

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

31 de dezembro de 2020
com Relatório do Auditor Independente

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.** (“Companhia” ou “DIÁLOGO”), vem por meio deste apresentar o Relatório da Administração juntamente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

A Companhia mantém a sua estratégia em atuar no setor de incorporação imobiliária e construção civil residencial e comercial, voltados aos segmentos de média e média-alta renda com presença predominantemente na região metropolitana de São Paulo. A **DIÁLOGO** tem por excelência a assertividade na escolha dos terrenos, no desenvolvimento dos produtos e projetos eficientes a serem incorporados, e na execução da construção de seus empreendimentos imobiliários com qualidade e prazo, visando sempre a satisfação do cliente, fornecedores, colaboradores e acionistas.

Desempenho operacional

A DIÁLOGO desde a sua fundação em 1987 até o final do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 lançou mais de 143 projetos totalizando aproximadamente um VGV (Volume Geral de Vendas) de R\$16.600.000, distribuídos em mais 18.000 unidades imobiliárias, das quais, mais de 12.955 já foram concluídas e entregues dentro do prazo contratual acordado.

Em decorrência da pandemia da Covid-19 reduzimos o nosso plano de lançamentos dos empreendimentos, conseqüentemente, até 31 de dezembro de 2020, lançamos 12 empreendimentos (12 empreendimentos até 31 de dezembro de 2019), que totalizaram R\$1.600.000 de VGV (R\$1.780.000 até 31 de dezembro de 2019), sendo que do total de VGV lançado em 2020, temos 61% das vendas realizadas, frente as 66% de vendas realizadas dos lançamentos efetuados até 31 de dezembro de 2019.

Landbank

A Companhia geralmente adota uma estratégia de formação de terrenos, através da aquisição consecutiva de pequenos lotes, a fim de formar uma área suficiente para o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária com sucesso. Para isto, conta com muitos anos de experiência e granular conhecimento do mercado onde atua, além de geralmente utilizar recursos próprios, ou de terceiros, uma vez que a modalidade de permuta, quer seja física ou financeira, não se torna compatível com este tipo de estratégia em determinados empreendimentos.

Em 31 de dezembro de 2020, temos 39 terrenos (22 terrenos em 31 de dezembro de 2019) em nosso banco de terrenos para futuras incorporações, compondo nosso ativo de terrenos de R\$590.694 (R\$246.992 em 31 de dezembro de 2019) nas demonstrações financeiras consolidadas, totalizando um VGV potencial a ser lançado de R\$7.500.000 (R\$2.900.000 em 31 de dezembro de 2019). Todos os terrenos foram adquiridos por meio da celebração de compromissos de compra e venda, tendo a maioria já sido escriturados.

Desempenho financeiro

Abaixo apresentamos as principais informações financeiras oriundas de nossas demonstrações dos resultados consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Receita operacional líquida	1.055.175	681.498
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(511.944)	(373.278)
Lucro bruto	543.231	308.220
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas gerais e administrativas	(24.079)	(11.672)
Despesas comerciais	(36.231)	(38.357)
Equivalência patrimonial	(a) 12.284	7.347
Outras despesas operacionais	(5.467)	(1.736)
Total das despesas e receitas operacionais	(53.493)	(44.418)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	489.738	263.802
Despesas financeiras	(b) (209.603)	(131.941)
Receitas financeiras	(b) 68.741	44.484
Resultado financeiro	(140.862)	(87.457)
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	348.876	176.345
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	(21.888)	(14.618)
Lucro líquido do exercício	326.988	161.727
Lucro líquido atribuído aos controladores	312.248	148.605
Lucro líquido atribuído aos não controladores	(c) 14.740	13.122

(a) Resultado na participação da Diálogo referente a equivalência patrimonial oriundas das SPEs com controle comum compartilhado.

(b) Os repasses apurados do exercício e que a Diálogo atua como sócio ostensivo nas SCPs estão apresentados nas Despesas Financeiras e os repasses apurados do exercício e que a Diálogo atua como sócio participante nas SCPs estão apresentados nas Receitas Financeiras e estão descritos na Nota Explicativa 19.

(c) Resultado apurado considerando a participação dos não controladores.

Apesar da crise provocada pelo Covid-19, nossa receita operacional líquida no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 totalizou R\$1.055.175, 35,4% acima comparado ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Tivemos uma redução em nossas despesas comerciais em 5,9% comparado entre os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, pois determinados lançamentos foram postergados em decorrência das incertezas da pandemia do Covid-19.

Importante destacar que estamos otimistas na retomada dos lançamentos para os próximos trimestres de 2021, dado que, na avaliação da administração, já passamos pela pior da crise instaurada por meio do Covid-19, especialmente pela recuperação da cidade de São Paulo e as cidades do entorno. O Lucro Bruto para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$543.231 (R\$308.220 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019), com margem bruta de 51,5% (45,2% - para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Indicadores Financeiros		
Receita bruta (Nota 16)	1.098.437	718.107
Receita operacional líquida	1.055.175	681.498
Lucro bruto	543.231	308.220
Margem bruta	51,5%	45,2%
Lucro líquido	326.988	161.727
Outros indicadores financeiros		
EBITDA (1)	490.749	264.304
Margem EBITDA (2)	46,5%	38,8%
EBITDA Ajustada (3)	492.062	265.230
Margem EBITDA Ajustada (4)	46,6%	38,9%
ROAE (5)	96,6%	60,1%
ROAE Ajustado (6)	43,0%	33,1%

- (1) O EBITDA é uma medição não contábil elaborada pela Companhia, em consonância com a Instrução CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 ("Instrução CVM 527"). O EBITDA consiste no lucro líquido acrescido do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e da contribuição social, e dos custos e despesas com depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados e não deve ser considerado como substituto ou como alternativa ao lucro líquido, como indicador de desempenho operacional, como substituto ao fluxo de caixa, como medida de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos.. Abaixo apresentamos a reconciliação do lucro líquido do exercício com o EBITDA:

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido do exercício	326.988	161.727
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	21.888	14.618
Resultado financeiro (Nota 19)	140.862	87.457
Depreciação e amortização (Nota 17)	1.011	502
EBITDA	490.749	264.304

- (2) A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida. Calculada conforme abaixo:

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
EBITDA	490.749	264.304
Receita operacional líquida	1.055.175	681.498
Margem EBITDA	46,5%	38,8%

- (3) EBITDA Ajustado é uma medição não contábil segundo às práticas contábeis adotadas no Brasil e aceitas pelo IFRS. O EBITDA ajustado é calculado através do EBITDA adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas.

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
EBITDA	490.749	264.304
(+) Custos dos encargos financeiros apropriados aos custos de vendas de imóveis (Nota 17)	11.430	8.983
EBITDA Ajustada	502.179	273.287

- (4) Adicionalmente, a margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA ajustado e a receita operacional líquida.

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
EBITDA Ajustada	502.179	273.287
Receita operacional líquida	1.055.175	681.498
Margem EBITDA Ajustada	47,6%	40,1%

- (5) O retorno sobre o patrimônio líquido médio, também conhecido como ROAE (Return on Average Equity) refere-se ao lucro líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado como a média aritmética entre o Patrimônio Líquido ao final do exercício atual e o Patrimônio Líquido ao final do exercício/exercício anterior) da Companhia. O ROAE não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB), não possui significado padrão e o significado utilizado pela Companhia pode diferir do significado utilizado por outras empresas. Calculada conforme abaixo:

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido do exercício	326.988	161.727
Patrimônio líquido no final do exercício	545.999	131.141
Patrimônio líquido médio (início e final do exercício)	338.570	269.305
ROAE (Lucro líquido/Patrimônio líquido médio)	96,6%	60,1%

- (6) O ROAE Ajustado consiste no ROAE ajustado pelo patrimônio líquido que foi acrescido dos dividendos propostos a pagar, passando grande parte a compor a conta de Lucros e Dividendos Propostos a Pagar no Passivo circulante, apenas para efeito comparativo, ajustamos os valores dos dividendos para o Patrimônio Líquido em todos os exercícios para apresentarmos este indicador, de forma homogênea. Calculada conforme abaixo:

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019

Lucro líquido do exercício	326.988	161.727
Dividendos propostos a pagar (Nota 15)	447.731	395.679
Patrimônio líquido final do exercício ajustado	993.730	526.820
Patrimônio líquido médio ajustado (início e final do exercício)	760.275	488.810
ROAE ajustado (Lucro líquido/Patrimônio líquido médio)	43,0%	33,1%

Visão do momento atual

Na visão da administração, dadas as favoráveis condições atuais para atividade econômica, os cortes recorrentes da taxa de juros Selic, o apetite dos bancos provedores do crédito imobiliário, acreditamos que o ciclo de retomada do setor imobiliário da capital paulista deve se perdurar pelos próximos anos. As taxas de juros mais baixas para o tomador de crédito imobiliário e bem como o ambiente de maior competição entre os bancos são fatores que também fortalecem a procura por imóveis, principalmente pelos segmentos da população de média e média-alta renda.

Com um portfólio de projetos diferenciados visando principalmente este público, adicionado ao *Landbank* perfeitamente alinhado a sua estratégia de negócios, a **DIÁLOGO** se encontra bem posicionada para explorar as oportunidades deste novo ciclo econômico.

Recursos Humanos

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia contava com 266 colaboradores (268 em 31 de dezembro de 2019), dos quais 128 trabalham na administração e 138 em canteiros de obra. A Companhia conta, ainda, com várias empresas prestadoras de serviços voltadas para a captação de mão de obra terceirizada, sendo que tais parceiros são escolhidos de forma criteriosa pela nossa diretoria técnica, além de prestarem os serviços para a **DIÁLOGO** há anos. Em 31 de dezembro de 2020, o número total de funcionários terceirizados somavam 1.385 pessoas (1.275 em 31 de dezembro de 2019).

Prezamos muito pelo trabalho em equipe e valorizamos nossos colaboradores sendo que 30% do nosso time trabalha conosco há mais de 10 anos, sendo que os principais gerentes possuem na média 15 anos na **DIÁLOGO**. Em relação ao índice de rotatividade, apresentamos 2,3% no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2,3% em 2019.

Eventos Subsequentes

Determinados eventos subsequentes ocorreram entre a data base desse relatório da administração e a data da sua aprovação, desta forma, apresentamos e descrevemos os eventos subsequentes na Nota Explicativa nº 25 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **DIÁLOGO**.

Impacto do Covid-19

As operações da Companhia, bem como as operações das sociedades direta ou indiretamente controladas pela Companhia sofreram impactos em suas operações em razão das medidas de restrição à circulação de pessoas adotadas como consequência da pandemia da COVID-19. Na avaliação da administração, entendemos que já passamos pela pior da crise instaurada por meio do Covid-19, especialmente pela recuperação da cidade de São Paulo e as cidades do entorno, ainda que a extensão dos impactos da pandemia dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis. De qualquer forma, a Companhia adotou as seguintes medidas abaixo:

Colaboradores: De modo a preservar a integridade e saúde de nossos colaboradores, adotamos parcialmente o teletrabalho (home office) para os nossos colaboradores. Durante esse exercício, a percepção de nossos colaboradores foi de que era possível continuar o trabalho feito no escritório de maneira remota com pouco ou nenhum impacto para a continuidade de nossas operações. Em abril de 2020 promovemos a campanha de vacinação de H1N1 e diversas testagem de todos os nossos colaboradores, com retestagem mensal e acompanhamento de profissionais especializados e de medicina ocupacional.

Medidas adicionais de saúde: Após a decretação da pandemia, intensificamos nossos protocolos de saúde, de modo a atender os requisitos estipulados pelos órgãos e autoridades competentes, incluindo a vigilância sanitária. Também aumentamos o rigor na limpeza e dedetização especial de todo o ambiente de trabalho, com a adequação do escritório (instalação de totens de álcool em gel e utilização obrigatória de máscaras) aos protocolos estabelecidos e a ampla divulgação de manuais e comunicados internos sobre as medidas adequadas durante esse exercício.

Pontos de Venda: Desde junho de 2020, os pontos de venda passaram a atuar com horário limitado. Também restringimos o número de visitantes e clientes às obras e empreendimentos. Para que fosse possível implementar nossa estratégia de vendas, incrementamos nossas campanhas online por meio de canais como, Google, mídias sociais e portais verticais.

Tecnologia: Implementamos um processo de vendas digital, desde a fase de conhecimento do empreendimento, incluindo o atendimento virtual e a simulação de proposta e com a entrega remota das chaves. Devido ao aparato tecnológico da Companhia pré-existente, conseguimos implantar de maneira ágil diversos processos operacionais por meio de sistemas que já haviam sido implantados.

Ressaltamos que até a data de divulgação desses resultados, não houve paralisação em nossas atividades/obras e que a Companhia também adotou todos os protocolos de saúde e setoriais tanto no escritório como nas obras para manutenção de suas atividades.

Apesar das medidas adotadas pela Companhia, até a presente data, não é possível prever a extensão, a duração e os impactos da pandemia de COVID-19 nas economias brasileira e global e, conseqüentemente, na Companhia.

As principais avaliações e, quando aplicável, os principais efeitos da pandemia da COVID-19 em nossos resultados operacionais foram estimados com base nas informações atualmente disponíveis. As análises da Companhia foram realizadas em linha com os Ofícios Circulares CVM/SNC/SEP nº 02/2020 e 01/2021, emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários em 10 de março de 2020 e 29 de janeiro de 2021, respectivamente, que orienta os administradores e auditores independentes de companhias abertas a considerarem cuidadosamente os impactos da pandemia de COVID-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações financeiras os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, em consonância com as normas contábeis aplicáveis.

Relacionamento com os auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM n. 381/03 informamos que os auditores independentes **ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S.**, não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, outros serviços que não os relacionados com a auditoria independente de nossas demonstrações financeiras. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Agradecimentos

A **DIÁLOGO** agradece a contribuição de nossos clientes, fornecedores, parceiros, instituições financeiras, entidades governamentais, órgãos reguladores, dentre outros, pelo apoio recebido ao longo desses anos. Agradecemos especialmente ao nosso time de profissionais e colaboradores diretos, dedicados e engajados, por compartilharem das nossas crenças e valores, contribuindo decisivamente à concretização dos nossos objetivos desafiadores.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas	
Balancos patrimoniais.....	9
Demonstrações dos resultados.....	11
Demonstrações dos resultados abrangentes	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	13
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	14
Demonstrações do valor adicionado	16
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	17

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Administradores e Acionistas da
Diálogo Engenharia e Construção S.A.
São Paulo - SP

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Diálogo Engenharia e Construção S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

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

Reconhecimento de receita de imóveis vendidos

Conforme mencionado na Nota Explicativa 16, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o montante de R\$1.046.849mil, referente à receita líquida de imóveis vendidos. Conforme mencionado na Nota Explicativa 2.3.1, a Companhia reconhece a referida receita no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo aqueles relacionados aos terrenos, projetos e à construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC), os quais são revisados periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos imóveis vendidos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para reconhecimento da receita de imóveis vendidos em construção; (b) Efetuamos comparação dos orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais; (c) o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para nos auxiliar na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por imóveis e também, nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (d) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (e) em bases amostrais, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (f) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela administração; e (g) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de imóveis vendidos, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2020, conforme a Nota Explicativa 5, o saldo de imóveis a comercializar, totalizava o montante de R\$164.608mil e R\$858.062mil, representando 12,34% do total do ativo da controladora e 36,98% do total do ativo consolidado, respectivamente. Conforme descrito na Nota Explicativa 2.3.5, os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis construídos ou em construção) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido realizável. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor líquido realizável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor líquido realizável dos imóveis a comercializar é revisado pela administração trimestralmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de imóveis a comercializar e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levamos a identificar este assunto como significativo que requer considerações especiais de auditoria.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos de identificação de perdas ao valor realizável líquido desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de realização, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela administração, na determinação das bases comparativas e dos estudos internos de viabilidade

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para as análises de margem dos imóveis vendidos e do valor realizável dos imóveis a comercializar; (b) para o valor realizável suportado por estudos internos, inicialmente, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos, comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção, afim de corroborarmos os valores das vendas consideradas no estudo. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos engenheiros especialistas com a mesma abordagem de auditoria para fins do reconhecimento de receita; (c) para os terrenos, envolvemos nossos especialistas em avaliação e valorização no mercado imobiliário para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados no estudo de viabilidade dos projetos, ou para revisar as cotações de mercado para ativos com características similares apresentadas no estudo do valor realizável líquido; e por fim, (e) revisamos a adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Reorganização societária

Conforme descrito na Nota Explicativa 1.b, a controladora Diálogo Engenharia e Construção Ltda. (atualmente denominada Diálogo Engenharia e Construção S.A. - “Diálogo”) e as empresas Itangua Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Itangua”), Itacentro Administração Ltda. (“Itacentro”) empresas do mesmo controle comum, bem como os seus cotistas, aprovaram a integralização de capital e a cisão parcial por meio dos aportes de capital oriundo de participações em determinadas SPE’s (“Sociedade com Propósito Específico”) e SCP’s (“Sociedade em Conta de Participações”), com o objetivo de apresentar todas as operações unificadas Companhia para fins da sua oferta pública inicial em curso. A conclusão dessa reorganização societária foi concluída em 30 de junho de 2020, resultando no fato que a Diálogo aumentou as suas participações nessas SPE’s e SCP’s. As transações societárias foram realizadas a valores contábeis, não resultando em impactos no resultado da Companhia, não remanescendo nenhum direito ou obrigação entre as partes. Devido à relevância desse processo, a necessidade de controles auxiliares para determinar os valores a serem reconhecidos e ao julgamento envolvido, os quais podem afetar os montantes reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos este assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas se limitaram a: a) Verificação da documentação e atos societários relacionados a integralização e a cisão; b) Verificação das premissas e fontes de informações utilizadas para identificar os saldos e transações relacionados a cisão e a integralização de capital refletidos nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas ; c) Avaliamos a adequação dos critérios para reconhecimento contábil dos resultados advindos da cisão e realizamos testes documentais para concluir se a contabilização dessas transações foi efetuada apropriadamente e no exercício de competência; e d) Avaliação da adequação e suficiência das divulgações apresentadas nas notas explicativas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as transações realizadas na reorganização societária e sobre a análise apresentada pela Administração, consideramos que as transações e análises realizadas e adotadas pela Administração, assim como a respectiva divulgação na Nota Explicativa 1.b, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 12 de março de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-1SP209240/O-7

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	100.898	2.773	180.556	37.450
Contas a receber	4	16.756	13.214	551.088	258.061
Imóveis a comercializar	5	71.905	45.992	523.736	303.062
Créditos com parceiros em empreendimentos	10.1	218.502	53.669	18.192	4.913
Depósitos judiciais	12.b	5	7	174	59
Outros ativos		3.064	709	7.368	1.964
Total do ativo circulante		411.130	116.364	1.281.114	605.509
Não circulante					
Contas a receber	4	11.794	12.030	559.339	329.565
Imóveis a comercializar	5	92.703	38.720	334.326	124.261
Partes relacionadas	6	13.395	13.845	10.146	14.229
Créditos com parceiros em empreendimentos	10.1	552.569	301.317	70.223	117.376
Depósitos judiciais	12.b	21	36	4.232	2.159
Investimentos	7	248.940	106.388	52.931	29.464
Imobilizado e intangível líquido		3.546	335	7.862	2.468
Total do ativo não circulante		922.968	472.671	1.039.059	619.522
Total do ativo		1.334.098	589.035	2.320.173	1.225.031

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	64.111	-	113.025	47.460
Fornecedores		927	1.194	15.937	15.129
Obrigações trabalhistas e tributárias		1.985	1.329	6.592	4.154
Tributos correntes com recolhimento diferido	9.a	602	729	19.871	11.333
Credores por imóveis compromissados	13	36.899	16.468	78.749	31.361
Adiantamento de clientes	11	3.864	281	63.872	48.896
Provisão para garantias de obras	12.a	106	33	1.678	1.793
Débitos com parceiros em empreendimentos	10.2	276	-	154.729	86.345
Partes relacionadas	6	60.534	56.133	60.534	56.333
Dividendos propostos a pagar	15.b	447.731	395.679	447.731	395.679
Arrendamento por direito de uso		769	-	769	-
Outros passivos		12.874	5.354	19.989	7.867
Total do passivo circulante		630.678	477.200	983.476	706.350
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	167.026	-	275.018	62.055
Tributos correntes com recolhimento diferido	9.a	467	499	23.244	13.415
Credores por imóveis compromissados	13	2.053	1.404	8.917	5.484
Adiantamento de clientes	11	309	600	34.032	11.768
Partes relacionadas	6	-	681	787	-
Provisão de garantia de obra	12.a	204	177	8.307	5.067
Provisão para demandas judiciais	12.b	1.361	102	10.384	5.021
Provisão para perdas de investimentos	7	-	4.366	-	40
Débitos com parceiros em empreendimentos	10.2	10.054	3.973	427.234	284.690
Passivo de arrendamento		2.770	-	2.770	-
Total do passivo não circulante		184.244	11.802	790.693	387.540
Patrimônio líquido					
Capital social	15	300.000	100.000	300.000	100.000
Reserva de capital		33	33	33	33
Reserva legal		15.612	-	15.612	-
Reserva de lucros		203.531	-	203.531	-
Total do patrimônio líquido		519.176	100.033	519.176	100.033
Participação de não controladores		-	-	26.828	31.108
Total do patrimônio líquido consolidado		519.176	100.033	546.004	131.141
Total do passivo e patrimônio líquido		1.334.098	589.035	2.320.173	1.225.031

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita operacional líquida	16	44.355	47.904	1.055.175	681.498
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	17	(20.686)	(29.192)	(511.944)	(373.278)
Lucro bruto		23.669	18.712	543.231	308.220
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	17	(16.437)	(5.862)	(24.079)	(11.672)
Despesas comerciais	17	(816)	(1.320)	(36.231)	(38.357)
Equivalência patrimonial	7	71.488	35.929	12.284	7.347
Outras despesas operacionais, líquidas	18	(2.449)	(3.864)	(5.467)	(1.736)
Total das despesas e receitas operacionais		51.786	24.883	(53.493)	(44.418)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		75.455	43.595	489.738	263.802
Despesas financeiras	19	(1.845)	(53)	(209.603)	(131.941)
Receitas financeiras	19	240.485	106.500	68.741	44.484
Resultado financeiro		238.640	106.447	(140.862)	(87.457)
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social		314.095	150.042	348.876	176.345
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	9.b	(1.847)	(1.437)	(21.888)	(14.618)
Lucro líquido do exercício		312.248	148.605	326.988	161.727
Lucro líquido atribuído aos controladores				312.248	148.605
Lucro líquido atribuído aos não controladores				14.740	13.122
Lucro líquido por ação - básico e diluído - R\$	22	1,43069	2,78630	1,43069	2,78630
Media ponderada do número de ação	22	218.250.000	53.333.000	218.250.000	53.333.000

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido do exercício	312.248	148.605	326.988	161.727
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	312.248	148.605	326.988	161.727
Resultado abrangente atribuído aos controladores			312.248	148.605
Resultado abrangente atribuído aos não controladores			14.740	13.122

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Em milhares de reais)

	Notas	Atribuível aos acionistas controladores					Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado	
		Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros acumulados			Total do patrimônio líquido
Saldos em 1º de janeiro de 2019		30.000	33	-	336.595	-	366.628	40.841	407.469
Integralização de capital com reserva de lucros		70.000	-	-	(70.000)	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	148.605	148.605	13.122	161.727
Reserva de retenção de lucros		-	-	-	148.605	(148.605)	-	-	-
Dividendos propostos a pagar	15.b	-	-	-	(415.200)	-	(415.200)	(28.458)	(443.658)
Aportes de não controladores	15	-	-	-	-	-	-	5.603	5.603
Saldos em 31 de dezembro de 2019		100.000	33	-	-	-	100.033	31.108	131.141
Integralização de capital com o acervo líquido de Itanguá e Itacentro	15.a / 24	73.000	-	-	-	-	73.000	-	73.000
Aumento de capital com integralização de dividendos a pagar	15.a	127.000	-	-	-	-	127.000	12.233	139.233
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	312.248	312.248	14.740	326.988
Destinação do resultado do exercício									
Destinado à reserva de lucros		-	-	-	203.531	(203.531)	-	-	-
Constituição de reserva legal	15.d.	-	-	15.612	-	(15.612)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios e adicional proposto	15.b / 15.c / 15.d	-	-	-	-	(93.105)	(93.105)	(31.253)	(124.358)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		300.000	33	15.612	203.531	-	519.176	26.828	546.004

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	314.095	150.042	348.876	176.345
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	475	102	1.011	502
Equivalência patrimonial	(71.488)	(35.929)	(12.284)	(7.347)
Provisão para garantias de obras	133	114	3.171	2.424
Ajuste a valor presente	(248)	167	(14.857)	7.269
Provisão para perda esperada para risco de crédito	24	459	2.301	1.310
Provisão para distratos	38	(81)	6.461	(3.722)
Provisão de impostos diferidos (PIS e COFINS)	(100)	289	7.992	3.184
Provisão para demandas judiciais	1.524	42	4.687	1.787
Repasses apurados - Débitos com parceiros em empreendimentos	131	-	204.314	131.351
Repasse apurados - Créditos com parceiros em empreendimentos	(239.032)	(105.040)	(33.468)	(19.055)
Encargos financeiros apropriados nos imóveis a comercializar	-	-	11.430	8.983
Encargos financeiros sobre empréstimos apropriados ao resultado	1.253	-	1.253	-
Provisão para redução ao valor realizável	-	-	-	(1.723)
Amortização de mais valia	1.218	2.344	1.218	2.344
Variações nos ativos e passivos				
(Aumento) redução em contas a receber	(3.174)	(9.356)	(458.120)	(170.722)
(Aumento) redução em imóveis a comercializar	(79.842)	(19.137)	(109.859)	(35.349)
(Aumento) redução em depósitos judiciais	17	(6)	(2.188)	(532)
(Aumento) redução em outros ativos	(2.355)	(488)	(4.421)	(882)
Aumento (redução) em fornecedores	(267)	(18)	(114.328)	8.227
Aumento (redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	119	138	(337)	(48)
Aumento (redução) em adiantamento de clientes	3.292	668	33.179	41.286
Aumento (redução) em arrendamento por direito de uso	(75)	-	(75)	-
Aumento (redução) em outros passivos	7.520	1.811	10.908	2.934
Aumento (redução) em credores por imóveis compromissados	21.080	8.872	44.505	6.014
Pagamento de garantia de obras	(33)	(1)	(719)	(1.258)
Pagamento de demandas judiciais	(265)	(14)	(668)	(293)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	(740)	-	(12.031)	(17.855)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.370)	(1.001)	(11.331)	(10.027)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(48.069)	(6.022)	(93.379)	125.147
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	(95.371)	(65.643)	(19.229)	(14.524)
Aquisição participações em empresas	(15.940)	(7.783)	-	-
Venda participações em empresas	266	-	266	-
Repasse recebidos - Créditos com parceiros em empreendimentos	123.922	123.346	32.984	31.590
Aportes pagos - Créditos com parceiros em empreendimentos	(170.199)	(143.954)	(20.306)	(87.537)
Aquisição de Imobilizado e Intangível	(72)	(70)	(2.639)	(1.174)
Dividendos recebidos de investidas	66.753	109.210	8.150	11.390
Caixa e equivalentes de caixa incorporado em cisão	-	-	10.429	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	(90.641)	15.106	9.655	(60.255)

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(12.322)	-	(210.135)	(146.439)
Captação de empréstimos e financiamentos	242.946	-	486.249	180.748
Dividendos pagos a controladores	(4.185)	(62.851)	(4.185)	(62.851)
Partes relacionadas	4.170	51.602	(4.435)	50.737
Dividendos pagos a não controladores	-	-	(31.253)	(25.509)
Aportes dos não controladores	-	-	12.233	5.603
Repasses pagos - Débitos com parceiros em empreendimentos	(3.969)	(802)	(149.182)	(125.024)
Aportes recebidos - Débitos com parceiros em empreendimentos	10.195	4.775	127.537	71.571
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	236.835	(7.276)	226.830	(51.164)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	98.125	1.808	143.106	13.728
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	2.773	965	37.450	23.722
No final do exercício	100.898	2.773	180.556	37.450
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	98.125	1.808	143.106	13.728

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receitas	46.037	49.253	1.078.759	696.730
Receita de venda de unidades imobiliárias	37.760	44.359	1.067.141	689.867
Receita com prestação de serviços	8.226	4.863	9.325	5.388
Outras receitas operacionais	51	31	2.293	1.475
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(14.430)	(18.941)	(506.171)	(364.449)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(7.143)	(1.923)	(45.637)	(42.530)
Amortização de mais valia de terreno	-	-	(1.218)	(2.344)
Valor adicionado bruto	24.464	28.389	525.733	287.407
Depreciação, amortização e exaustão	(475)	(102)	(1.011)	(502)
Valor adicionado líquido produzido	23.989	28.287	524.722	286.905
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	71.488	35.929	12.284	7.347
Receitas financeiras	240.485	106.500	68.741	44.484
Valor total adicionado recebido em transferência	311.973	142.429	81.025	51.831
Valor adicionado total a distribuir	335.962	170.716	605.747	338.736
Pessoal e encargos				
Salários e encargos	15.440	14.898	15.525	11.159
Impostos, taxas e contribuições	3.545	2.798	46.671	30.992
Remuneração de capitais de terceiros				
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	1.280	11	1.284	49
Aluguéis e condomínio	435	498	1.493	1.181
Despesas financeiras	565	42	208.319	131.892
Outras despesas operacionais	2.449	3.864	5.467	1.736
Remuneração de capitais próprios	312.248	148.605	326.988	161.727
Dividendos	93.105	78.605	93.105	78.605
Lucro retidos	219.143	70.000	219.143	70.000
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	14.740	13.122
Valor total distribuído	335.962	170.716	605.747	338.736

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2020

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

1. Contexto operacional

a) Objeto social

A Diálogo Engenharia e Construção S.A. (“Companhia” ou “Controladora”), com sede localizada na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153 - 11º andar, Itaim Bibi na Cidade de São Paulo/SP, é uma sociedade limitada. A Companhia tem como controlador direto e controlador final a Família Nahas.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas abrangem a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto. Para atender os propósitos societários, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto têm por objeto social a incorporação, construção, venda de unidades imobiliárias residenciais e comerciais.

b) Reorganização societária

Em 31 de março de 2020 foram realizadas operações de cisão visando a reorganização societária junto a empresas que possuíam controle comum por parte dos cotistas.

As cisões foram as seguintes:

i) *Cisão da Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Itanguá”)*

Em 31 de março de 2020, os sócios da Companhia aprovaram a cisão parcial da Itanguá, com a versão do acervo líquido cindido para a Companhia, o qual foi avaliado por seu valor contábil, conforme Laudo de Avaliação emitido por peritos contábeis, e sendo formado pelas participações societárias de sociedades (ativos) e débitos com pessoas ligadas (passivo), conforme resumidamente apresentado abaixo, e levando em consideração os termos e condições previstos no Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da Itanguá seguido de Incorporação da Parcela Cindida pela Companhia.

O Laudo de Avaliação tomou como base o balanço patrimonial da Itanguá encerrado na data-base de 29 de fevereiro de 2020, cujo ativo total cindido perfaz o montante de R\$96.806 (noventa e seis milhões, oitocentos e seis mil reais), o passivo total cindido perfaz o montante de R\$59.806 (cinquenta e nove milhões, oitocentos e seis mil reais), resultando em um acervo líquido vertido no montante de R\$37.000 (trinta e sete milhões de reais).

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

1. Contexto operacional--Continuação

b) Reorganização societária--Continuação

i) Cisão da Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Itanguá")--Continuação

<u>Sociedade investida</u>	<u>% participação</u>	<u>R\$</u>
Celso Garcia Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP	11,50%	3.502
Celso Garcia Celso Garcia Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	304
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda - SCP Venezuela	6,75%	3.838
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50,00%	569
Diálogo Ibiapava Empreendimentos Imobiliários S.A	6,25%	46
Marques Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	12,50%	63
Diálogo XV Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP Vila Ema	6,50%	86
Vila Ema Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50,00%	150
Carlos Oliva Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12,50%	128
Cardeal Arcoverde Scp	0,70%	29
Cardeal Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	104
Diálogo XIX Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12,50%	38
Duarte De Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP Duarte De Carvalho	11,50%	1.242
19 de janeiro Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	12,50%	63
Diálogo Xxvii Empreendimentos Imobiliários Ltda - Dedo De Deus SCP	9,25%	183
Dedo de Deus Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50,00%	150
Gama Cerqueira Scp	6,50%	566
Gama Cerqueira Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00%	150
Scp Tuiuti	24,00%	96
Scp Serra Da Bocaina	24,00%	10.287
Diálogo 42 Empreendimentos Imobiliários S.A.	39,50%	9.343
Antonio De Barros Diálogo Empreend Imob Spe Ltda.	99,99%	9.324
Pota Diálogo Empr Imob Ltda - SCP Pota	7,75%	1.455
Pota Diálogo Empr Imobiliários Ltda.	50,00%	188
Duarte De Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	108
Flechas IV Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. - SCP Flechas IV	49,00%	19.643
Flechas IV Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	99,99%	401
Diálogo Jsg Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50,00%	104
Diálogo Jsg Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda - SCP Jsg	39,00%	5.710
Jose Cocciuffo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda - SCP Jose Cocciuffo	39,00%	12.732
Jose Cocciuffo Empreend.Imob Spe Ltda.	50,00%	326
Irape Empreendimentos Imobiliários SCP	98,99%	15.877
Total de ativo cindido		96.806
Total de passivo cindido (Débitos com pessoas ligadas)		(59.806)
Acervo líquido vertido		<u>37.000</u>

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

1. Contexto operacional--Continuação

b) Reorganização societária--Continuação

ii) *Cisão da Itacentro Administração Ltda. ("Itacentro")*

Em 31 de março de 2020, os sócios da Companhia aprovaram a cisão parcial da Itacentro, com a versão do acervo líquido cindido para a Companhia, conforme os termos e condições previstos nos Instrumentos Particulares de Protocolos e Justificação de Cisão Parcial da Itacentro, seguindo de incorporação cindida pela Companhia, do acervo líquido cindido correspondente aos bens, direitos e obrigações descritos nos Protocolos.

Nas cisões parciais da Itacentro seguida de incorporação de bens que compõem o acervo líquido cindido da Itacentro encontram-se as 150.000 (quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta) quotas, no valor nominal de R\$1,00 cada, totalmente integralizadas, representativas do capital social da Nova Trento Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda., bem como as 250.000 (duzentas e cinquenta mil) quotas, no valor nominal de R\$1,00 cada, totalmente integralizadas, representativas do capital social da Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

O Laudo de Avaliação tomou como base o balanço patrimonial da Itacentro encerrado na data-base de 29 de fevereiro de 2020, cujo o ativo total cindido perfez o montante de R\$66.326 (sessenta e seis milhões, trezentos e vinte e seis mil reais), o passivo total cindido perfez o montante total de R\$30.326 (trinta milhões, trezentos e vinte e seis mil reais), resultando em um acervo líquido vertido no montante de R\$36.000 (trinta e seis milhões de reais).

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

1. Contexto operacional--Continuação

b) Reorganização societária--Continuação

ii) *Cisão da Itacentro Administração Ltda. ("Itacentro")*--Continuação

<u>Sociedade investida</u>	<u>% participação</u>	<u>R\$</u>
Diálogo XV Empreendimentos Imobiliários Ltda. SCP Vila Ema	29,00%	220
Vila Ema Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50,00%	150
Madre De Deus Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	7.186
SCP Nova Trento Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,00%	1.407
Nova Trento Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	49
Diálogo Unita Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50,00%	9.120
Diálogo 47 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda SCP Oratório	24,50%	3.383
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50,00%	138
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda SCP Simão Velho	25,50%	7.585
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	297
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda. Scup Toledo Barbosa	32,75%	17.330
Toledo Barbosa Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	529
Diálogo Forma Empreendimentos Imobiliários Ltda SCP Diálogo Forma	60,00%	18.932
Total de ativo cindido		66.326
Total de passivo cindido - Débitos com pessoas ligadas		(30.326)
Acervo líquido vertido		36.000

iii) *Reflexos da cisão na controladora*

<u>Descrição</u>	<u>Valor</u>
Ativo cindido - Itacentro	66.326
Ativo cindido - Itanguá	96.806
Total cindido	163.132
Lançamentos em Investimentos (Nota 7)	(32.356)
Lançamentos em Créditos com parceiros em empreendimentos (Nota 10.a)	(130.776)

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

1. Contexto operacional--Continuação

b) Reorganização societária--Continuação

iv) Cessão e transferência de cotas e aumento de capital

Em 31 de março de 2020 e 30 de junho de 2020, a Família Nahas por meio do instrumento particular de alteração e consolidação do contrato social de determinadas sociedades, cederam e transferiram cotas sociedades, abaixo, para a Diálogo Engenharia e Construção S.A. Dessa forma, a Diálogo Engenharia e Construção S.A. aumentou o capital social dessas sociedades e passou a controlá-las. Segue as sociedades abaixo:

<u>Sociedades</u>	<u>Cotas</u>	<u>% Particip.</u>	<u>Valores R\$</u>
Avanhandava Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.(i)	499.950	99,99	500
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.(i)	500.000	100,00	500
Suzano Brandão III Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	500.000	100,00	500
Vergueiro II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	500.000	100,00	500
Souza Reis Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	500.000	100,00	500
Padre Adelino II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	500.000	100,00	500
Camargo II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	500.000	100,00	500
Chamantá II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	500.000	100,00	500
Vila Ema V Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	500.000	100,00	500
Milton Campos Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	500.000	100,00	500
Patriarca Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	500.000	100,00	500
Sapetuba Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	500.000	100,00	500
Gentil de Moura Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	500.000	100,00	500
Guaraciaba II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	500.000	100,00	500
Jaguariava Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	500.000	100,00	500
Pirituba Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	500.000	100,00	500
Coryntho Baldoino Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	500.000	100,00	500

(i) Transação ocorreu em 31 de março de 2020

(ii) Transação ocorreu em 30 de junho de 2020

c) Impacto do COVID-19

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde (“OMS”), relacionada ao novo Coronavírus (“COVID-19”) que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, a Companhia informa que vem tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar ao máximo eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e à continuidade das operações e dos negócios.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

1. Contexto operacional--Continuação

c) Impacto do COVID-19--Continuação

Em 10 de março de 2020 a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) emitiu o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 destacando a importância de as Companhias Abertas considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações financeiras, os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, observadas as normas contábeis aplicáveis.

Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo: ajustes ao valor realizável líquido de imóveis a comercializar, valor recuperável líquido dos ativos, reconhecimento de receita, provisões para perda esperada de contas a receber (incluindo parceiros de negócios) e provisão para distratos.

Seguindo as orientações do CFC e da CVM a Companhia avaliou os impactos e as medidas de monitoramento do Coronavírus nas demonstrações financeiras, bem como os impactos operacionais. Até a data da emissão dessas demonstrações financeiras, a Companhia reavaliou suas análises e não identificou a necessidade de registrar provisão ao valor recuperável em seus ativos, ajuste ao valor realizável líquido nos saldos dos imóveis a comercializar. Adicionalmente, não houve redução de preço da tabela de vendas dos imóveis e não houve a aplicação de descontos relevantes nas vendas praticadas com os clientes, não houve aumento significativo de distratos ou atrasos de pagamentos, tampouco paralização das obras em andamento na Companhia e suas controladas. Com base nas últimas notícias sobre a evolução do Coronavírus e observando o exercício em que a Companhia vem operando neste cenário, a Companhia avaliou e não identificou até a presente data, impactos significativos nessas demonstrações financeiras.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais “Controladora” estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras. A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações financeiras, o último exercício comparativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.3.2.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Diretoria da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 12 de março de 2021, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na nota Explicativa nº 2.3. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

Empresas	31/12/2020	31/12/2019
Itajubá Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Locdia Locações Ltda	100%	100%
Araçoiaba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Dinco Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Itaoca Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Qualiurban Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Toronto Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Açucena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Guaraí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Guaraúna Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Abaco Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo Ribeirão Branco Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Diálogo Cuiabá Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Diálogo Arouca Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Baraldi Diálogo Jacutinga Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Xiririca Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
Vitorio Ramalho Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Cavour Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
São Jorge Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Jaboticabal Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Empresas	31/12/2020	31/12/2019
Chamantá Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Cafezais I Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Marques Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
Melo Peixoto Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Nhandeara Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Vergueiro Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Flechas Ii Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
19 De Janeiro Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Bela Napoles Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Dedo De Deus Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Carlos Oliva Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
Fort I Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Atucuri Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
Cardeal Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
Suzano Brandão I Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Nova Trento Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
Gama Cerqueira Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
Cel Pedro Dias Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
Diálogo Unita Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Monsenhor Suzano Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
Camargo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
Camargo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
Celso Garcia Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
Paes De Barros Diálogo Jacutinga Empreend. Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Diálogo 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	0%
Diálogo Forma Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
São Jose Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Bonsucesso Diálogo Empreend Imob Ltda	100%	100%
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
Jose Cocciuffo Empreend.Imob Spe Ltda	100%	100%
Flechas Iv Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Angelo Vita Diálogo Empreend.	100%	100%
Astorga Diálogo Empreend Imob Ltda	100%	100%
Duarte De Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
Diálogo S Quatro Cavour Empreend Imobiliários Ltda	100%	100%
Pota Diálogo Empr Imobiliários Ltda	100%	100%
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Empresas	31/12/2020	31/12/2019
Madre De Deus Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Antonio De Barros Diálogo Empreend Imob Spe Ltda	100%	0%
Diálogo 54 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Vergueiro li Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	0%
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Ossian Diálogo Empreend.Imob.Spe Ltda	100%	100%
Andre Vidal Diálogo Empreend.Imob.Spe Ltda	100%	100%
Sousa Reis Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Diálogo 63 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%
Patriarca Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Milton Campos Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Vila Ema V Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Sapetuba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
São Bento Administração E Participações Ltda	100%	100%
Chamantá li Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Diálogo 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	0%
Guaraciaba li Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Coryntho Balduino Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Pirituba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Diálogo Ibiapava Empreendimentos Imobiliários S.A	100%	0%
Vila Ema Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Diálogo XIX Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Diálogo XXIX Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Diálogo 70 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Diálogo 72 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Diálogo 79 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Diálogo 81 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Diálogo 82 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Diálogo 83 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
GRP G25 Empreendimentos Ltda	100%	0%
Diálogo 85 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Diálogo 87 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Diálogo 84 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Diálogo 86 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Diálogo 88 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%
Diálogo JSG Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	0%

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

2.1.2. Continuidade operacional

Em 31 de dezembro de 2020, o capital circulante líquido da Controladora encontra-se negativo em R\$219.548 (negativo em R\$360.836 em 31 de dezembro de 2019). A gestão do capital circulante considera os números consolidados uma vez que a Companhia conta com mecanismos para movimentar recursos entre as entidades de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações financeiras consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha por base o capital circulante da Controladora não refletirá a real liquidez da Companhia. Cumpre destacar que o capital circulante da controladora encontra-se negativo exclusivamente por ocasião dos dividendos propostos no montante de R\$447.731 (R\$ 395.679 em 31 de dezembro de 2019) e que referem-se aos dividendos propostos oriundos das reservas de lucros e que serão pagos, desde que a Companhia alcance o sucesso no processo em curso, para emissão pública inicial de ações em Oferta primária da Companhia.

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A Administração concluiu que os dividendos propostos devem ser desconsiderados para fins da análise do capital circulante líquido, uma vez que por mais que seja uma obrigação, caso a Companhia não tenha recursos suficientes para liquidação dos mesmos, a Administração da Companhia convocará os acionistas para uma nova deliberação sobre os dividendos. Considerando esta premissa, a Administração da Companhia concluiu que o cumprimento de cláusulas restritivas (“covenant”) em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, demonstram que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1.3. Moeda Funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

2.2. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 7.

i) Controladas

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidadas integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Base de consolidação--Continuação

ii) Controladas em conjunto

Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

iii) As transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados, sendo destacada a participação dos sócios não controladores. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Base de consolidação--Continuação

3. Outras considerações

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida. Em 31 de dezembro de 2019, houve necessidade de constituição de provisão para perdas em investimentos. Em 31 de dezembro de 2020, não houve a necessidade de constituição de provisão para perdas de investimentos.

Adicionalmente, a Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada ou controlada em conjunto sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2020 e em 2019, não houve necessidade de constituição de provisão para perdas ao valor recuperável dos investimentos.

2.3. Principais práticas contábeis

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa.

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*

- (a)** Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) Venda de bens (Incorporação imobiliária)--Continuação

- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2017, antecipadamente, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto avaliaram a aplicação da NBC TG 47, alinhado ao manifestado pela CVM através do Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), sendo que não foram apurados impactos relevantes nas práticas contábeis adotadas para o saldo inicial de 1º de janeiro de 2017 e exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)--Continuação*

O Ofício Circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente. Os contratos de venda firmados entre a Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras (contrato tipo 3), bem como contratos de venda onde o saldo devedor, após a fase de construção, é financiado pela Companhia (contrato tipo 4), nessa modalidade de contrato a unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento à própria Companhia por meio de alienação fiduciária.

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média, baixa, média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 20% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 80% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) Venda de bens (Incorporação imobiliária)--Continuação

A Companhia também realiza financiamento direto com o promitente em certas situações quando este não consegue obter o repasse com a instituição financeira. Assim como nos financiamentos através de IF as unidades são dadas como garantia.

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, ajustadas segundo as condições estabelecidas nos contratos de venda e compra, e os custos de terrenos e construção, são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) Venda de bens (Incorporação imobiliária)--Continuação

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados as receitas de imóveis vendidos - vide Nota Explicativa nº 16, quando incorridos durante a construção até a conclusão da obra, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- Os encargos financeiros de terrenos a pagar, quando aplicável, e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos imóveis a comercializar - vide Nota Explicativa nº 5, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) Venda de bens (Incorporação imobiliária) --Continuação

- As demais despesas, incluindo, os estandes de vendas (quando com vida útil igual ou inferior a 1 ano), propaganda e publicidade e comissões sobre as vendas, são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de Despesas comerciais - vide Nota Explicativa nº 17.

(c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado na rubrica de receita operacional líquida conforme apresentado na Nota Explicativa 16.

(d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontra-se na Nota Explicativa nº 2.3.4.2.

ii) Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação “SCP”, onde a Companhia atua como socio participante e com apresentação deste investimento na rubrica de “Créditos com parceiros nos empreendimentos”. As receitas de juros sobre aplicações financeiras são reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e atualizações monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

ii) *Receitas e despesas financeiras--Continuação*

As despesas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação "SCP", onde a Companhia atua como socio ostensivo, conseqüentemente, as operações da SCP são consolidadas nas demonstrações financeiras consolidadas e as obrigações da Companhia perante aos sócios participantes são apresentadas na rubrica de "Débitos com parceiros em empreendimentos". Os custos de empréstimos são registrados em despesas financeiras no exercício em que são incorridos pelo método da taxa efetiva. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia, exceto aqueles capitalizados conforme divulgado na Nota Explicativa nº 2.3.1(i) "encargos financeiros".

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

Permutas: (i) As permutas de terrenos (físicas), com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização.; (2) As permutas financeiras são compromissos a pagar vinculados diretamente com os recebíveis de obras em andamento, representado por percentual sobre as parcelas recebidas, líquidas de impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas. Prevaecem para estas transações (permuta física e financeira) os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. A classificação entre o passivo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária--Continuação*

Provisão de garantia de obra: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada anualmente e representa 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a Administração analisa suficiência da provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um exercício de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todos os empreendimentos imobiliários da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto ao longo da construção deles, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização. A classificação entre o passivo circulante e o passivo não circulante é realizada de acordo com a curva estimada de gastos históricos dessa natureza com os empreendimentos imobiliários da Companhia, definidos pela área de Engenharia.

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

- **Custos orçados:** os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil "PoC" utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita.

Impactos dos efeitos da COVID19 na estimativa dos custos a serem

incorridos até o término da construção: (i) Custos fixos: a parcela de custo fixo não é representativa em relação ao custo total da construção, uma vez que parcela substancial dos serviços necessários são prestados por terceiros e o uso da mão-de-obra própria não é significativa; (ii) Custos adicionais: as obras adotaram uma série de medidas de segurança, como triagem dos funcionários antes da entrada nos canteiros, equipamentos de proteção individual para evitar contágio, afastamento mínimo entre os funcionários, reforço na limpeza, álcool em gel disponível aos funcionários, dentre outras medidas. Efetuamos a revisão do custo a incorrer de forma periódica e o custo relacionado com as medidas adicionais de segurança não afetam o custo orçado.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

- **Provisão para distrato:** As vendas de unidades são realizadas durante o exercício de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas. Tais provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas:(i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "outros passivos", no balanço patrimonial.

Impactos dos efeitos da COVID19 na provisão para distratos: (i) evidências objetivas de impairment: até o presente momento, não identificamos aumento significativo no volume de distratos e da inadimplência, que requeresse a revisão das estimativas relacionadas com a provisão para distrato a ser considerada por ocasião do reconhecimento da receita; (ii) expectativa de distratos para os próximos 12 meses: A Companhia reforçou as equipes de cobrança para ajudar os clientes que tiveram suas receitas impactadas pelo COVID-19, com o objetivo de entender as necessidades de ajustes em seus fluxos de pagamento, de modo a continuarem adimplentes e assim evitar o aumento dos distratos. Houve um aumento no volume de clientes que acessaram a central de relacionamento, mas o Grupo tem obtido sucesso em controlar o aumento da inadimplência, que até o momento não apresentou um aumento expressivo.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

- Tributos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Impactos dos efeitos da COVID19 nas provisões: (i) Com base na avaliação das evidências disponíveis, não identificamos fatores de riscos adicionais que requeiram avaliação quanto a necessidade de efetuar registro complementar de provisões tributárias, além das avaliações que já vem sendo realizadas de forma consistente em cada exercício de elaboração das demonstrações financeiras.

- Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Impactos dos efeitos da COVID19 nas provisões: (i) processos administrativos e judiciais: com base na avaliação das evidências disponíveis, não identificamos fatores de riscos adicionais que requeiram avaliação quanto a necessidade de efetuar registro complementar de provisões, além das avaliações que já vem sendo realizadas de forma consistente em cada exercício de elaboração das demonstrações financeiras;

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

- Avaliação do valor recuperável de ativos: a Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, no imobilizado e no intangível. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor.

Impactos dos efeitos da COVID19 na avaliação do valor recuperável de

ativos: (i) Com base na avaliação das evidências disponíveis, não identificamos fatores de riscos adicionais que requeiram avaliação quanto a necessidade de efetuar registro complementar de provisões tributárias, além das avaliações que já vem sendo realizadas de forma consistente em cada exercício de elaboração das demonstrações financeiras.

- Valor realizável líquido dos imóveis a comercializar: No mínimo, ao final de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda referente ao valor realizável líquido. Uma perda por valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual é o maior entre o valor de realização menos custos de venda. O cálculo do valor de realização menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

Impactos dos efeitos da COVID19 na classificação e no valor realizável líquido

dos imóveis a comercializar: (i) imóveis concluídos e em construção: Até o presente momento a Companhia não alterou a sua política de preços, que continua sendo atualizado conforme aumento da demanda pela compra de imóveis. Portanto, a Companhia não se vê pressionada para a realização dos imóveis e, consequentemente, não foi efetuada revisão do valor de realização dos estoques (ii) terrenos para novos lançamentos: Neste momento, não existe nenhum indicador que demonstre a inviabilidade de lançamento dos projetos de empreendimento imobiliário planejados e que requeira o redirecionamento dos terrenos e a análise do valor realizável líquido dos terrenos levando em consideração outro cenário que não a sua destinação aos empreendimentos imobiliários planejados.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, uma aplicação financeira se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.3.4. Contas a receber

A comercialização das unidades imobiliárias é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do exercício de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("PoC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

2.3.4.1. Provisão para perda esperada para risco de crédito

A Provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo do prazo dos recebíveis a partir do reconhecimento inicial. Consequentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e a provisão é reconhecida na demonstração do resultado. Se, em um exercício subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o "impairment" ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por "impairment" reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber--Continuação

2.3.4.2. *Provisão para distratos*

A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidencia objetiva de condições que já existiam na data final do exercício contábil, para constituir a provisão para distratos. Conseqüentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: i) parcelas vencidas a mais de 120 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vencidas em cada exercício findo das demonstrações financeiras e que subseqüentemente distratou o contrato de compra e venda; e iii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras.

Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato.

Quando do registro da provisão para distrato os valores do contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Companhia não irá devolver aos clientes é reclassificada para conta específica no resultado como receita de indenização por distrato. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "Outros passivos", no balanço patrimonial.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.5. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos e permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para construção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado quando de sua posse, podendo ser no contrato de compra e venda ou na lavratura da escritura, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC são registrados pelo custo de aquisição e estão compondo os custos de terrenos a incorporar. Estes certificados são utilizados como meio de pagamento para Direito Urbanístico Adicional nos empreendimentos imobiliários da Companhia.

Anualmente, a Companhia revisa o valor de seus imóveis a comercializar para identificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente da análise do valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Quando essas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor realizável líquido é constituída provisão.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.6. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (impairment) acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

Taxa de depreciação anual (com base na vida útil econômica dos bens)

Instalações e Moveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores, Periféricos e equipamentos de informática	20%
Veículos	20%

Visto que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

2.3.7. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados. Os custos relacionados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.8. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Regime de lucro presumido: Para a Companhia e suas controladas cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas de venda de imóveis (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a Diálogo e suas investidas eram optantes do lucro presumido, entretanto, estavam simultaneamente enquadradas no Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação - RET, conforme descrito a seguir.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92% para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias (principal do contrato, atualizações monetárias, juros e mora), são tributados pelo regime de caixa.

2.3.10. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tribuem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Na Companhia e nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.3.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações - ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.11. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis e transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, não aplicável à Companhia e suas controladas e controladas em conjunto para os exercícios apresentados;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

2.3.12. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 9 - Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.13. Sociedade em contas de participação - "SCP"

Para viabilização de projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores (pessoas jurídicas e/ou pessoas físicas) em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo Débitos com parceiros em empreendimentos (Nota Explicativa nº 10.2). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os direitos com os parceiros (nesses acordos a Companhia figura como sócia participante) são constituídos pelos valores aportados pela Companhia somados aos resultados acumulados que lhe compete nos empreendimentos, sendo registrado no grupo Créditos com parceiros em empreendimentos (Nota Explicativa nº 10.1). Os direitos são realizados na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. A classificação entre o circulante e o não circulante está consistente com os fluxos financeiros de recebimentos dos empreendimentos imobiliários, levando em consideração a expectativa de devolução dos valores aos sócios parceiros.

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

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

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamento de principal e juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros--Continuação*

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- (i) Ativos financeiros ao custo amortizado;
- (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;
- (iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou
- (iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros (vide Nota Explicativa nº 20).

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros--Continuação*

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa, o qual a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Conforme nota explicativa 4, a Companhia desreconheceu contas a receber cedidos sem direito de regresso.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros--Continuação*

Desreconhecimento--Continuação

Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia. A Companhia não possui ativos financeiros cedidos classificável nesta condição de não transferir todos os riscos e benefícios do ativo.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

As divulgações referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na Nota Explicativa nº 2.3.4.1.

ii) *Passivos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) *Passivos financeiros--Continuação*

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Os passivos financeiros da Companhia incluem empréstimos e financiamentos, fornecedores, credores por imóveis compromissados, débitos com parceiros nos empreendimentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos, descrito em Nota Explicativa nº 20.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) *Passivos financeiros--Continuação*

Mensuração subsequente--Continuação

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota Explicativa nº 8.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

iii) *Compensação de instrumentos financeiros*

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.3.15. Credores por imóveis compromissados

Credores por imóveis compromissados são obrigações a pagar por aquisição de imóveis (terrenos) que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no exercício de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.15. Credores por imóveis compromissados--Continuação

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

2.3.16. Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos ou financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

São classificados como passivo circulante, a não ser que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

2.3.17. Resultado básico por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores da Companhia, e a média ponderada das ações no respectivo exercício.

O lucro por ações diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações levando em consideração opções, conversíveis (títulos e ações) e outros títulos que poderiam criar diluição. A Companhia não possui títulos que poderiam diluir o número de ações durante os exercícios apresentados.

2.3.18. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continuação

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa	7	7	32	27
Conta corrente bancária	128	706	1.623	10.615
Aplicações financeiras (i)	100.763	2.060	178.901	26.808
	100.898	2.773	180.556	37.450

- (i) O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia. As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são compostas por Fundos de Investimentos (Renda Fixa) e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, com remuneração média entre 85% e 100% do CDI.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

4. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Empreendimentos concluídos	5.713	877	68.641	24.142
Empreendimentos em construção	24.277	25.939	1.107.580	630.535
Ajuste a valor presente	(198)	(446)	(14.168)	(29.025)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(608)	(584)	(5.763)	(3.462)
Provisão para distratos	(634)	(542)	(45.863)	(34.564)
	28.550	25.244	1.110.427	587.626
Circulante	16.756	13.214	551.088	258.061
Não circulante	11.794	12.030	559.339	329.565

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem, preponderantemente, contratos pós-fixados com reajustes somente por inflação do setor imobiliário (INCC), sem juros, que são ajustados a valor presente (empreendimentos em construção) e contratos pós-fixados por índices de inflação, normalmente o IGP-M, e acrescidos de juros que variam de 8% a 12,68% ao ano (empreendimentos concluídos).

Ajuste a valor presente

É calculado sobre as contas a receber de unidades não concluídas, sendo contabilizado o montante apropriado proporcionalmente, utilizando a taxa de desconto de 1,31% em 31 de dezembro de 2020 (31/12/2019 - 4,63%). A taxa de desconto está representada pela taxa média praticada nos contratos de financiamento de SFH na data base descontada pelo IGP-M projetado, compara essa taxa com o média da taxa de juros efetiva de NTN-B, assim é considerado a maior para taxa para aplicação do cálculo do A.V.P.

A Companhia adota os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 2.3.1 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

4. Contas a receber--Continuação

Aging list

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Vencidos acima de 360 dias	574	363	1.254	754
Vencidos de 181 a 360 dias	95	61	1.302	486
Vencidos de 121 a 180 dias	93	30	1.163	446
Vencidos de 91 a 120 dias	11	71	1.606	394
Vencidos de 61 a 90 dias	63	335	1.290	729
Vencidos de 31 a 60 dias	176	26	5.987	1.911
Vencidos de 0 a 30 dias	526	326	14.107	9.492
	1.538	1.212	26.709	14.212
A vencer acima 360 dias	12.421	9.458	594.223	373.125
A vencer de 181 a 360 dias	7.964	7.047	327.546	107.779
A vencer de 121 a 181 dias	1.837	2.851	53.706	17.671
A vencer de 91 a 120 dias	744	561	81.579	44.013
A vencer de 61 a 90 dias	2.880	3.412	17.688	52.649
A vencer de 31 a 60 dias	1.131	953	49.179	33.195
A vencer de 0 a 30 dias	1.475	1.322	25.591	12.033
	28.452	25.604	1.149.512	640.465
	29.990	26.816	1.176.221	654.677
Provisão para perda esperada de risco de crédito	(608)	(584)	(5.763)	(3.462)
Provisão para distrato	(634)	(542)	(45.863)	(34.564)
Ajuste a valor presente	(198)	(446)	(14.168)	(29.025)
	28.550	25.244	1.110.427	587.626

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

4. Contas a receber--Continuação

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às garantias correspondentes.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Empreendimentos concluídos				
Sem alienação fiduciária	274	552	3.918	2.211
Com alienação fiduciária	5.439	325	64.723	21.931
Empreendimentos em construção				
Com garantia	24.277	25.939	1.107.580	630.535
Total de contas a receber (bruto)	29.990	26.816	1.176.221	654.677
Percentual de cobertura com garantia e/ou alienação fiduciária	99,09%	97,90%	99,67%	99,66%
Percentual de clientes sem garantia	0,91%	2,10%	0,33%	0,34%

A alienação fiduciária é uma garantia amparada na Lei no. 9.514/97 e que concede ao fiduciário uma maior agilidade na execução da garantia nos casos de inadimplência. A Companhia vende as suas unidades imobiliárias construídas com alienação fiduciária, sendo a própria unidade objeto da garantia.

Nas vendas de unidades imobiliárias na fase de construção, a Companhia entende que o risco de perda se reduz sensivelmente em decorrência de não ocorrer a transferência da posse do imóvel ao promitente comprador. Adicionalmente, a Companhia aplica tempestivamente a sua política para a constituição da provisão para distratos. Quando da conclusão da obra o promitente comprador tem a opção de quitar o saldo devedor perante a Companhia mediante o pagamento com recursos próprios ou mediante repasse de financiamento imobiliário. No caso em que o comprador não quite o saldo devedor e a Companhia venha a financiá-lo diretamente, é realizada a alienação fiduciária da própria unidade imobiliária objeto da venda.

Nas vendas de unidades imobiliárias concluídas, a prazo, essas normalmente ocorrem mediante a alienação fiduciária da própria unidade imobiliária vendida. Para as unidades concluídas com saldo devedor e garantia fiduciária, a Companhia projetou o valor de venda das unidades em condições desfavoráveis do mercado com a dedução das comissões de vendas, encontrando o valor realizável líquido, e comparou com o saldo devedor do cliente, sendo constituído provisão para perda esperada de risco de crédito nos casos em que as garantias concedidas não sejam suficientes.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

4. Contas a receber--Continuação

Qualidade do crédito dos ativos financeiros--Continuação

A Companhia constituiu provisão para perda esperada com risco de crédito para aqueles clientes com parcelas em atraso, que estão classificados como "pro-soluto" (parcelas de carteira direta), que normalmente são clientes antigos financiados diretamente pela Companhia sem garantias reais.

Movimentação das provisões

A provisão para perda esperada para risco de crédito e provisão para distratos tiveram as seguintes movimentações:

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	(584)	(125)	(3.462)	(2.152)
Adições	(305)	(477)	(4.758)	(1.495)
Reversões	281	18	2.457	185
Saldo final	(608)	(584)	(5.763)	(3.462)

Provisão para distratos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	(542)	(724)	(34.564)	(35.884)
Adições	(222)	(697)	(11.852)	(482)
Reversão	130	879	553	1.802
Saldo final	(634)	(542)	(45.863)	(34.564)

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

4. Contas a receber--Continuação

Cessão de carteira sem direito de regresso - Gaia Securitizadora S.A. ("Gaia")

Por meio dos instrumentos particulares de contrato de cessão sem coobrigação de créditos imobiliários e outras avenças, a Companhia celebrou com a Gaia Securitizadora S.A. ("Gaia", ou "Cessionária") a cessão de carteira imobiliária definitiva relacionadas aos promitentes de unidades imobiliárias concluídas, com o objetivo de melhorar a sua liquidez financeira. Essas cessões não possuem direito de regresso (sem coobrigação) e foram integralmente cedidas para a cessionária, conseqüentemente, o saldo de contas a receber relacionados a esses promitentes foram integralmente baixados e não foram apurados ganhos ou perdas em decorrência da cessão da carteira. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, o montante total recebido das cessões foram de R\$124.860, R\$106.317 e R\$87.356, respectivamente. Segue informações das cessões de carteiras imobiliárias:

Data da emissão	Emissão	Series	Valor global	Vencimento
13/12/2016	4º. Diálogo I	97ª Diálogo I 98ª Diálogo I 99ª Diálogo I	15.000 28.678 43.678	20/2/2025 20/2/2025 20/7/2031
15/03/2018	4º. Diálogo II	106ª Diálogo II 107ª Diálogo II	31.895 74.422	10/06/2026 10/04/2033
02/08/2019	4º. Diálogo III	116ª Diálogo III 117ª Diálogo III	34.866 89.994	08/12/2027 08/07/2034

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Terrenos (i)	120.577	41.711	590.694	246.992
Imóveis em construção (ii)	39.293	40.588	204.623	120.318
Encargos financeiros capitalizados (iii)	-	-	1.313	926
Imóveis concluídos	3.039	1.539	6.746	20.912
Aditamentos a fornecedores	1.302	531	22.118	11.216
Provisão para distrato	397	343	23.888	19.050
Mais valia de terrenos (iv)	-	-	8.680	7.909
	164.608	84.712	858.062	427.323
Circulante	71.905	45.992	523.736	303.062
Não circulante	92.703	38.720	334.326	124.261

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

5. Imóveis a comercializar--Continuação

- (i) Os terrenos para a incorporação de novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição e no caso de permutas pelos seus valores justos, e incluem os gastos com legalização e custos iniciais, tais como projetos e construção;
- (ii) Os valores dos terrenos são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é inicialmente comercializado;
- (iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades Imobiliárias, as controladas capitalizam juros sobre terrenos e unidades imobiliárias em construção, quando elegíveis, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades imobiliárias vendidas, mesmo critério dos demais custos;
- (iv) A Companhia adquiriu participações societárias de SPEs sendo apurado no momento da aquisição mais valia dos imóveis a comercializar (terrenos) pertencentes a essas SPEs. A mais valia nas demonstrações financeiras individuais está classificada na rubrica de "Investimentos" e nas demonstrações financeiras consolidadas na rubrica de "Imóveis a comercializar".

A Administração ao final de cada exercício social, prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor em todas as rubricas dos Imóveis a comercializar. Em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019 não foi identificada a necessidade de tal provisão.

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	926	825
Encargos financeiros capitalizados (Nota 8)	11.817	9.084
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis	(11.430)	(8.983)
Total	1.313	926

6. Partes relacionadas

A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e quotistas controladores celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Estas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos financeiros para os empreendimentos na forma de recursos para aquisição de terrenos com posterior transferência de quotas, redução de capital a receber da SPE, antecipação de dividendos e contratos de mútuo, sem a previsão de incidência de juros atualização monetária, tampouco prazos de vencimentos preestabelecidos. Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos custos das transações e estão assim apresentadas:

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

6. Partes relacionadas--Continuação

Ativo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Recursos para aquisição de terrenos com posterior transferência de quotas				
Guaraciaba II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (i)	-	11	-	11
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (i)	-	75	-	75
Padre Adelino II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (i)	-	9.178	-	9.178
Souza Reis Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	1.450	-	1.450
Redução de capital a receber da SPE				
Dialogo Ibiapava Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	3.249	2.834	-	2.834
Adiantamento para futuro aumento de capital				
Indianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	10.146	-	10.146	-
Antecipação de dividendos				
Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	-	-	681
Mútuo				
Locdia Locações Ltda. (v)	-	292	-	-
Demais partes relacionadas	-	5	-	-
	13.395	13.845	10.146	14.229

(i) Em 30 de junho de 2020, a Companhia integralizou os saldos, passando a possuir participação societária diretamente nesses investimentos.

(ii) Em 28 de fevereiro de 2020, a Companhia adquiriu o controle da Diálogo Ibiapava Empreendimentos Imobiliários S.P.E Ltda., consequentemente, o respectivo saldo foi integralmente integralizado. Em setembro de 2020, A companhia comprou o restante da participação de 50% (não houve ágio na transação), assim passando a consolidar a Empresa.

(iii) Adiantamento para futuro aumento de capital, referente a aquisição da participação de 50% da empresa Indianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. Este aumento será refletido em 2021 com o ato societário de alteração do Contrato Social assinado em fevereiro/21.

(iv) O saldo refere-se à antecipação de dividendos das empresas Vitória Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em setembro de 2020, A companhia comprou o restante da participação de 50% (não houve ágio na transação), assim passando a consolidar a Empresa.

(v) Saldo de mútuo com parte relacionada sendo que o saldo foi totalmente liquidado em dezembro de 2020.

Passivo

Referem-se aos saldos de contas correntes mantidos com quotistas, com empresas controladas e controladas em conjunto decorrentes de operações relacionadas aos empreendimentos imobiliários e de mútuos, contudo, sem a previsão de incidência de juros, atualização monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

6. Partes relacionadas--Continuação

Passivo--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Mútuo				
Família Nahas (i)	60.534	56.133	60.534	56.333
Antecipação de dividendos				
Vitorio Ramalho Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)	-	245	-	-
Xiririca Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	-	436	-	-
Redução de capital a pagar da SPE				
Ibiapava Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	-	-	787	-
	60.534	56.814	61.321	56.333
Circulante	60.534	56.133	60.534	56.333
Não circulante	-	681	787	-

(i) Refere-se a mútuo com os sócios, valor utilizado para desenvolvimento de novos empreendimentos e será liquidado com parte dos recursos da Oferta Pública Inicial de Ações da Companhia

(ii) O saldo refere-se à antecipação de dividendos das empresas Vitorio Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em setembro de 2020, A companhia comprou o restante da participação de 50% (não houve ágio na transação), assim passando a consolidar a Empresa e valores não foram liquidados em dezembro/2020.

(iii) Refere-se a redução de capital a pagar para os demais sócios da Companhia Ibiapava.

Não ocorreram transações comerciais e despesas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 em relação aos valores devidos por partes relacionadas. Vale mencionar que nem a Companhia, controladas e controladas em conjunto concederam garantias para os seus acionistas e nos casos em que os acionistas concederam garantias para determinadas transações, tais informações foram divulgadas na Nota Explicativa no. 8. Não foi identificado nenhuma evidencia que exigisse a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre os saldos entre partes relacionadas.

Remuneração dos administradores

O pessoal-chave da administração é representado pelos sócios-diretores da Companhia, sendo que foi reconhecida no resultado do exercício findos em 31 de dezembro de 2020 em despesas administrativas gerais (pro labore) no montante de R\$58 (R\$52 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019). A Companhia não possui remuneração baseada em ações e nem benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

7. Investimentos e provisão para perda de investimentos

a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo				
Investimentos				
Controladas	187.496	69.010	-	-
Controladas em conjunto	52.764	29.469	52.931	29.464
	240.260	98.479	52.931	29.464
Mais-valia de terrenos	8.680	7.909		
	248.940	106.388	52.931	29.464
Passivo				
Provisão para perda de investimentos				
Controladas	-	(4.326)	-	-
Controladas em conjunto	-	(40)	-	(40)
	-	(4.366)	-	(40)
	248.940	102.022	52.931	29.424

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos e provisão para perda de investimentos--Continuação

b) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

Controladora

	% Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Controladora			
						Resultado equivalência patrimonial		Investimentos	
						31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Camargo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	52.711	3.409	49.301	22.289	22.290	1.668	49.302	(3.308)
Madre De Deus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	28.218	4.554	23.664	(29)	(29)	-	23.664	6.437
Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a) 50%	41.847	2.848	38.999	14.503	7.252	4.821	19.500	14.226
Eloi Cerqueira Empreend Imobiliários Spe Ltda.	(a) 50%	36.455	6.135	30.320	10.383	5.191	(282)	15.660	8.693
Antonio De Barros Diálogo Empreend Imob Spe Ltda.	100%	16.192	738	15.453	3.479	3.510	-	15.454	-
Diálogo 69 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a) 50%	57.169	29.217	27.952	(33)	(16)	(11)	13.962	5.600
Diálogo S Quatro Cavour Empreend Imobiliários Ltda.	70%	27.203	7.366	19.837	10.538	7.377	(37)	13.874	4.332
Diálogo 54 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	9.392	5	9.387	66	66	-	9.387	-
Andre Vidal Diálogo Empreend.Imob.Spe Ltda.	100%	9.190	3	9.186	(20)	(20)	(2)	9.186	8.686
Diálogo 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a) 50%	20.462	1.272	19.190	16.071	6.757	-	8.076	-
Cel Pedro Dias Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	8.709	810	7.899	7.764	7.765	11.432	7.900	25.261
Diálogo 71 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	7.771	7	7.764	(21)	(21)	-	7.764	-
Diálogo GR Belém Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	12.086	2.540	9.547	112	78	-	6.683	-
Diálogo Unita Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	4.427	-	4.427	2.293	2.292	7.876	4.426	15.066
Paes De Barros Diálogo Jacutinga Empreend. Imobiliários Spe Ltda.	50%	6.135	-	6.135	3.404	1.702	534	3.067	1.552
Diálogo 73 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	12.271	6.226	6.045	(39)	(20)	-	3.022	-
Locdia Locações Ltda.	(a) 100%	1.909	1	1.908	(87)	(87)	72	1.908	628
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.490	-	1.490	772	773	-	1.490	-
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	1.333	-	1.333	621	194	-	1.333	-
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	1.143	-	1.143	457	457	165	1.143	679
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários SA.	100%	1.019	-	1.019	200	200	-	1.019	-
José Cocciuffo Empreend.Imob Spe Ltda.	100%	990	-	991	372	372	-	990	-
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	964	-	965	279	278	-	964	-
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	959	-	959	560	560	-	959	-
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	941	-	941	400	400	-	941	-
Diálogo 78 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	804	-	805	-	-	-	804	-
Diálogo Forma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	800	-	799	128	128	501	800	689
São Bento Administração e Participações Ltda.	75%	1.020	2	1.018	76	57	(3)	764	538
Bonsucesso Diálogo Empreend Imob Ltda.	(a) 50%	1.490	-	1.490	607	303	166	745	442
Celso Garcia Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	712	-	712	315	314	-	712	-
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	701	-	701	(9)	(9)	-	701	-
São José Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	599	-	599	241	241	-	599	-
Astorga Diálogo Empreend. Imob. Ltda.	100%	542	-	542	298	298	-	542	-
Nhandeara Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	(a) 50%	1.526	518	1.008	260	129	30	504	(64)
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	493	-	492	(14)	(14)	-	493	-
Diálogo 68 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	483	-	483	(17)	(17)	-	483	-

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos e provisão para perda de investimentos--Continuação

a) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

Controladora--Continuação

	% Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Controladora			
						Resultado equivalência patrimonial		Investimentos	
						31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a) 50%	971	6	965	341	171	185	482	513
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	470	-	470	143	143	-	470	-
Diálogo 34 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	464	-	464	(2)	(2)	-	464	-
Diálogo 63 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	462	-	463	1	1	-	462	-
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	424	-	423	(3)	(3)	-	424	-
Diálogo 66 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	404	-	403	(1)	(1)	-	404	-
Pota Diálogo Empr Imobiliários Ltda.	100%	403	-	402	(1)	-	-	403	-
Diálogo 70 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	397	-	398	(1)	(1)	-	397	-
19 De Janeiro Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	63%	626	95	531	526	329	124	332	223
Duarte de Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	322	-	322	43	42	-	322	-
Diálogo Jsg Tatuape Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a) 50%	435	-	435	528	103	-	217	-
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	214	-	213	21	21	-	214	-
Monsenhor Suzano Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	211	-	211	140	140	265	211	757
Diálogo Arouca Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	(a) 50%	188	6	183	(48)	(24)	114	91	146
Diálogo XIX Empreendimentos Imobiliários Ltda	63%	140	1	138	(17)	(11)	(99)	86	(313)
Vitório Ramalho Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a) 50%	766	630	137	128	64	-	68	-
Carlos Oliva Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	63%	577	476	101	220	137	719	63	242
Bela Napolis Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	26	-	26	22	22	24	26	80
Suzano Brandão I Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	25	-	26	11	10	57	25	34
Xiririca Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a) 50%	9	5	4	11	5	41	2	423
Marques Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	63%	180	183	(3)	618	386	242	(2)	1
Krystal Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	(a) 50%	(7)	-	(7)	(8)	(4)	-	(4)	-
Cafézaís I Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	0%	-	-	-	-	-	198	-	73
Flechas II Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	0%	-	-	-	-	-	(20)	-	(119)
Outros investimentos		14.641	6.202	8.430	3.927	3.188	4.007	6.282	2.596
Subtotal						73.467	32.787	240.260	94.113
Ágio sobre mais valia (Nota 5)						-	-	8.680	7.909
Distribuição desproporcional						(1.979)	3.142	-	-
Total						71.488	35.929	248.940	102.022
Investimentos						-	-	248.940	102.022
Provisão para perda de investimentos						-	-	-	4.366
						-	-	248.940	106.388

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos e provisão para perda de investimentos--Continuação

a) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos--Continuação

Consolidado

		% Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Consolidado			
							Resultado equivalência patrimonial		Investimentos	
							31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	50%	41.847	2.848	38.999	14.503	7.252	4.821	19.500	14.226
Eloi Cerqueira Empreend Imobiliários Spe Ltda.	(a)	50%	36.455	6.135	30.320	10.383	5.191	(282)	15.660	8.693
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	50%	971	6	965	341	171	185	482	513
Diálogo 69 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a)	50%	57.169	29.217	27.952	(33)	(16)	(11)	13.962	5.600
Diálogo 73 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		50%	12.271	6.226	6.045	(39)	(20)	-	3.022	-
Cafezais I Dialogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		0%	-	-	-	-	-	198	-	73
Flechas li Dialogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		0%	-	-	-	-	-	(20)	-	(119)
Br Corp Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		32%	442	71	370	(31)	-	214	-	126
Krystal Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		50%	(7)	-	(7)	(8)	(4)	(4)	(4)	(8)
Outros investimentos			8.050	5.232	2.819	3.464	41	2.246	309	320
Subtotal							12.615	7.347	52.931	29.424
Distribuição desproporcional							(331)		-	
Total							12.284	7.347	52.931	29.424
Investimentos									52.931	29.424
Provisão para perda de investimentos									-	40
									52.931	29.464

(a) Os cotistas dessas controladas estão representados pela Companhia e as empresas controladas diretamente pela Família Nahas. Essas controladas foram consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que os acordos celebrados entre os cotistas determinam que a Companhia possui o poder sobre a investida, exposição, direitos sobre os retornos variáveis, além da capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor de seus retornos.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

7. Investimentos e provisão para perda de investimentos--Continuação

b) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-base de 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019. A Companhia mantém acordos de quotistas relativos a todas as controladas em conjunto ("Joint Venture") não consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio, sendo de que não há obrigações assumidas ou conhecimento de demandas judiciais.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo anterior	102.022	104.221	29.424	18.943
Cisão parcial	32.356	-	383	-
Cessão de cotas - Nota 24	-	-	27	-
Aportes	95.371	70.740	19.229	18.630
Reduções de capital	-	(5.097)	-	(4.106)
Dividendos recebidos	(66.753)	(109.210)	(8.150)	(11.390)
Equivalência patrimonial	71.488	35.929	12.284	7.347
Compra de participações de empresas	15.940	7.783	-	-
Venda de participações de empresas	(266)	-	(266)	-
Amortização de mais valor de terrenos	(1.218)	(2.344)	-	-
Saldo final	248.940	102.022	52.931	29.424

(a) Em 31 de março de 2020 a Companhia recebeu a parcela cindida das empresas Itanguá e Itacentro, sendo que esta parcela refere-se aos investimentos em SPEs (Nota 1 - iii)).

8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Financiamento imobiliário (SFH) (a)	-	-	156.906	109.515
Capital de giro (b)	32.225	-	32.225	-
Debêntures (c)	200.178	-	200.178	-
Custos da transação (d)	(1.266)	-	(1.266)	-
	231.137	-	388.043	109.515
Total circulante	64.111	-	113.025	47.460
Não circulante	167.026	-	275.018	62.055

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

- (a) Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinado à construção de unidades imobiliárias e indexados à Taxa Referencial - TR de juros, acrescido de juros que variam de 8,19% a 10,50% ao ano. Não ocorreram custos de transação relevantes na captação destes recursos;
- (b) Cédula de crédito bancário (CCB) para utilização em capital de giro, tomado em moeda nacional e com taxa de 2,85% e 3,40% a.a., acrescidos da variação do CDI e terá vencimento integral de juros e principal em 2 de maio de 2022 e 23 de dezembro de 2022 com parcelas mensais.
- (c) Debêntures: primeira emissão de debêntures simples e não conversíveis da Companhia, no valor nominal de R\$200.000, destinado à aquisição e pagamentos de terrenos. Sobre o valor nominal das Debêntures incidem juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI, acrescidos da taxa de 2,65% ao ano. O saldo será amortizado em 8 parcelas com vencimentos semestrais a partir de 18 de junho de 2021.
- (d) Os custos incrementais diretamente atribuídos à emissão das Debêntures serão amortizados ao resultado do exercício de acordo com o prazo de vencimento das Debêntures.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos classificados no passivo não circulante, existentes em 31 de dezembro de 2020:

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2022	67.660	145.666
2023	49.683	79.669
2024	49.683	49.683
Total	167.026	275.018

Cláusulas restritivas

As obrigações contratuais para os contratos de financiamentos (SFH e CCB) não contemplam covenants financeiros, sendo que as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o exercício da dívida se referem a aspectos operacionais e de gestão vinculado à utilização dos recursos na construção dos empreendimentos.

A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

As Debêntures contam com os seguintes covenants financeiros:

- Observância, pela Emissora, em cada exercício de apuração anual, da Dívida Bruta (conforme definido abaixo), excluindo-se financiamentos obtidos por Plano Empresário, limitada a R\$250.000 (duzentos e cinquenta milhões de reais), verificados com base nas demonstrações financeiras auditadas e consolidadas da Emissora e das SPEs Garantidoras, a partir da publicação das demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 ("Índices Financeiros"), sendo que tal avaliação deverá realizada anualmente em 31 de dezembro.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cláusulas restritivas--Continuação

Para fins de definição deste item (i), "Dívida Bruta" é o somatório de todas as dívidas financeiras da Emissora junto a pessoas físicas e/ou jurídicas, incluindo operações de leasing, contratos bancários, fianças, avais, descontos de recebíveis, empréstimos e financiamentos com terceiros, mútuos com terceiros e emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não em ações, no mercado de capitais local e/ou internacional, incluindo debêntures e notas promissórias, bem como securitização de direitos creditórios/recebíveis, arrendamento mercantil financeiro e o diferencial a pagar por operações com derivativos. A Administração da Companhia está em conformidade com o covenant acima, uma vez que o montante da dívida bruta em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$232.403.

Garantias

Os financiamentos à Produção (SFH) possuem como garantia a hipoteca de cada obra financiada. Os empréstimos para capital de giro possuem como garantias o aval dos sócios e a alienação fiduciária de terreno. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras previstas na Escritura de Emissão da Debenture foram constituídas alienação fiduciária de imóveis de propriedade da Companhia, alienação fiduciária de cotas detidas pela Companhia nas empresas: i) Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e ii) Bonsucesso Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e, Garantia Fidejussória.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo em 1º de janeiro	-	-	109.515	83.977
Movimentação financeira				
(+) Liberação	244.212	-	487.515	180.748
(-) Amortização principal	(12.322)	-	(210.135)	(146.439)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos capitalizados	-	-	11.817	9.084
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos apropriados ao resultado	1.253	-	1.253	-
(-) Juros pagos	(740)	-	(12.031)	(17.855)
(+) Cisão (Nota 24)	-	-	1.375	-
(-) Custos da transação	(1.266)	-	(1.266)	-
Saldo em 31 de dezembro	231.137	-	388.043	109.515

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Movimentação dos empréstimos e financiamentos--Continuação

A Companhia possuía aprovado o montante de R\$868.036 em 31 de dezembro de 2020 (R\$284.270 em 31 de dezembro de 2019) em linhas de crédito de financiamentos para a construção - SFH, consolidado e contratado, sendo que desses valores já havia sido liberado o montante consolidado de R\$487.515 até 31 de dezembro de 2020 (R\$180.748 até 31 de dezembro de 2019). As liberações dos recursos ocorrem à medida do andamento físico das obras dos empreendimentos imobiliários.

9. Tributos correntes com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imposto de renda e contribuição social	516	565	19.639	11.747
PIS e COFINS	553	663	23.476	13.001
Total	1.069	1.228	43.115	24.748
Circulante	602	729	19.871	11.333
Não circulante	467	499	23.244	13.415

A administração não registrou impostos diferidos sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação

b) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita de Vendas	10.452	3.937	12.801	33.207
Receita Serviços	8.226	4.863	9.325	5.388
Total Receita	18.678	8.800	22.126	38.595
B. Cálculo - Imp. Renda - 8% e 32%	3.468	1.871	4.008	4.381
B. Cálculo - Contr. Social - 12% e 32%	3.887	2.029	4.520	5.709
Receita sobre aplicação financeira - 100%	112	48	836	730
CSLL - 9,00%	(360)	(187)	(482)	(580)
IRPJ - 15,00%	(537)	(288)	(727)	(767)
Adicional IRPJ - 10,00%	(334)	(168)	(460)	(487)
Receita de Vendas RET	27.203	41.318	1.053.075	665.886
IRPJ e CSLL RET	(616)	(793)	(20.219)	(12.785)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(1.847)	(1.437)	(21.888)	(14.618)
Alíquota efetiva	4%	3%	2%	2%

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários

Parceiros em empreendimentos imobiliários refere-se aos acordos celebrados relacionados as Sociedades em Conta de Participação (SCPs). Esses acordos entre a Companhia e determinados investidores estão previstos no Art. 991 do Código Civil. Esses acordos estão devidamente contabilizados e apresentados conforme previsto na Nota Explicativa nº 2.3.13. Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (conforme a sua participação no acordo) os valores investidos, acrescidos dos resultados proporcionais às suas respectivas participações, ajustadas segundo previsto nos acordos realizados entre as partes.

Os Créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários representam os acordos celebrados relacionados as Sociedades em Conta de Participação (SCPs) em que a Companhia figura como socio participante. Os Débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários representam os acordos celebrados relacionados as Sociedades em Conta de Participação (SCPs) em que a Companhia figura como socio ostensivo.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

10.1. Créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários

Descrição	Particip. do sócio participante	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,50%	69.057	15.847	-	-
São Jose Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	58,00%	54.613	18.156	-	-
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda	45,00%	33.345	23.351	33.345	23.351
Diálogo Forma Empreendimentos Imobiliários Ltda	98,00%	31.420	4.345	-	-
Flechas IV Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,00%	30.652	-	-	-
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	58,00%	29.542	23.241	-	-
Coryntho Baldoino Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	73,00%	29.362	-	-	-
José Cocciuffo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	56,00%	27.694	5.602	-	-
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	51,00%	23.984	7.151	-	-
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,00%	23.494	3.264	-	-
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda	48,00%	23.139	12.647	-	12.647
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	33,00%	22.002	15.077	-	-
Bonsucesso Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	29,00%	21.603	12.808	-	-
Celso Garcia Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,50%	21.526	13.689	-	-
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	36,75%	21.000	19.916	-	-
SCP Itangua Empreendimentos Imobiliário Ltda - Irape	100,00%	20.366	-	20.366	-
Imperatriz Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	18.830	13.470	18.830	13.470
Paes De Barros Diálogo Jacutinga Empreend Imob Spe Ltda	30,00%	18.404	9.093	-	-
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	53,00%	18.048	18.413	-	-
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	73,00%	17.146	12.036	-	-
Sapetuba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	68,00%	16.944	11.212	-	11.212
Gentil De Moura Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	74,00%	14.795	1.025	-	1.025
Pota Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	71,75%	14.447	11.954	-	-
SCP Itangua Empreendimentos Imobiliário Ltda - Mobile Vida e Lazer	25,00%	13.918	-	13.918	-
Souza Reis Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	58,00%	13.470	6.315	-	6.315
Camargo Ii Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	58,00%	13.406	9.566	-	9.566
Astorga Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	48,00%	13.012	7.157	-	-
Milton Campos Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	61,00%	12.311	8.699	-	8.699
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	46,50%	11.451	9.304	-	9.304
Jsg Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	39,00%	9.900	-	-	-
Diálogo 67 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	62,00%	9.885	3.794	-	3.794
Duarte De Carvalho Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,50%	9.736	4.547	-	-
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	44,50%	9.427	4.128	-	4.128
Chamanta Ii Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	88,00%	8.046	1.321	-	1.321
SCP Diálogo Engenharia e Construção Ltda - Vila Ema II	68,00%	7.629	6.983	-	6.983
Pirituba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	78,00%	6.995	-	-	-
Jaguariava Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	68,00%	6.785	1.032	-	1.032
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	38,00%	4.209	1.332	-	1.332
Monsenhor Suzano Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	38,00%	3.868	14.188	-	-
Nova Trento Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	58,00%	2.441	1.675	-	-
Gama Cerqueira Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	35,50%	2.065	3.071	-	-
Cardeal Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	63,63%	2.050	3.319	-	-
Vila Ema V Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,00%	2.000	2.076	-	2.076
Diálogo Engenharia E Construção Ltda. Vila Romana	100,00%	1.784	3.437	-	-
Ivai Spe - Empreendimentos E Participações Ltda	31,00%	1.636	5.768	1.636	5.768
Dedo De Deus Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,25%	1.019	733	-	-
Bela Napoles Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00%	546	1.796	-	-
Fort I Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	32,33%	544	696	-	-
Suzano Brandão I Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	38,00%	480	652	-	-
Chamanta Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	53,00%	359	184	-	-
Construtora Jorge Ballan Ltda	50,00%	293	-	293	-
Outros créditos com parceiros		393	916	27	266
Total		771.071	354.986	88.415	122.289
Circulante		218.502	53.669	18.192	4.913
Não Circulante		552.569	301.317	70.223	117.376

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

10.1. Créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

Movimentação com créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários

A movimentação dos créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo anterior	354.986	229.338	122.289	47.287
Cisão - Nota 24	130.776	-	26.167	-
Cessão de cotas - Nota 24	-	-	(80.831)	-
Aportes pagos	170.199	143.954	20.306	87.537
Repasses recebidos	(123.922)	(123.346)	(32.984)	(31.590)
Repasse apurados do exercício (Nota 19)	239.032	105.040	33.468	19.055
Saldo final	771.071	354.986	88.415	122.289

Cronograma de vencimentos

Em 31 de dezembro de 2020 o saldo de créditos com parceiros em empreendimentos possui a seguinte expectativa de realização de longo prazo

	Controladora	Consolidado
2022	169.783	40.486
2023	81.870	915
2024	93.513	706
2025 em diante	207.403	28.116
	552.569	70.223

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

10.2. Débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários

Descrição	Particip. do sócio participante	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Bonsucesso Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	71,00%	-	-	51.400	30.474
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	67,00%	-	-	43.337	28.000
Paes De Barros Diálogo Jacutinga Empreend Imob Spe Ltda	20,00%	-	-	36.809	18.186
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	61,25%	-	-	35.000	45.152
Flechas IV Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	51,00%	-	-	31.606	-
São Jose Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	42,00%	-	-	29.826	13.395
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50%	-	-	28.967	31.573
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	52,00%	-	-	24.103	-
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,00%	-	-	23.494	9.802
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,00%	-	-	22.102	20.343
José Cocciuffo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	42,00%	-	-	20.800	26.377
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	-	-	20.374	16.151
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	45,00%	-	-	15.193	14.999
Jsg Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	61,00%	-	-	14.952	-
Astorga Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	52,00%	-	-	13.554	7.159
Diálogo Forma Empreendimentos Imobiliários Ltda	92,00%	-	-	13.537	21.657
Celso Garcia Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	37,50%	-	-	13.342	13.689
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	51,50%	-	-	12.678	-
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	53,50%	-	-	11.333	-
Coryntho Baldoino Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	27,00%	-	-	10.055	-
Souza Reis Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda (antiga Diálogo 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda)	42,00%	-	-	9.281	-
Camargo II Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 63 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	40,00%	-	-	9.245	-
Sapetuba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 68 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	32,00%	-	-	7.862	-
Milton Campos Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 66 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	39,00%	-	-	7.467	-
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 59 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	62,00%	-	-	6.409	-
Monsenhor Suzano Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	62,00%	-	-	6.334	22.407
Duarte De Carvalho Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	37,50%	-	-	6.034	4.550
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 62 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	25,00%	-	-	5.872	4.012
Diálogo 67 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	36,00%	-	-	5.650	-
Pota Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	26,25%	-	-	5.285	6.351
Diálogo Scp Adolfo Pinheiro	29,75%	5.120	-	5.120	-
Gentil De Moura Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 70 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	26,00%	-	-	4.766	-
Gama Cerqueira Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	62,50%	-	-	3.636	7.288
SCP Diálogo Engenharia e Construção Ltda - Vila Ema II	32,00%	-	2.696	3.366	2.696
SCP Vila Ema III	30,00%	3.263	-	3.263	-
Jaguariava Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 72 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	30,00%	-	-	2.993	-
Diálogo Unita Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	35,00%	-	-	2.383	15.651
Vila Ema V Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 65 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	51,00%	-	-	2.000	-
Pintuba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	22,00%	-	-	1.794	-
Nova Trento Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	-	-	1.684	3.955
Chamanta II Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 64 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	10,00%	-	-	1.493	-
Diálogo SCP Padre Raposo	20,00%	1.280	-	1.280	-
Cardeal Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	36,38%	-	-	1.121	-
Fort I Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	67,67%	-	-	1.105	1.413
Dedo De Deus Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	48,75%	-	-	1.008	1.063
Suzano Brandão I Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	62,00%	-	-	758	1.030
Chamanta Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	47,00%	-	-	305	156
Diálogo Engenharia E Construção Ltda. Vila Romana	72,00%	-	-	192	1.846
SCP Varandas Aclimação - Paulo Oroz	65,00%	126	-	126	-
Bela Naples Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	20,00%	-	-	109	194
SCP Cafezais Diálogo de investimentos	25,00%	77	35	77	35
Scp Melo Peixoto Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	56,00%	-	-	16	-
Outros débitos com parceiros		464	1.242	1.467	1.431
Total		10.330	3.973	581.963	371.035
Circulante		276	-	154.729	86.345
Não Circulante		10.054	3.973	427.234	284.690

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

10.2. Débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

Movimentação dos débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários

A movimentação dos débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo anterior	3.973	-	371.035	293.137
Cisão - Nota 24	-	-	(30.675)	-
Cessão de cotas - Nota 24	-	-	58.934	-
Aportes	10.195	4.775	127.537	71.571
Repasso pago	(3.969)	(802)	(149.182)	(125.024)
Repasso do exercício	131	-	204.314	131.351
Saldo final	10.330	3.973	581.963	371.035

Cronograma de vencimentos

Tendo em vista que o repasse financeiro aos parceiros ocorrerá na medida que a Companhia receber os saldos de carteira (vendas de unidades), a Companhia tem como procedimento a segregação entre curto e longo prazo através da apuração do fluxo financeiro utilizando a mesma proporção apurado do contas a receber. Em 31 de dezembro de 2020 o saldo de débitos com parceiros em empreendimentos possui a seguinte expectativa de realização de longo prazo:

	Controladora	Consolidado
2022	90	156.996
2023	83	66.034
2024	76	77.384
2025 em diante	9.806	126.820
	10.054	427.234

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Antecipação de parcelas dos clientes	3.573	881	36.572	48.896
Por permuta física de terrenos	600	-	61.332	11.768
	4.173	881	97.904	60.664
Circulante	3.864	281	63.872	48.896
Não circulante	309	600	34.032	11.768

Ao final do exercício em 31 de dezembro de 2020, o saldo de adiantamentos de clientes possui a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Controladora	Consolidado
2022	309	32.325
2023	-	1.707
	309	34.032

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos das contas a receber decorrentes da venda de imóveis, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Os adiantamentos de clientes, originados pelas permutas físicas a valor justo na compra de terrenos, são reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas com base no PoC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

12. Provisões

a) Provisão para garantias de obras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo anterior	210	97	6.860	5.694
(+) Adições	133	114	3.171	2.424
(+) Cisão (Nota 24)	-	-	673	-
(-) Pagamentos	(33)	(1)	(719)	(1.258)
Saldo final	310	210	9.985	6.860
Circulante	106	33	1.678	1.793
Não circulante	204	177	8.307	5.067

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

12. Provisões--Continuação

a) Provisão para garantias de obras--Continuação

A Companhia e suas controladas prestam garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao exercício contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantias sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos dessa natureza. Após a entrega dos empreendimentos imobiliários inicia-se o processo de realização da provisão, de acordo com as demandas decorrentes de garantias e a curva de gastos definidos pela área de Engenharia, podendo as mesmas serem reavaliadas ao longo dos exercícios cobertos por essas garantias.

A Companhia constitui a provisão com base em um percentual de 1% do orçamento de obra. Tal percentual foi obtido levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos.

b) Provisão para demandas judiciais e depósitos judiciais

Causas classificadas como de perda provável

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes, envolvendo questões trabalhistas e de aspectos cíveis, e com base nas experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

	Controladora			Consolidado		
	Previdenciário	Cível	Total	Previdenciário	Cível	Total
Saldo em 31/12/2018	74	-	74	2.654	873	3.527
(+) Adições	42	-	41	889	898	1.787
(-) Pagamentos	(14)	-	(14)	(20)	(273)	(293)
Saldo em 31/12/2019	102	-	102	3.523	1.498	5.021
(+) Adições	1.405	119	1.524	3.902	785	4.687
(+) Cisão (Nota 24)	-	-	-	772	373	1.145
(+) Consolidação Ibiapava (nota 24)	-	-	-	199	-	199
(-) Pagamentos	(161)	(104)	(265)	(213)	(455)	(668)
Saldo em 31/12/2020	1.346	15	1.361	8.183	2.201	10.384

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

12. Provisões--Continuação

b) Provisão para demandas judiciais e depósitos judiciais--Continuação

Causas classificadas como de perda possível

A Companhia e suas controladas e controlas em conjunto possuem outros processos judiciais de natureza (cível, tributário e previdenciária/ trabalhista), em que as probabilidades de perdas que são consideradas "possíveis" pelos seus assessores legais, portanto tais provisões não foram registradas nas demonstrações financeiras, conforme demonstramos a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	Previdenciária/ Trabalhista	Fiscal	Cíveis	Total	Previdenciária / Trabalhista	Fiscal	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2019	706	7	262	975	847	1.432	1.917	4.196
Saldo em 31/12/2020	760	309	431	1.500	889	7.620	3.167	11.675

Os processos cíveis e trabalhistas possuem natureza de distratos contratuais e processos relacionados a obras e terceiros.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Depósitos judiciais	26	43	4.406	2.218
Circulante	5	7	174	59
Não circulante	21	36	4.232	2.159

13. Credores por imóveis comprometidos

Referem-se substancialmente aos compromissos remanescentes a pagar decorrentes da aquisição de terrenos objetivando o lançamento de novos empreendimentos imobiliários. Os credores por imóveis comprometidos são atualizados pelas disposições contratuais de cada terreno adquirido, considerando a sua atualização segundo a variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) ou o Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M), quando aplicável.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

13. Credores por imóveis comprometidos--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Credores por imóveis comprometidos	38.952	17.872	87.666	36.845
Circulante	36.899	16.468	78.749	31.361
Não circulante	2.053	1.404	8.917	5.484

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de credores por imóveis comprometidos possui a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Controladora	Consolidado
2022	1.355	6.436
2023	559	2.342
2024	139	139
	2.053	8.917

14. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3.1, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. 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 imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

14. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos--Continuação

	Empreendimentos em Construção	Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas			
Promitentes		904.771	670.171
Permutas		17.713	12.225
		922.484	682.396
(a) Receita de Vendas Contratadas		2.741.517	1.773.053
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas		1.819.034	1.090.658
Distratos - Receitas estornadas		(16.705)	(17.785)
Receita de Vendas a Apropriar		922.483	682.395
(ii) Receita Indenização por distratos		2.083	1.475
(b) Provisão para Distratos (Passivo)			
Ajustes em Receitas Apropriadas		25.529	17.785
Ajustes em Contas a Receber de Clientes		(45.863)	(34.564)
Receita indenização por distratos		2.083	1.475
Total Provisão para Distratos		(18.251)	(15.304)
(iii) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas			
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)		1.297.700	853.829
Custo incorrido líquido			
(b) Custo de construção Incorridos		(847.604)	(524.951)
Encargos financeiros apropriados		(11.955)	(5.770)
(c) Distratos - custos de construção		10.010	3.020
Distratos - encargos financeiros		263	860
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)		460.106	331.898
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)		65%	61%
Margem operacional (Custo Orçado a Apropriar / Receita de Vendas a apropriar)		50%	51%
(iv) Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar			
Empreendimentos em construção:			
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)		410.397	244.201
(b) Custo de construção Incorridos		(10.010)	(3.020)
Encargos financeiros apropriados		(970)	(417)
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a+b)		400.387	241.181

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

14. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos--Continuação

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$300.000 em 31 de dezembro de 2020 (R\$100.000 em 31 de dezembro de 2019), representado por 300.000.000 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2020 (100.000.000 cotas em 31 de dezembro de 2019) com valor nominal de R\$1 (valor expresso em reais) cada. De acordo com o Estatuto social da Companhia, o capital social poderá ser aumentado, na forma do artigo 168 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 450.000.000 (quatrocentos e cinquenta milhões) de ações ordinárias.

Em 31 de março de 2020, os sócios aumentaram o capital da Companhia, no montante de R\$73.000, através da incorporação do acervo cindido pela Itanguá, no montante de R\$37.000, bem como pela incorporação do acervo cindido pela Itacentro, no montante de R\$36.000, conforme mencionado na Nota Explicativa nº. 1. Adicionalmente, houve redução de capital no montante de R\$ 1.203 referente a participação de não controladores pela absorção de dívidas anteriores.

Em 15 de junho de 2020, por meio da integralização de dividendos a pagar de exercícios anteriores, os sócios aumentaram o capital social da Companhia, no montante de R\$127.000, com a emissão de 127.000.000 (cento e vinte e sete milhões) de novas cotas, no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada uma. Adicionalmente, nesta data também houve a integralização de capital por não controladores em dinheiro no montante de R\$12.233.

Conforme deliberação dos sócios quotistas em reunião datada de 26 de agosto de 2020, e Assembleia Geral realizada nessa mesma data, foi aprovada a conversão das cotas da Companhia em ações ordinárias à razão de 1 cota por 1 ação ordinária, transformando-se a Companhia de Sociedade Limitada numa Sociedade por Ações e alteração da razão social para Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

15. Patrimônio líquido--Continuação

b) Dividendos a pagar

Conforme critério estabelecido no contrato social da Companhia, foram propostos/distribuídos, de forma desproporcional, os lucros aos seus cotistas nos montantes de R\$93.105 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (R\$21.995 em 31 de dezembro de 2019). Em 31 de dezembro de 2020, remanesce registrado no passivo circulante o montante de R\$447.731 (R\$395.679 em 31 de dezembro de 2019), a título de dividendos provisionados e não pagos aos cotistas da Companhia.

O montante acima, referente aos dividendos provisionados deverá ser liquidado com parte dos recursos da Oferta Pública Inicial de Ações da Companhia.

	Controladora e consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo anterior	395.679	43.330
Aumento de capital - Nota 24	(127.000)	-
Cisão - Nota 24	90.132	-
(-) Dividendos pagos	(4.185)	(62.851)
Dividendos propostos a pagar	93.105	415.200
Saldo de dividendos propostas a pagar	447.731	395.679

c) Participação de não controladores

Ao final de cada exercício social representa o saldo da participação de não controladores da Companhia. A movimentação relacionada ao aumento ou redução em cada exercício social se dá em razão dos aportes de capital, das devoluções de capital e da distribuição dos resultados atribuídos aos não controladores das investidas da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram pagos dividendos a não controladores no montante de R\$ 31.252 (R\$25.509 em 2019).

d) Destinação do lucro líquido do exercício

O Lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte:

- (i) 5% para a reserva legal, até o limite de 20% do capital social integralizado.
- (ii) 25% do saldo, após a apropriação para a reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

15. Patrimônio líquido--Continuação

d) Destinação do lucro líquido do exercício--Continuação

	<u>2020</u>
Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora	312.248
Constituição da Reserva Legal - %	5%
(-) Reserva legal	15.612
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	296.636
Dividendo mínimo estatutário - %	25%
Dividendo mínimo estatutário	74.159
Dividendo adicional proposto	18.946
Total de dividendos a pagar	93.105
Total destinado à reserva de lucros	203.531

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, após constituição de reserva legal e da preposição de dividendos, no montante de R\$ 204.442, foi transferido para: i) R\$ 150.000 para a rubrica “Reserva de Novos Negócios”, conforme artigo 30 do Estatuto Social, será utilizada para investimento na própria Companhia, afim de financiar as suas atividades, cumprindo o plano de negócios de crescimento previsto pela administração para o exercício de 2021, este valor está limitado a 50% do capital social da Companhia e; ii) R\$ 54.442 para a rubrica “Reserva de Lucros a Realizar”.

16. Receita operacional líquida

A receita operacional líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 está apresentada abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita de imóveis vendidos	38.014	45.582	1.089.112	712.719
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(764)	(982)	(22.585)	(14.803)
Ajuste a valor presente	248	(167)	14.857	(7.269)
Receita de indenização por distrato	51	31	2.293	1.475
Distrato efetivo	(410)	(358)	(25.529)	(15.101)
Provisão para distratos	(92)	(698)	(11.299)	(482)
	37.047	43.408	1.046.849	676.539
Receita de prestação de serviços	8.226	4.863	9.325	5.388
Impostos incidentes sobre prestados	(918)	(367)	(999)	(429)
Subtotal	7.308	4.496	8.326	4.959
	44.355	47.904	1.055.175	681.498

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão apresentados abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Custos e despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(20.686)	(29.192)	(511.944)	(373.278)
Despesas gerais e administrativas	(16.437)	(5.862)	(24.079)	(11.672)
Despesas comerciais	(816)	(1.320)	(36.231)	(38.357)
	(37.939)	(36.374)	(572.254)	(423.307)
Custos dos imóveis vendidos				
Custos com imóveis vendidos	(14.430)	(18.941)	(494.741)	(355.466)
Encargos financeiros	-	-	(11.430)	(8.983)
Amortização de mais valia de terreno	-	-	(1.218)	(2.344)
Custo com prestação de serviços	(6.177)	(10.239)	(6.222)	(4.608)
Custo com provisão para garantia de obra	(133)	(114)	(3.171)	(2.424)
Provisão para distratos	54	102	4.838	547
	(20.686)	(29.192)	(511.944)	(373.278)
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	(9.263)	(4.659)	(9.345)	(6.551)
Serviços de terceiros	(5.609)	(436)	(9.829)	(1.666)
Despesa de cartório	(95)	(14)	(387)	(348)
Despesas com ocupação	(275)	(300)	(493)	(435)
Aluguel e condomínio	(160)	(198)	(1.000)	(746)
Depreciação	(475)	(102)	(1.011)	(502)
Despesas tributárias	(16)	(12)	(1.199)	(1.142)
Outras despesas administrativas	(544)	(141)	(815)	(282)
	(16.437)	(5.862)	(24.079)	(11.672)
Despesas comerciais				
Despesas com propaganda e publicidade	(380)	(493)	(19.004)	(26.324)
Despesas com comissões	(64)	(522)	(1.390)	(1.363)
Despesas com plantão de vendas	(372)	(229)	(15.527)	(10.560)
Outras comerciais	-	(76)	(310)	(110)
	(816)	(1.320)	(36.231)	(38.357)

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Amortização de ágio sobre mais valia dos sobre investimentos	(1.218)	(2.344)	-	-
Provisão para perdas esperadas	(24)	(459)	(2.301)	(1.310)
Ajuste ao valor realizável líquido de imóveis a comercializar	-	-	-	1.723
Provisão para demandas judiciais	(1.524)	(42)	(4.687)	(1.787)
Outras receitas e despesas	317	(1.019)	1.521	(362)
Total	(2.449)	(3.864)	(5.467)	(1.736)

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeiras	112	48	836	730
Variação monetária e juros	1.332	1.406	34.385	24.643
Descontos obtidos	9	6	52	56
Receita financeira com parceiros	239.032	105.040	33.468	19.055
	240.485	106.500	68.741	44.484
Despesas financeiras				
Despesas financeiras com parceiros	(131)	-	(204.314)	(131.351)
Juros	(1.280)	(11)	(1.284)	(49)
Despesas bancárias	(21)	(17)	(620)	(440)
Descontos concedidos	(364)	(8)	(3.003)	(43)
Outras despesas financeiras	(49)	(17)	(382)	(58)
	(1.845)	(53)	(209.603)	(131.941)
Resultado financeiro	238.640	106.447	(140.862)	(87.457)

20. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

- Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;
- Risco de crédito - possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber);
- Risco de liquidez - possibilidade da Companhia não ter capacidade de honrar com suas obrigações;
- Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas.

A administração da Companhia e suas controladas analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas e disposição para riscos da Companhia e suas controladas. É política da Companhia e suas controladas não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos. Adicionalmente, A Companhia avaliou a concentração de risco com relação aos seus instrumentos financeiros e concluiu que é baixo o risco.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de índices nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato acrescido de juros de mercado.

As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram à taxa de juros prefixadas acrescido da variação da Taxa Referencial (TR) e do Certificado de Depósito Bancário (CDI). A Companhia realiza estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e a aplicações de seus recursos junto a instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (solidez e análise de taxas cobradas) para diversificação dos riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na Nota Explicativa nº 4.

c) Risco de liquidez

Na Companhia e em suas controladas, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.

A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento imobiliário pelo departamento financeiro e tesouraria. Assim são monitoradas e controladas as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e de suas controladas para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas realizaram análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC e IGPM) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base na projeção de CDI (fonte B3 - Taxas referenciais BM&FBOVESPA) e as projeções para INCC (fonte FGV), a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia e suas controladas corresponde às projeções apontadas acima, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	1,50%	2,25%	3,00%	3,75%	4,50%
INCC	2,01%	3,01%	4,01%	5,01%	6,02%
IGP-M	2,22%	3,33%	4,44%	5,55%	6,66%
TR	0,00%	0,00%	0%	0,00%	0,00%

Ativos e passivos líquidos	Saldo em 31/12/2020	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI (aplicações financeiras)	178.901	2.684	4.025	5.367	6.709	8.051
INCC (contas a receber)	1.107.579	22.207	33.310	44.414	55.517	66.621
IGPM (contas a receber)	68.641	1.524	2.286	3.048	3.810	4.571
IGPM (Passivo de arrendamento)	(3.539)	(79)	(118)	(157)	(196)	(236)
CDI (empréstimos e financiamentos)	(232.404)	(3.486)	(5.228)	(6.973)	(8.716)	(10.458)
TR (empréstimos e financiamentos)	(155.639)	-	-	-	-	-
Total	963.539	22.850	34.275	45.699	57.124	68.549

Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas	Saldo em 31/12/2020	CDI	INCC	IGP-M	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (nota 3)	180.556	178.901	-	-	-	1.655
Contas a receber (nota 4)	1.176.221	-	1.107.579	68.642	-	-
Partes relacionadas (nota 6)	10.146	-	-	-	-	10.146
Créditos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	88.415	-	-	-	-	88.415
Outros ativos	7.368	-	-	-	-	7.368
Total dos ativos com riscos financeiros	1.462.706	178.901	1.107.579	68.642	-	107.584
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	(388.043)	(232.404)	-	-	(155.639)	-
Fornecedores	(15.937)	-	-	-	-	(15.937)
Cretores por imóveis compromissados (nota 13)	(87.666)	-	-	-	-	(87.666)
Débitos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	(581.963)	-	-	-	-	(581.963)
Partes relacionadas (nota 6)	(61.321)	-	-	-	-	(61.321)
Passivo de arrendamento	(3.539)	-	-	(3.539)	-	-
Outros passivos	(19.989)	-	-	-	-	(19.989)
Total dos passivos com riscos financeiros	(1.158.458)	(232.404)	-	(3.539)	(155.639)	(766.876)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	304.248	(53.503)	1.107.579	65.103	(155.639)	(659.292)

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2020, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia.

	Nível da hierarquia	31/12/2020	31/12/2019
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	178.901	26.808

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de lucros e dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Empresas do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

O endividamento em 31 de dezembro de 2020 e 2019, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (nota explicativa 8)	388.043	109.515
Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa 3)	(180.556)	(37.450)
Dívida líquida	207.487	72.065
Total do patrimônio líquido	546.004	131.141
Endividamento - %	38,00%	54,95%

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

f) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	
Ativos Financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (nota 3)	100.898	2.773	180.556	37.450	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (nota 4)	28.550	25.244	1.110.427	587.626	Custo amortizado
Partes relacionadas (nota 6)	13.395	13.845	10.146	14.229	Custo amortizado
Créditos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	771.071	354.986	88.415	122.289	Custo amortizado
Outros ativos	3.064	709	7.368	1.964	Custo amortizado
Passivos Financeiros					
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	231.137	-	388.043	109.515	Custo amortizado
Fornecedores	927	1.194	15.937	15.129	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados (nota 13)	38.952	17.872	87.666	36.845	Custo amortizado
Débitos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	10.330	3.973	581.963	371.035	Custo amortizado
Partes relacionadas (nota 6)	60.534	56.814	61.321	56.333	Custo amortizado
Passivo de Arrendamento	3.539	-	3.539	-	Custo amortizado
Outros passivos	12.874	5.354	19.989	7.867	Custo amortizado

g) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

21. Compromissos

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e fluxo estimado de desembolso referente aos empreendimentos em curso no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 são de R\$179.697 para 2021, R\$36.548 para 2022 e R\$238 para 2023.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

22. Lucro por ações

O lucro por ações é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas controladores da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos exercícios nos quais as ações estavam em circulação.

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Lucro básico por ações		
Lucro líquido do exercício	312.248	148.605
Média ponderada de ações em circulação - em milhões	218.250	53.333
Lucro básico e diluído por ação (*)	<u>1,43069</u>	<u>2,78636</u>

(*) Valores expressos em reais.

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2020, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia - obras

Obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades e estão assim demonstradas:

<u>Resumo de seguro por Modalidade</u>	<u>Cobertura</u>
Risco de engenharia (a)	1.086.069
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	140.000
Total	1.226.069

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre fevereiro de 2021 e novembro de 2025.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

24. Transações que não afetam caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia teve transações que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ajustes da cisão				
Contas a receber	-	-	(57.113)	-
Imóveis a comercializar	-	-	(61.151)	-
Créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários	(130.776)	-	(26.167)	-
Investimentos	(32.356)	-	(383)	-
Imobilizado e intangível líquido	-	-	(31)	-
Empréstimos e financiamentos	-	-	1.375	-
Fornecedores	-	-	1.450	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	193	-
Outros passivos	-	-	176	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	6.316	-
Adiantamento de clientes	-	-	4.061	-
Lucros e dividendos propostos a pagar	90.132	-	89.542	-
Provisão para garantias de obras	-	-	673	-
Provisão para demandas judiciais	-	-	1.145	-
Tributos correntes com recolhimento diferido	-	-	2.167	-
Partes relacionadas	-	-	19	-
Debito com parceiros em empreendimentos imobiliários	-	-	(30.675)	-
Capital social	73.000	-	73.000	-
Participação de não controladores	-	-	(1.203)	-
Aumento de capital com integralização de Dividendos propostos a pagar				
Lucros e dividendos propostos a pagar	(127.000)	-	(127.000)	-
Capital social	127.000	-	127.000	-
Dividendos propostos a pagar				
Lucros e dividendos propostos a pagar	93.105	415.200	93.105	415.200
Reserva de lucros	(93.105)	70.000	(93.105)	70.000
Encargos financeiros capitalizados				
Imóveis a comercializar	-	-	(11.817)	(9.084)
Empréstimos e financiamentos	-	-	11.817	9.084
Ajustes da cessão de cotas				
Imóveis a comercializar	-	-	(255.722)	-
Outros ativos	-	-	(783)	-
Créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários	-	-	80.831	-
Imobilizado	-	-	(7)	-
Investimentos	-	-	(27)	-
Fornecedores	-	-	113.619	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	23	-
Partes relacionadas	-	-	9.265	-
Outros passivos	-	-	106	-
Debito com parceiros em empreendimentos imobiliários	-	-	58.934	-
Arrendamento por direito de uso				
Imobilizado e intangível líquido	(3.614)	-	(3.614)	-
Arrendamento por direito de uso	3.614	-	3.614	-
Aquisição cotas Ibiapava				
Contas a receber	-	-	(6.311)	-
Outros ativos	-	-	(200)	-
Imobilizado e intangível líquido	-	-	(116)	-
Fornecedores	-	-	67	-
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	259	-
Outros passivos	-	-	931	-
Partes relacionadas	-	-	5.378	-
Provisão para demandas judiciais	-	-	199	-

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

25. Eventos subsequentes

a) Empréstimos e financiamento

Até a presente data não foi contratado nenhuma operação de crédito pela Companhia, foram quitadas antecipadas três contratos de financiamentos de SFH, que totalizam o montante de R\$ 23.716 e foram realizadas algumas amortizações parciais relevantes totalizando o valor de R\$ 28.447 de outros contrato de financiamentos de SFH.

b) Aquisição de terreno

Subsequentemente a data-base das demonstrações financeiras e até a data da aprovação dessas demonstrações financeiras, a Companhia e suas controladas celebraram diversos instrumentos particulares de compra e venda de terrenos, os quais estão localizados na região metropolitana de São Paulo/SP, com o objetivo de futuramente desenvolver empreendimentos imobiliários residenciais. Essas aquisições representam 320 m2 e totalizaram o montante de R\$800, os quais R\$36 já foram pagos, R\$764 serão pagos a prazo.