	885	6.955
Saldo final	<u>(107.983)</u>	<u>55.961</u>	<u>1.535</u>	<u>648</u>
Classificação:				
Investimentos - controladora	151.528	210.976	-	-
Investimentos - consolidado	-	-	1.002	1.361
Provisões para perdas em controladas	(259.511)	(155.014)	(2.537)	(713)

## DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

\* A Damha Urb II Administração e Participações S.A. e a Damha Urbanizadora LTDA retiraram-se da sociedade Empreendimentos Imobiliários Damha São Paulo I em 31/07/2021, cedendo e transferindo as quotas sociais para a Encalço Construções LTDA. A cessão foi feita a título oneroso através da quitação de mútuos entre as antigas e a nova sócia.

#### b) Informações sobre as controladas

Em 31 de dezembro de 2023

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado
Damha Urbanizadora II Administração E Participações S.A.	305.073	560.044	(254.971)	(159.667)
Damha Urbanizadora e Construtora Ltda	126.217	271.775	(145.558)	(42.134)
Ad Empreendimentos Imobiliários Ltda	84.971	75.216	9.755	16.881
Damha Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.910	3.523	6.387	(600)
Residencial Damha Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.294	29.108	(5.814)	(5.113)
Damha Santa Monica Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.459	3.483	4.976	(418)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Presidente Prudente I - SPE Ltda	5.615	1.845	3.770	(1)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Jose Do Rio Preto I - SPE Ltda	1.981	3.160	(1.179)	(1.250)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Mirassol I - SPE Ltda	2.746	1.289	1.457	(26)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Araraquara I - SPE Ltda	3.580	599	2.981	(123)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Jose Do Rio Preto II - SPE Ltda	9.701	5.344	4.357	(1.398)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Presidente Prudente II- SPE Ltda	7.987	3.282	4.705	(13)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Uberaba I - SPE Ltda	6.671	4.000	2.671	(543)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Piracicaba I - SPE Ltda	10.219	6.007	4.212	(297)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos I - SPE Ltda	13.375	11.239	2.136	(611)
Empreendimentos Imobiliários - Campo Grande I - SPE Ltda	7.342	4.627	2.715	(771)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo II - SPE Ltda	6.398	5.478	920	(2.402)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Mirassol II - SPE Ltda	8.035	21.422	(13.387)	(3.141)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Jose Rio Preto V - SPE Ltda	8.004	5.822	2.182	(2.282)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos II - SPE Ltda	7.824	3.284	4.540	(82)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos III - SPE Ltda	18.652	7.798	10.854	(1.179)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos IV - SPE Ltda	14.597	12.472	2.125	(1.188)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos V - SPE Ltda	3.408	2.477	931	(516)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Uberaba II - SPE Ltda	21.821	4.391	17.430	(35)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Araraquara II - SPE Ltda	7.998	6.509	1.489	(625)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Jose Rio Preto VI - SPE Ltda	25.213	11.056	14.157	21.643
Empreendimentos Imobiliários Damha - Florianópolis II - SPE Ltda	5.894	13.868	(7.974)	(7.217)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Limeira I - SPE Ltda	15.275	3.812	11.463	(284)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Campo Grande II - SPE Ltda	148	42	106	(13)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo III - SPE Ltda	8.405	10.011	(1.606)	(5.680)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Catanduva I - SPE Ltda	1.929	5.133	(3.204)	(1.599)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Marília I - SPE Ltda	13.875	5.152	8.723	(1.051)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Cidade Ocidental I - SPE Ltda	28.660	42.087	(13.427)	(10.619)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Assis I - SPE Ltda	8.019	7.594	425	(4.288)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo IX - SPE Ltda	1.002	1	1.001	(359)
Residencial Damha II Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.169	302	4.867	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XII - SPE Ltda	8.043	129	7.914	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - Campos Dos Goytacazes I - SPE Ltda	7.159	13.946	(6.787)	(5.608)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Feira De Santana I - SPE Ltda	52.777	65.863	(13.086)	(28.377)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Ipiguá I - SPE Ltda	9.102	10.331	(1.229)	(3.065)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Aracaju I - SPE Ltda	13.131	20.930	(7.799)	(7.445)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Camaçari - SPE Ltda	13.248	4.637	8.611	(586)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Araraquara III - SPE Ltda	5.665	4.124	1.541	(551)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Araraquara IV - SPE Ltda	12.805	661	12.144	(341)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos IX - SPE Ltda	9.699	1.391	8.308	98
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos VIII - SPE Ltda	5.306	1.164	4.142	122
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXVII - SPE Ltda	12.635	16.614	(3.979)	(4.851)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXX - SPE Ltda	25.157	5.449	19.708	(1.081)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXI - SPE Ltda	4.305	762	3.543	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - Parahyba I - SPE Ltda	7.398	31.284	(23.886)	(5.995)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo 42 - SPE Ltda	4.920	16.492	(11.572)	(14.152)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo 46 - SPE Ltda	16.665	2.141	14.524	(267)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo 53 - SPE Ltda	6.700	7.153	(453)	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo X - SPE Ltda	97	3	94	(1)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXXIII - SPE Ltda	145	1	144	2
São Carlos Lazer Sociedade Simples	2.193	55.782	(53.589)	(3.267)

**DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)**

a) Em 31 de dezembro de 2022

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado
				(115.724)
Damha Urbanizadora II Administração E Participações S.A.	335.644	430.948	(95.304)	)
Damha Urbanizadora E Construtora Ltda	124.121	226.262	(102.141)	(22.763)
Ad Empreendimentos Imobiliários Ltda	43.439	50.287	(6.848)	272
Damha Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.904	2.684	7.220	1.500
Residencial Damha Empreendimentos Imobiliários Ltda	22.732	23.406	(674)	(1.856)
Damha Santa Monica Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.537	3.065	5.472	(1.860)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Presidente Prudente I - SEP Ltda	4.618	847	3.771	(1)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Jose Do Rio Preto I - SEP Ltda	2.266	2.053	213	218
Empreendimentos Imobiliários Damha - Mirassol I - SEP Ltda	2.844	1.361	1.483	74
Empreendimentos Imobiliários Damha - Araraquara I - SEP Ltda	3.586	481	3.105	(46)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Jose Do Rio Preto II - SEP Ltda	10.489	4.534	5.955	1.007
Empreendimentos Imobiliários Damha - Presidente Prudente II - SEP Ltda	7.990	3.272	4.718	40
Empreendimentos Imobiliários Damha - Uberaba I - SEP Ltda	6.726	3.495	3.231	(35)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Piracicaba I - SEP Ltda	10.526	5.985	4.541	(692)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos I - SEP Ltda	13.552	10.805	2.747	(16)
Empreendimentos Imobiliários - Campo Grande I - SEP Ltda	7.363	3.878	3.485	(12)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo II - SEP Ltda	7.180	3.714	3.466	(621)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Mirassol II - SEP Ltda	11.713	21.421	(9.708)	(5.558)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Jose Rio Preto V - SEP Ltda	9.004	4.444	4.560	72
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos II - SEP Ltda	7.948	3.301	4.647	77
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos III - SEP Ltda	18.785	6.752	12.033	(26)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos IV - SEP Ltda	15.737	12.312	3.425	294
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos V - SEP Ltda	3.956	2.508	1.448	(182)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Uberaba II - SEP Ltda	21.878	4.413	17.465	(10)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Araraquara II - SEP Ltda	8.105	5.991	2.114	(940)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Jose Rio Preto VI - SEP Ltda	779	858	(79)	(26)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Florianópolis II - SEP Ltda	5.911	6.668	(757)	(744)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Limeira I - SEP Ltda	15.766	3.843	11.923	655
Empreendimentos Imobiliários Damha - Campo Grande II - SEP Ltda	161	42	119	(82)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo III - SEP Ltda	9.875	5.755	4.120	550
Empreendimentos Imobiliários Damha - Catanduva I - SEP Ltda	2.523	4.057	(1.534)	(81)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Marília I - SEP Ltda	15.430	5.445	9.985	205
Empreendimentos Imobiliários Damha - Cidade Ocidental I - SEP Ltda	38.025	39.663	(1.638)	(18.825)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Assis I - SEP Ltda	10.552	5.508	5.044	(1.022)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo IX - SEP Ltda	1.361	1	1.360	345
Residencial Damha II Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.169	302	4.867	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XII - SEP Ltda	8.043	129	7.914	(123)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Campos Dos Goytacazes I - SEP Ltda	12.602	11.957	645	262
Empreendimentos Imobiliários Damha - Feira De Santana I - SEP Ltda	77.064	56.426	20.638	(20.974)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Ipiguá I - SEP Ltda	11.172	7.709	3.463	(8.789)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Aracaju I - SEP Ltda	19.795	19.348	447	(4.809)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Camaçari - SEP Ltda	13.249	4.052	9.197	(2)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Araraquara III - SEP Ltda	6.372	4.243	2.129	(143)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Araraquara IV - SEP Ltda	13.397	912	12.485	(11)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos IX - SEP Ltda	9.804	1.594	8.210	1.143
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos VIII - SEP Ltda	5.449	1.430	4.019	106
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXVII - SEP Ltda	12.733	9.418	3.315	(748)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXX - SEP Ltda	25.795	4.979	20.816	6.507
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXI - SEP Ltda	4.305	762	3.543	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - Parahyba I - SEP Ltda	15.275	31.115	(15.840)	(14.634)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo 42 - SEP Ltda	15.011	10.332	4.679	(1.168)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo 46 - SEP Ltda	17.418	2.384	15.034	2.612
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo 53 - SEP Ltda	6.700	7.153	(453)	(451)
Empreendimentos Imobiliários Damha - SJR Preto III - SEP Ltda	29	4	25	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - SJR Preto IV - SEP Ltda	687	106	581	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo VIII - SEP Ltda	384	224	160	(1)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo X - SEP Ltda	97	3	94	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos VI - SEP Ltda	-	1	(1)	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XI - SEP Ltda	452	8	444	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - Marília II - SEP Ltda	185	50	135	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XV - SEP Ltda	759	7	752	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XVI - SEP Ltda	259	14	245	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XVII - SEP Ltda	26	1	25	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XIX - SEP Ltda	67	1	66	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXII - SEP Ltda	-	1	(1)	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - Brasília I - SEP Ltda	-	2	(2)	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - Pres. Prudente Harmonia -SEP Ltda	-	1	(1)	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - SJR Preto BR 153 -SEP Ltda	-	-	-	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - Belem I - SEP Ltda	162	1	161	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXIX - SEP Ltda	79	1	78	-

## DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXVI - SEP Ltda	1053	106	947	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXXIII - SEP Ltda	146	4	142	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXXIV - SEP Ltda	18	1	17	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXXI - SEP Ltda	16	-	16	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXXVI - SEP Ltda	379	109	270	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXXIX - SEP Ltda	2.556	301	2.255	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XL - SEP Ltda	140	126	14	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXXII - SEP Ltda	440	111	329	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXV - SEP Ltda	312	55	257	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo 41 - SEP Ltda	19	-	19	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo 43 - SEP Ltda	162	2	160	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo 44 - SEP Ltda	851	30	821	(11)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo 45 - SEP Ltda	-	3	(3)	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo 48 - SEP Ltda	-	3	(3)	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo 51 - SEP Ltda	171	199	-28	(1)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo 52 - SEP Ltda	-	4	(4)	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo 54 - SEP Ltda	-	5	(5)	-
Empreendimentos Imobiliários Damha - SJR Preto VII - SEP Ltda	2.170	99	2.071	(4)
Empreendimentos Imobiliários Damha - São Paulo XXVIII - SEP Ltda	-	2	(2)	-
Revista Estilo Damha Ltda	92	7	85	16
São Carlos Lazer Sociedade Simples	2.211	52.533	(50.322)	(3.627)
Empreendimentos Imobiliários Damha - Birigui	242	10	232	(303)

## 12. PARCERIA IMOBILIÁRIA

A Companhia possui parceria imobiliária nos empreendimentos listados abaixo:

	%	Consolidado			
		31/12/23		31/12/22	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Piracicaba Damha III (a)	32,00	-	-	-	5.336
Presidente Prudente (a)	41,00	-	-	-	111
Assis Village I (b)	63,88	-	306	229	-
Campos dos Goytacazes Damha I (b)	55,27	1.575	-	1.390	-
Campos dos Goytacazes Damha II (b)	55,33	624	-	388	-
Catanduva Village I (b)	56,00	95	-	90	-
Damha Belvedere (b)	63,00	-	568	-	862
Marília Village I (b)	57,78	195	-	165	-
Uberaba Damha III (b)	60,00	-	100	-	313
Brasília Damha II (c)	50,00	572	-	559	-
Damha Fit Ipiquá I e II (c)	66,00	4	3.165	70	24
Sergipe Damha I (c)	52,00	2.036	-	1.835	-
Total		5.101	4.139	4.726	6.646

- (a) Empreendimentos em que a Companhia é a proprietária do terreno e a empresa parceira é a responsável pela realização do empreendimento. Os saldos no passivo referem-se a adiantamentos feito pelo parceiro que serão abatidos com o recebimento dos lotes vendidos. O saldo no ativo refere-se aos recebimentos dos lotes vendidos que foram pagos ao parceiro e ainda não foram repassados a Damha.
- (b) Empreendimentos em que a Companhia é responsável pela realização do empreendimento e a empresa parceira é a proprietária do terreno. Os saldos no passivo referem-se aos repasses que a Companhia faz ao parceiro de acordo com o seu percentual de participação na receita. Os saldos no ativo referem-se a despesas pagas pela Companhia e que são rateadas com o parceiro de acordo com a sua participação.

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- (c) Empreendimentos em que a Companhia foi responsável pela realização do empreendimento e a empresa parceira é a proprietária do terreno, porém a parceria já foi desfeita através da divisão de lotes. A Companhia ainda faz a administração da carteira total e repassa os recebimentos ao parceiro.

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Modalidade	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
		31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
CCB imobiliária	CDI + 5,53% a.a.	-	-	6.612	21.296
CCB imobiliária	CDI + 9,38% a.a.	3.352	3.685	3.352	3.685
Total		<u>3.352</u>	<u>3.685</u>	<u>9.964</u>	<u>24.981</u>
Circulante		2.922	2.043	9.534	23.339
Não circulante		430	1.642	430	1.642

Os montantes em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
2024	-	1.516	-	1.516
2025	430	126	430	126
Total	<u>430</u>	<u>1.642</u>	<u>430</u>	<u>1.642</u>

A movimentação dos empréstimos e financiamentos foi a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Saldo inicial	3.685	-	25.181	39.868
Captações	8.094	4.169	8.094	4.169
Juros incorridos	1.309	788	3.990	5.878
Pagamento de principal	(9.216)	(1.011)	(25.550)	(23.100)
Pagamento de juros	(520)	(261)	(1.751)	(1.634)
Saldo final	<u>3.352</u>	<u>3.685</u>	<u>9.964</u>	<u>25.181</u>

\*Os contratos de empréstimo não possuem covenants.

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

14. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/23	31/12/22
Empreendimentos concluídos	87.253	108.299
Empreendimentos em construção	36.856	33.964
Terrenos (Five e Mosaico)	10.739	24.379
PECLD	(54.066)	(19.946)
Provisão para distrato	(4.184)	(42.046)
	<u>76.598</u>	<u>104.650</u>
Circulante	<u>41.096</u>	<u>69.703</u>
Não circulante	<u>35.502</u>	<u>34.947</u>

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	31/12/23	31/12/22
2024	-	16.398
2025	11.080	9.541
A partir de 2026	24.422	9.008
	<u>35.502</u>	<u>34.947</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021:

	Consolidado	
	31/12/23	31/12/22
A vencer	44.571	70.504
Vencidos:		
Até 30 dias	959	2.409
De 31 a 60 dias	359	821
De 61 a 90 dias	763	701
Acima de 90 dias	29.946	50.161
Total	<u>76.598</u>	<u>124.596</u>

O contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção se encontram a valor presente e estão próximos ao valor justo.

A exposição máxima ao risco de crédito na data de apresentação do relatório é o valor total da carteira de contas a receber, levando em consideração que as contas a receber apresentadas no balanço apresenta apenas a parcela da receita apropriada, segundo o percentual de evolução da obra.

## CESSÃO DE DIRETOS CREDITÓRIOS

A Companhia e suas controladas celebraram operações de cessão de recebíveis, de carteiras pré-selecionadas de créditos imobiliários residenciais performados e a performar, originários de suas controladas. A carteira continua sendo mantida no saldo de contas a receber até a liquidação por parte do cliente. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo dessas operações é de R\$24.304, classificados no ativo circulante, podendo ser assim demonstrado:

- Cessão de direitos creditórios Vectis foi constituído em junho de 2021, lastreado em direitos creditórios decorrentes de contratos de compra e venda firmados entre a originadora (Damha) e suas SPEs e seus devedores compradores de loteamentos residenciais já concluídos. A cessão ocorreu em caráter definitivo, com direito de preferência na reaquisição.
- A Securitizadora realizou a vinculação dos Créditos Imobiliários à 383ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora ("CRI" e "Securitização", respectivamente)

### Índice Financeiros

Cláusula (xxviii) caso seja verificado pela Debenturista, na Data de Verificação, em verificação anual a ser realizada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de recebimento, pela Debenturista, das informações a que se refere a Cláusula 9.1, inciso (i) abaixo, que, (a) em relação à Emissora, a razão (a.1) entre a Dívida Bruta sobre o Ativo Circulante não pode ser superior a 0,20 (dois décimos), entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento; e (a.2) entre o Ativo Circulante e o Passivo Circulante seja inferior a 1,00 (um inteiro); e (b) em relação à Fiadora, a razão (b.1) entre a Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido seja superior a 0,50 (meio inteiro); e (b.2) entre o Ativo Circulante e o Passivo Circulante seja inferior a 1,0 (um inteiro), tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora e da Fiadora, a partir das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social encerrado em 2021 (inclusive) ("Índices Financeiros");"

	Emissão	Classificação	Controladora		Consolidado	
			31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
VECTIS			24.304	32.588		32.588
Total			<u>24.304</u>	<u>32.588</u>	<u>24.304</u>	<u>32.588</u>
Circulante			24.304	32.588	24.304	32.588
Não circulante			-	-	-	-

- (a) Referem-se a investimento em cotas em Fundo de Investimento em Direito Creditório - VECTIS
- (b) Em virtude da quebra de covenants o valor da dívida foi classificado no curto prazo.

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

O cronograma de pagamentos das parcelas classificadas no passivo não circulante está apresentado a seguir:

A movimentação foi a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/23</u>	<u>31/12/22</u>	<u>31/12/23</u>	<u>31/12/22</u>
Saldo inicial	32.588	43.752	32.588	43.752
Juros incorridos	3.827	5.678	3.827	5.678
Pagamento de principal	(9.640)	(13.526)	(9.640)	(13.526)
Pagamento de juros	(2.471)	(3.316)	(2.471)	(3.316)
Saldo final	<u>24.304</u>	<u>32.588</u>	<u>24.304</u>	<u>32.588</u>

15. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/23</u>	<u>31/12/22</u>	<u>31/12/23</u>	<u>31/12/22</u>
FGTS	-	-	39	59
Salários a pagar	-	1	324	597
Contribuições sindicais	-	-	109	109
Impostos previdenciários	-	-	960	9.707
Obrigações trabalhistas e previdenciárias	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1.432</u>	<u>10.472</u>
Circulante	2	1	983	3.981
Não circulante	-	-	449	6.491

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/23</u>	<u>31/12/22</u>	<u>31/12/23</u>	<u>31/12/22</u>
IOF	11.832	11.779	33.744	33.744
IPTU	-	-	9.112	12.527
Impostos retidos	32	1	2.185	2.918
PIS e COFINS sobre faturamento	3	8	2.207	2.627
Impostos parcelados	64	696	13.131	72.356
Taxas e outros	4	-	23	19
Obrigações tributárias	<u>11.935</u>	<u>12.484</u>	<u>60.402</u>	<u>124.191</u>
Circulante	11.893	11.906	49.336	72.358
Não circulante	42	578	11.066	51.833

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/22</u>	<u>31/12/22</u>	<u>31/12/23</u>	<u>31/12/22</u>
Imposto de renda e contribuição social	-	-	1.961	2.185

\*As obrigações classificadas no não circulante referem-se aos parcelamentos ativos.

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Consolidado	
	31/12/23	31/12/22
Recebimentos superiores à receita apropriada	18.086	6.071
Permutas físicas avaliadas a valor justo	-	300
Total	<u>18.086</u>	<u>6.371</u>
Circulante	18.086	6.071
Não circulante	-	300

17. IMPOSTOS DE RECOLHIMENTO DIFERIDO

	Consolidado			
	31/12/23		31/12/22	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	82	3.938	82	5.152
Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	98	4.667	98	5.893
Total	<u>180</u>	<u>8.605</u>	<u>180</u>	<u>11.045</u>
Circulante	142	6.452	142	7.907
Não circulante	38	2.153	38	3.138

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social está dividido em 200.513.998 ações, assim distribuídas:

GED Participações Ltda.	2.005.139
AD Administração e Participações S.A.	198.508.859
Total	<u>200.513.998</u>

Ajustes de avaliação patrimonial

A Companhia foi constituída em 30 de junho de 2011, com base na integralização de acervo patrimonial composto por participações societárias em Companhias pertencentes ao mesmo grupo econômico ao qual pertence à Companhia, tendo os ajustes efetuados no valor do acervo patrimonial das referidas Companhias, a fim de uniformizá-los com as políticas contábeis adotadas pela Companhia, sido registrados em contrapartida à rubrica "Ajuste de avaliação patrimonial".

b) Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros foi constituída nos termos do artigo 196 da Lei nº 6.404.76, com o objetivo de aplicação em futuros investimentos.

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c) Distribuição de dividendos

O estatuto social determina a distribuição de dividendo mínimo de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

19. RECEITA LÍQUIDA

	Consolidado	
	31/12/23	31/12/22
Receita da atividade imobiliária	46.743	37.912
Receita de serviços	1.242	900
Cancelamento de vendas	(5.947)	(14.966)
PIS e COFINS	(1.661)	(1.111)
Total	<u>40.377</u>	<u>22.735</u>

20. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Publicidade e propaganda	-	16	496	676
Comissões	-	-	3.476	1.343
"Stand" de vendas	-	-	72	43
Despesas comerciais	<u>-</u>	<u>16</u>	<u>4.044</u>	<u>2.062</u>
Despesas com pessoal	14	29	3.958	4.649
Serviços de terceiros - consultoria	1.167	1.418	14.576	15.432
Serviços de terceiros - manutenção e reparo	6	-	2.074	1.907
Provisão para perda e distratos	-	19.946	31.411	24.136
Utilidades	-	-	1.197	1.072
Tributárias	41	19	10.003	5.279
Provisão para riscos	12.955	-	36.001	(11)
Despesas judiciais	-	694	43.167	28.985
Condomínios e associações	-	114	4.390	7.364
Perdas diversas	9.591	26	32.623	927
Outras despesas	10	318	2.126	3.035
Gerais e administrativas	<u>23.784</u>	<u>22.564</u>	<u>181.526</u>	<u>92.765</u>

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

21. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Receitas com locações	-	-	53	72
Receitas com cessões de direitos	-	-	50	157
Receitas com arrendamento de áreas	-	-	299	347
Recuperação de despesas	-	35	391	4.894
Ganho/Perda em investimento societário	-	7.136	-	6.956
Outros	-	5	3	77
	<u>-</u>	<u>7.176</u>	<u>796</u>	<u>12.503</u>

22. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Receitas financeiras:				
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	233	458	237	485
Juros sobre recebimentos	-	-	250	651
Outras receitas	-	4	245	38
Total	<u>233</u>	<u>462</u>	<u>732</u>	<u>1.174</u>
Despesas financeiras:				
Juros bancários	(5.138)	(6.466)	(7.893)	(11.557)
Tarifas bancárias	-	(78)	-	(205)
IOF	-	(94)	-	(95)
Multa e juros - tributos e fornecedores	(88)	40	(5.575)	1.207
Descontos concedidos	-	-	(2.196)	(39)
Operações financeiras	<u>(2.302)</u>	<u>(1.961)</u>	<u>(2.818)</u>	<u>(2.712)</u>
Total	<u>(7.528)</u>	<u>(8.559)</u>	<u>(18.482)</u>	<u>(13.401)</u>

23. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

As controladas adotam a prerrogativa de calcular o imposto de renda e a contribuição social devidos com base no lucro presumido, não adotando, dessa forma, o lucro como base de cálculo para sua determinação.

Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

As despesas de imposto de renda e contribuição social das controladas estão conciliadas às alíquotas nominais, como segue:

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladas	
	31/12/23	31/12/22
Receita da atividade imobiliária (a)	40.377	22.946
Receitas financeiras (b)	732	684
Base de cálculo do imposto de renda (8% (a) + 100% (b))	3.962	2.520
Base de cálculo da contribuição social (12% (a) + 100% (b))	5.577	3.438
Total do imposto de renda (15%)	(594)	(378)
Total da contribuição social (9%)	(502)	(309)
Total do adicional de imposto de renda (10%)	(390)	(228)
Subtotal	(1.486)	(915)
Outros efeitos	343	294
Despesa com imposto de renda e contribuição social correntes	1.143	621

#### 24. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS GERAL

A Companhia e suas controladas são partes em processos trabalhistas, fiscais e cíveis e estão discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial, para as quais, quando aplicável, foram efetuados depósitos judiciais. As provisões para eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela Administração, com base na opinião dos consultores legais da Companhia. A movimentação da provisão para demandas judiciais relacionadas como processos avaliados como perda provável está assim demonstrada:

	Consolidado			
	Trabalhistas	Cíveis	Tributárias	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	65.544	37.504	5.151	108.199

As demandas judiciais classificadas como perda provável envolvem principalmente os seguintes processos:

##### Trabalhistas

A provisão de R\$65.544 está relacionada a processos trabalhistas movidos por ex-funcionários cujos pedidos estão relacionados com pagamentos de verbas rescisórias, tais como adicionais salariais e horas extras. Essa provisão é revisada periodicamente com base na evolução dos processos e no histórico de perdas das reclamações trabalhistas para refletir a melhor estimativa corrente.Cíveis

A provisão de R\$37.504 está relacionada a processos cíveis visando rescisão de contrato particular de venda e compra de lotes, bem como indenizações por atraso na entrega de obras. Essa provisão é revisada periodicamente com base na evolução dos processos e no histórico de perdas das ações cíveis para refletir a melhor estimativa.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Tributárias

A provisão de R\$5.151 está relacionada a processos fiscais em sua maioria de cobrança de IPTU referente tanto a lotes que estão em estoque bem como lotes comercializados em que o cliente não paga os débitos, dessa forma a Damha figura como executada nos processos.

A companhia e suas controladoras possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em discussão, classificados por seus assessores jurídicos como sendo de risco de perda possível, os quais montam em 31 de dezembro de 2023, aproximadamente R\$124.560 (R\$27.053 em 31 de dezembro de 2022).

ADIANTAMENTOS PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL - AFACs

	Consolidado			
	31/12/23		31/12/21	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Encalço Damha Participações Ltda.	-	-	-	-
Ad Administração e Participação S.A.	-	41	-	-
Total	-	41	-	-

Nas demonstrações financeiras consolidadas, o saldo da rubrica "Adiantamentos para futuro aumento de capital" no passivo corresponde a adiantamentos efetuados por sócios não controladores. O adiantamento para futuro aumento de capital no ativo refere-se à participação na Companhia Encalço Damha Participações Ltda., proprietária de imóvel onde se localiza a sede da Companhia e do Grupo Damha, sobre a qual a Damha Urbanizadora II não exerce controle.

26. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (risco de taxa de juros de fluxo de caixa), risco de crédito e risco de liquidez.

A gestão de risco é realizada pela área de Tesouraria Central do Grupo Damha, o qual efetua a transferência dos recursos necessários à atividade da Companhia e de suas investidas, assim como concentra na área de Tesouraria eventuais sobra de recursos. Essa área do Grupo identifica, avalia e protege a Companhia e suas controladas contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as demais unidades operacionais do Grupo Damha.

a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo, em virtude de a Companhia e suas controladas não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira nem possuírem dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco do fluxo de caixa

Sobre as contas a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme mencionado na nota explicativa nº 5, incidem juros de 12% ao ano. Os passivos mantidos de parceria imobiliária, contas a pagar por aquisição de terrenos e empréstimos e financiamentos estão sujeitos a diferentes taxas de juros. O passivo mantido com partes relacionadas não está sujeito à incidência de juros.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários e, com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente e decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras.

No caso de exposição de créditos a clientes o risco é avaliado como praticamente nulo em face da garantia real de recuperação dos lotes nos casos de inadimplência, por meio da alienação fiduciária dos lotes vendidos.

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais do Grupo Damha, entre elas a Companhia e suas controladas, e agregada pela área de Tesouraria do Grupo Damha. Essa área monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez das entidades operacionais do Grupo Damha para assegurar que elas tenham caixa suficiente para atender às suas necessidades.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante individual de cada uma delas, é transferido para as demais Companhias do Grupo Damha de acordo com a política de gestão de caixa da área de Tesouraria deste.

b) Gestão de capital

Toda a gestão de capital é feita pela área de Tesouraria do Grupo Damha e os recursos são transferidos às suas entidades operacionais, entre as quais a Companhia e suas investidas, por meio de contas-correntes, as quais não têm incidência de encargos financeiros nem vencimento predeterminado.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas efetuam a contratação de dívida com instituições financeiras, objetivando atender às necessidades de recursos para a ampliação dos negócios.

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

O índice de alavancagem financeira das demonstrações financeiras consolidadas pode ser assim sumariado:

	Consolidado	
	31/12/23	31/12/22
Total dos empréstimos	9.964	25.181
Menos:		
Caixa e equivalentes de caixa	(70)	(2.369)
Títulos e valores mobiliários	(5.588)	(4.555)
Dívida líquida	<u>4.306</u>	<u>18.257</u>
Total do patrimônio líquido	(279.481)	(95.305)
Índice de alavancagem financeira - %	-0,015	-0,19

## 25. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria Financeira da Companhia e autorizadas para emissão em 10 de maio de 2024.

## 26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a presente data, a empresa não registrou quaisquer eventos subsequentes de relevância significativa que pudessem impactar nossas operações financeiras ou estratégicas. Continuamos monitorando ativamente todas as áreas de nossa organização para identificar e avaliar tais eventos, conforme exigido pelas normas contábeis.