

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

31 de dezembro de 2023
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 2023.

A Diálogo desde a sua fundação em 1987 até o final do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 lançou mais de 166 projetos totalizando aproximadamente um VGV (Valor Geral de Vendas) de R\$21,8 bilhões, distribuídos em aproximadamente 24.823 unidades imobiliárias, das quais, mais de 18.122 já foram concluídas e entregues dentro do prazo contratual acordado.

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

O desempenho operacional da Diálogo abrange todos os negócios da Companhia, incluindo as participações de suas controladas e controladas e conjunto.

Lançamentos

No ano de 2023, a Diálogo lançou 10 empreendimentos, que juntos totalizaram R\$2,4 bilhões em VGV, e com vendas convertidas de aproximadamente R\$1,4 bilhão, contra 7 empreendimentos lançados no ano anterior, que totalizaram R\$1,4 bilhão em VGV com R\$815 milhões convertidos em vendas, afirmando e consolidando a posição da Diálogo no mercado imobiliário.

Lançamentos (R\$) mil	Data de Lançamento	Região/Bairro	Unidades	VGV Total	VGV Vendido	% Vendido
Landmark Tatuapé	mar/23	Tatuapé	374	240.890	207.700	86%
Walk Alto do Ipiranga	mar/23	Ipiranga	173	139.268	108.241	78%
High Line Tatuapé	abr/23	Tatuapé	211	195.590	138.708	71%
Madre 914 Mooca	mai/23	Mooca	285	207.000	171.836	83%
Oasis Condomínio Clube	jul/23	Guilhermina	703	337.465	264.845	78%
Monã The Grand Lodge	set/23	Moema	142	580.000	228.139	39%
Inspire Diálogo Home Resort	set/23	Pirituba	521	286.643	166.127	58%
Vista Tatuapé Boulevard	out/23	Tatuapé	303	212.685	105.516	50%
Paseo Santa Cruz	nov/23	Santa Cruz	143	85.501	34.949	41%
Dom 564 - Praça Vila Nova	dez/23	Vila Nova Conceição	40	92.500	12.708	14%
Total 2023			2.895	2.377.542	1.438.769	

Vendas contratadas

Encerramos o ano de 2023 com um crescimento de 44,9% no nosso volume de vendas contratadas quando comparado ao ano anterior. No total foram R\$ 2,7 bilhão em vendas brutas (R\$1,9 bilhão em 2022), onde R\$1,4 bilhão são compostos pelos lançamentos efetuados no ano e R\$1,3 bilhão de vendas de estoques. Já os distratos, reduziram em aproximadamente 2,9%, de um volume de R\$ 605 milhões em 2022 para R\$588 milhões em 2023.

R\$ (Mil)	2023	2022
Vendas de Estoque	1.267.585	1.051.982
Vendas de Lançamentos	1.438.769	815.335
Vendas Brutas	2.706.354	1.867.317
(-) Distratos	(587.632)	(604.877)
Vendas Líquidas	2.118.722	1.262.440

Unidades entregues

Encerramos o ano de 2023, cumprindo a nossa meta de entregas, foram 6 empreendimentos entregues que somaram R\$ 280,6 milhões em VGV e totalizando 1.465 unidades, frente aos 14 empreendimentos entregues em 2022, com 2.110 unidades e um VGV de aproximadamente R\$1,9 bilhões. Tais entregas afirmam o compromisso da Diálogo com os seus Clientes, respeitando prazos e qualidade.

Estoque a valor de mercado

Ao final de 2023, o estoque da Diálogo a valor de mercado totalizou R\$ 1,7 bilhão em VGV, composto majoritariamente por empreendimentos que serão entregues em 2024, 2025 e 2026. O estoque concluído a valor de mercado representa cerca de R\$ 147,8 milhões aproximadamente 9% do total. Esses números atestam o giro saudável dos estoques da Diálogo.

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.

Ao final de 2023, nosso *Landbank* totalizou R\$9 bilhões em VGV potencial a ser lançado, composto por 38 terrenos, garantindo à Diálogo, 4 anos de lançamentos. Todos os terrenos foram adquiridos por meio da celebração de compromissos de compra e venda, tendo a maioria já sido escriturados. A aquisição de novos terrenos é o principal destino da nossa geração de caixa.

DESEMPENHO FINANCEIRO

Abaixo apresentamos as principais informações financeiras oriundas de nossas demonstrações dos resultados consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	Consolidado	
	2023	2022
Receita operacional líquida	1.407.293	1.108.810
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(809.546)	(599.828)
Lucro bruto	597.747	508.982
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas gerais e administrativas	(50.181)	(42.695)
Despesas comerciais	(53.154)	(39.912)
Equivalência patrimonial	(a) 95.932	75.313
Outras despesas operacionais	(864)	(9.095)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	589.480	492.593
Despesas financeiras	(b) (209.450)	(206.431)
Receitas financeiras	(b) 39.265	46.822
Resultado financeiro	(170.185)	(159.609)
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	419.295	332.984
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	(28.716)	(22.341)
Lucro líquido do exercício	390.579	310.643
Lucro líquido atribuído aos controladores	385.404	304.935
Lucro líquido atribuído aos não controladores	(c) 5.175	5.708

(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 em 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.

O ano de 2023 foi marcado por uma recuperação do mercado imobiliário, que segundo fontes publicadas, registrou um crescimento de aproximadamente 32% nas vendas de novos imóveis em comparação com o ano anterior. Alinhado a esse cenário positivo do setor, a Diálogo, apresentou números consistentes, convalidando com a assertividade nas estratégias adotadas para mitigar os impactos de um cenário adverso. Dentre as estratégias adotadas destacamos, a otimização de custos com intuito de manter a margem e rentabilidade dos projetos em patamares aceitáveis e a eficiência operacional nos canteiros de obra que sempre está presente na condução dos negócios da Diálogo. Destacamos ainda, a manutenção da nossa estratégia de aprovar novos projetos e monitorar o cenário econômico para programação de novos lançamentos, bem como, a manutenção em um nível equilibrado das unidades em estoque. Abaixo nossos índices e desempenho financeiro que traduz a nossa solidez.

Receita Operacional Líquida (ROL)

Nossa receita operacional líquida consolidada em 2023 somou R\$1,4 bilhão, um aumento de 26,9% quando comparada com o mesmo período do ano anterior, cujo montante foi de R\$1,1 bilhão, traduzindo a performance dos nossos lançamentos e da evolução das nossas obras.

Custos operacionais

Em 2023, nossos custos operacionais atingiram o valor de R\$809,5 milhões, 35% superior ao ano anterior, cujo montante somou R\$599,8 milhões. Tal aumento é justificado substancialmente pelo ritmo acelerado das nossas obras, tendo em vista que, os nossos orçamentos foram reajustados em 2,40%, 0,15 p.p. menor que a variação do INCC de 2,55% para o mesmo período.

Resultado Bruto

No ano de 2023, o Lucro Bruto foi de R\$597,7 milhões, um aumento de 17,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, cujo montante foi de R\$ 509 milhões. Em relação a Margem Bruta houve uma tímida diminuição de 3,4 p.p, passando de 45,9% no ano de 2022 para 42,5% no ano de 2023.

Despesas gerais e administrativas

No ano de 2023, as despesas gerais e administrativas somaram R\$50,2 milhões, um aumento de 17,5% em relação a 2022, cujo total foi de R\$42,7. O aumento está relacionado a continuidade do processo de melhorias em nossa infraestrutura e investimentos em pessoal para suportar o nosso crescimento. Apesar do aumento, as despesas administrativas da Diálogo, continuam apresentando uma relação de aproximadamente 4% da receita operacional líquida.

Despesas comerciais

Em 2023, as despesas comerciais apresentaram um aumento de 33,2%, totalizando o valor de R\$53,1 milhões, face ao total apresentado em 2022, cujo montante foi de R\$39,9 milhões. As despesas comerciais da Diálogo guardam proporção direta com a receita operacional líquida, representando 4% para ambos os períodos, um número alinhado com o modelo de negócio da Companhia.

Resultado financeiro

No ano de 2023 o resultado financeiro negativo se manteve praticamente estável, apresentou o valor de R\$170,2 milhões, contra os R\$159,6 milhões apresentados em 2022. O total da receita financeira foi R\$39,3 milhões, uma redução de 16,1% se comparado aos R\$46,8 milhões apresentados no ano anterior. As despesas financeiras se mantiveram estáveis, totalizando em 2023 o valor de R\$209,5 milhões, contra os R\$206,4 milhões apresentados em 2022. A principal linha que compõe o nosso resultado financeiro refere-se à participação dos SCPs, cuja equivalência é ajustada na rubrica de despesas financeiras.

Lucro Líquido Consolidado

No ano de 2023, a Diálogo apresentou um lucro líquido consolidado no valor R\$390,6 milhões, um aumento de 25,7% se comparado com ano de 2022, cujo total foi de R\$310,6 milhões, contribuindo para a manutenção da nossa margem líquida de 27,4% (27,5% em 2022).

Ebitda / ROAE (Return on Average Equity)

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Indicadores Financeiros		
Receita bruta - Receita de imóveis vendidos e prestação de serviço (Nota 16)	1.399.243	1.112.833
Receita operacional líquida (Nota 16)	1.407.293	1.108.810
Lucro bruto	597.747	508.982
Margem bruta	42,47%	45,90%
Lucro líquido	390.579	310.643
Outros indicadores financeiros		
EBITDA (1)	590.332	493.565
Margem EBITDA (2)	41,95%	44,51%
EBITDA Ajustada (3)	631.150	513.927
Margem EBITDA Ajustada (4)	44,85%	46,35%
ROAE (5)	50,31%	36,94%
ROAE Ajustado (6)	45,46%	32,99%

- (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	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	390.579	310.643
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	28.716	22.341
Resultado financeiro (Nota 19)	170.185	159.609
Depreciação e amortização (Nota 17)	852	972
EBITDA	590.332	493.565

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

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2021
EBITDA	590.332	493.565
Receita operacional líquida	1.407.293	1.108.810
Margem EBITDA	41,95%	44,51%

- (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. 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	
	31/12/2023	31/12/2022
EBITDA	590.332	493.565
(+) Custos dos encargos financeiros apropriados aos custos de vendas de imóveis (Nota 17)	40.818	20.362
EBITDA Ajustada	631.150	513.927

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
EBITDA Ajustada	631.150	513.927
Receita operacional líquida	1.407.293	1.108.810
Margem EBITDA Ajustada	44,85%	46,35%

- (4) 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	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	390.579	310.643
Patrimônio líquido no final do exercício	662.313	890.410
Patrimônio líquido médio (início e final do exercício)	776.362	840.924
ROAE (Lucro líquido/Patrimônio líquido médio)	50,31%	36,94%

- (5) O ROAE Ajustado consiste no cálculo do ROAE, entretanto, com patrimônio líquido 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 homogeneizada. Calculada conforme abaixo:

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	390.579	310.643
Dividendos propostos a pagar (Nota 15.b)	93.040	72.422
Patrimônio líquido final do exercício ajustado	755.353	962.832
Patrimônio líquido médio ajustado (início e final do exercício)	859.093	941.660
ROAE ajustado (Lucro líquido/Patrimônio líquido médio)	45,46%	32,99%

VISÃO DO MOMENTO ATUAL

A Administração avalia que as perspectivas para o mercado imobiliário em 2024 são positivas e será um ano de contínuo crescimento para a Diálogo.

Dado os nossos indicadores onde, o nosso VSO obteve um aumento significativo em 2023 quando comparado a 2022, o nosso nível baixo de estoque no início do ano e a contínua entrega de empreendimentos com margens acima da média do mercado, a Companhia manterá o ritmo de lançamentos em 2024 similar a 2023.

Com relação ao nosso *Landbank*, a Diálogo continuará com o volume de aquisições de terrenos com a mesma qualidade e características para atender o aumento de exigências dos consumidores.

Ao mesmo tempo, para suportar o seu crescimento e atenta as inovações tecnológicas, a Diálogo aumentará os seus investimentos em TI, promovendo a inovação e automação dos seus processos e, elevará o ritmo de contratação de pessoas de forma a garantir e cuidar ativamente da melhoria contínua da qualidade de seus empreendimentos.

RECURSOS HUMANOS

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia contava com **343** colaboradores (322 em 31 de dezembro de 2022), dos quais **148** trabalham na administração e **195** 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.

Prezamos muito pelo trabalho em equipe e valorizamos nossos colaboradores sendo que 30% do nosso time trabalha conosco há mais de 10 anos, incluindo os nossos principais gerentes que possuem em média 15 anos na Diálogo. Em relação ao índice de rotatividade, apresentamos 3,0% no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 3,1% em 2022.

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.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Informamos que os auditores independentes **ERNST & YOUNG Auditores Independentes S/S. Ltda.**, não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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 seus 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 na concretização dos nossos objetivos desafiadores.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas	
Balancos patrimoniais.....	8
Demonstrações do resultado	10
Demonstrações do resultado abrangente.....	11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	12
Demonstrações dos fluxos de caixa --método indireto	13
Demonstrações do valor adicionado	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	16

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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2023, 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 2023, o montante de R\$1.407.293 mil, 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, por meio de base amostral, 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 empreendimento e também 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 os 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.

Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria para estorno de receita, sendo este ajuste não registrado pela administração tendo em vista sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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 2023, conforme a Nota Explicativa 5, o saldo de imóveis a comercializar, totalizava o montante de R\$456.589mil e R\$1.465.014mil, representando 23,96% do total do ativo da controladora e 46,55% 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 anualmente, 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, levou-nos 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, realizamos cálculos aritméticos e comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção; (c) quanto ao custo de construção a incorrer, por meio de base amostral, envolvemos os nossos engenheiros especialistas com a mesma abordagem de auditoria para fins do reconhecimento de receita; (d) para os terrenos, utilização do valor das cotações de mercado para ativos com características similares, ou, quando aplicável, uso de propostas firmes de partes não relacionadas para a venda dos terrenos da Companhia, afim de corroborarmos o valor realizável líquido; e (e) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

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.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Empresa, 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 Empresa. 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, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma 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 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.

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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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.

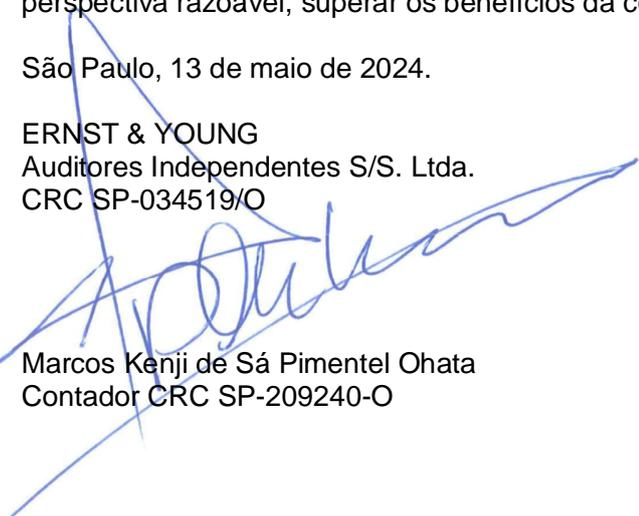
Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance, planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração 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 administração, 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, 13 de maio de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S. Ltda.
CRC SP-034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240-O

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	17.723	12.842	76.526	70.243
Contas a receber	4	25.883	16.285	1.054.041	655.812
Imóveis a comercializar	5	264.933	66.477	965.186	751.009
Créditos com parceiros em empreendimentos	10.1	348.350	321.821	11.795	45.204
Depósitos judiciais	12.b	-	-	2.061	2.789
Outros ativos		2.943	4.327	20.382	10.588
Total do ativo circulante		659.832	421.752	2.129.991	1.535.645
Não circulante					
Contas a receber	4	51.932	16.307	279.498	443.635
Imóveis a comercializar	5	191.656	313.948	499.828	704.338
Créditos com parceiros em empreendimentos	10.1	122.818	258.441	33.985	8.036
Depósitos judiciais	12.b	1.440	21	20.498	13.674
Investimentos	7	876.539	659.680	175.410	157.988
Imobilizado e intangível líquido		1.127	884	7.852	8.468
Total do ativo não circulante		1.245.512	1.249.281	1.017.071	1.336.139
Total do ativo		1.905.344	1.671.033	3.147.062	2.871.784

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	-	-	42.566	82.197
Fornecedores		5.775	3.025	20.969	37.078
Obrigações trabalhistas e tributárias		3.488	2.641	8.149	6.875
Tributos correntes com recolhimento diferido	9.a	609	306	40.931	23.428
Credores por imóveis compromissados	13	18.954	4.276	62.987	18.895
Adiantamento de clientes	11	1.552	10.630	50.882	69.931
Provisão para garantias de obras	12.a	130	80	2.300	2.025
Débitos com parceiros em empreendimentos	10.2	7.906	1.380	317.072	288.722
Partes relacionadas	6	200.000	652.715	200.000	652.715
Dividendos propostos a pagar	15.b	93.040	72.422	93.040	72.422
Outros passivos		623	11	16.722	5.421
Total do passivo circulante		332.077	747.486	855.618	1.259.709
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	42.322	5	464.348	261.882
Tributos correntes com recolhimento diferido	9.a	2.463	915	10.534	18.483
Credores por imóveis compromissados	13	2.076	13.735	2.076	35.752
Partes relacionadas	6	841.461	-	841.461	-
Adiantamento de clientes	11	14.914	13.240	45.851	47.640
Provisão de garantia de obra	12.a	765	550	13.664	13.571
Provisão para demandas judiciais	12.b	2.339	2.018	26.908	22.591
Débitos com parceiros em empreendimentos	10.2	27.774	29.029	224.289	321.746
Total do passivo não circulante		934.114	59.492	1.629.131	721.665
Patrimônio líquido					
Capital social	15	300.000	300.000	300.000	300.000
Reserva de capital		33	33	33	33
Reserva de lucros		339.120	564.022	339.120	564.022
Total do patrimônio líquido		639.153	864.055	639.153	864.055
Participação de não controladores	15.c	-	-	23.160	26.355
Total do patrimônio líquido consolidado		639.153	864.055	662.313	890.410
Total do passivo e patrimônio líquido		1.905.344	1.671.033	3.147.062	2.871.784

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional líquida	16	98.186	85.661	1.407.293	1.108.810
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	17	(51.265)	(42.752)	(809.546)	(599.828)
Lucro bruto		46.921	42.909	597.747	508.982
Receitas/(despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	17	(29.737)	(26.548)	(50.181)	(42.695)
Despesas comerciais	17	(4.307)	(10.339)	(53.154)	(39.912)
Equivalência patrimonial	7	178.414	103.879	95.932	75.313
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	18	(2.240)	(1.657)	(864)	(9.095)
Total das despesas e receitas operacionais		142.130	65.335	(8.267)	(16.389)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		189.051	108.244	589.480	492.593
Despesas financeiras	19	(4.797)	(15.571)	(209.450)	(206.431)
Receitas financeiras	19	203.135	213.745	39.265	46.822
Resultado financeiro		198.338	198.174	(170.185)	(159.609)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		387.389	306.418	419.295	332.984
Imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	9.b	(1.985)	(1.483)	(28.716)	(22.341)
Lucro líquido do exercício		385.404	304.935	390.579	310.643
Lucro líquido atribuído aos controladores		-	-	385.404	304.935
Lucro líquido atribuído aos não controladores		-	-	5.175	5.708
Lucro líquido por ação – básico e diluído - R\$	22	1,28468	1,01645	-	-

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	385.404	304.935	390.579	310.643
Total do resultado abrangente do exercício	385.404	304.935	390.579	310.643
Resultado abrangente atribuído aos controladores	385.404	304.935	385.404	304.935
Resultado abrangente atribuído aos não controladores	-	-	5.175	5.708

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

Notas	Atribuível aos acionistas controladores						Total do patrimônio líquido	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
	Reserva de lucros					Lucros acumulados			
	Capital Social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	À disposição da Assembleia				
Saldos em 1º de janeiro de 2021	300.000	33	31.509	300.000	130.068	-	761.610	29.829	791.439
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	304.935	304.935	5.708	310.643
Destinação do resultado do exercício									
Constituição de reserva legal	15.d	-	15.247	-	-	(15.247)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios e adicional proposto	15.b/15.c/15.d	-	-	-	(130.068)	(72.422)	(202.490)	-	(202.490)
Parcela à disposição da assembleia geral	15.d	-	-	-	217.266	(217.266)	-	(9.182)	(9.182)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	300.000	33	46.756	300.000	217.266	-	864.055	26.355	890.410
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	385.404	385.404	5.175	390.579
Dividendos adicionais propostos	15.b/15.d	-	-	-	(217.266)	-	(217.266)	-	(217.266)
Destinação do resultado do exercício:									
Constituição de reserva legal	15.d	-	13.244	-	-	(13.244)	-	-	-
Destinado a Reserva de Lucros	15.b	-	-	(300.000)	-	-	(300.000)	-	(300.000)
Dividendos mínimos obrigatórios	15.d	-	-	-	-	(93.040)	(93.040)	(8.370)	(101.410)
Parcela à disposição da assembleia geral	15.d	-	-	-	279.120	(279.120)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	300.000	33	60.000	-	279.120	-	639.153	23.160	662.313

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 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	387.389	306.418	419.295	332.984
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	269	177	852	972
Equivalência patrimonial	(178.414)	(103.879)	(95.932)	(75.313)
Provisão para garantias de obras	444	324	3.276	4.767
Ajuste a valor presente	3.685	2.039	(5.986)	13.833
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(122)	(187)	(5.615)	4.342
Provisão para distratos	1.301	148	(9.250)	(13.684)
Provisão de impostos diferidos (PIS e COFINS)	1.704	539	4.967	3.378
Provisão para demandas judiciais	327	844	5.332	8.345
Repasse apurados - Débitos com parceiros em empreendimentos	2.791	1.510	193.106	176.504
Encargos financeiros apropriado nos imóveis a comercializar	881	-	40.818	20.362
Encargos financeiros apropriado ao resultado	-	10.946	-	10.946
Provisão para redução ao valor realizável	-	14	-	14
Repasse apurados - Créditos com parceiros em empreendimentos	(200.393)	(212.684)	(16.034)	(15.901)
Amortização de mais valia	783	1.032	783	1.032
(Aumento) redução em contas a receber	(51.748)	(30.890)	(206.944)	(140.997)
(Aumento) redução em imóveis a comercializar	(74.188)	(73.911)	(14.124)	(192.118)
(Aumento) redução em depósitos judiciais	(1.419)	49	(6.096)	(3.455)
(Aumento) redução em outros ativos	1.384	(2.090)	(9.794)	(2.409)
Aumento (redução) em fornecedores	2.750	1.225	(16.110)	16.340
Aumento (redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	(122)	(647)	(916)	(7.015)
Aumento (redução) em adiantamento de clientes	(7.404)	7.995	(20.838)	(33.742)
Aumento (redução) em outros passivos	902	(13)	11.304	(1.119)
Aumento (redução) em credores por imóveis compromissados	3.019	(14.922)	10.416	(51.639)
Pagamento de garantia de obras	(179)	(23)	(2.908)	(1.541)
Pagamento de demandas judiciais	(6)	(72)	(1.015)	(1.451)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	(1.138)	(9.180)	(35.646)	(30.595)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(869)	(921)	(21.940)	(17.422)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(108.373)	(116.159)	221.001	5.418
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	(226.853)	(424.173)	(15.124)	(30.092)
Repasse recebido - Créditos com parceiros em empreendimentos	387.330	490.517	33.784	42.611
Aportes pagos - Créditos com parceiros em empreendimentos	(77.843)	(71.939)	(10.290)	(1.796)
Aquisição de Imobilizado e Intangível	(512)	(504)	(236)	(3.081)
Dividendos recebidos de investidas	187.625	182.653	93.634	61.476
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	269.747	176.554	101.768	69.118
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	(155.556)	(219.671)	(311.570)
Captação de empréstimos e financiamentos	41.969	5	374.710	313.739
Custos da transação	-	(377)	-	(377)
Dividendos pagos a controladores	(589.688)	(259.117)	(589.688)	(259.117)
Partes relacionadas	388.746	354.940	388.746	361.065
Dividendos pagos a não controladores	-	-	(8.370)	(9.182)
Repasse pagos - Débitos com parceiros em empreendimentos	(31.945)	(33.002)	(324.913)	(259.673)
Aportes recebidos - Débitos com parceiros em empreendimentos	34.425	38.829	62.700	76.733
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(156.493)	(54.278)	(316.486)	(88.382)
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	4.881	6.117	6.283	(13.846)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	12.842	6.725	70.243	84.089
No final do exercício	17.723	12.842	76.526	70.243
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	4.881	6.117	6.283	(13.846)

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas	100.563	87.547	1.436.873	1.131.930
Receita de venda de unidades imobiliárias	96.318	76.911	1.370.374	1.046.127
Receita com prestação de serviços	860	2.249	2.142	3.945
Outras receitas operacionais	3.385	8.387	64.357	81.858
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(49.788)	(40.232)	(796.236)	(583.981)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(6.717)	(14.034)	(80.857)	(65.969)
Amortização de mais valia de terreno	-	-	(782)	(1.032)
Valor adicionado bruto	44.058	33.281	558.998	480.948
Depreciação, amortização e exaustão	(269)	(177)	(852)	(972)
Valor adicionado líquido produzido	43.789	33.104	558.146	479.976
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	178.414	103.879	95.932	75.313
Receitas financeiras	203.135	213.745	39.265	46.822
Valor total adicionado recebido em transferência	381.549	317.624	135.197	122.135
Valor adicionado total a distribuir	425.338	350.728	693.343	602.111
Pessoal e encargos				
Salários e encargos	26.941	24.193	27.066	24.319
Impostos, taxas e contribuições	4.853	3.815	61.809	47.380
Remuneração de capitais de terceiros				
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	283	10.669	287	10.684
Aluguéis e condomínio	1.103	557	3.575	4.243
Despesas financeiras	4.514	4.902	209.163	195.747
Outras despesas operacionais	2.240	1.657	864	9.095
Remuneração de capitais próprios	385.404	304.935	390.579	310.643
Dividendos	93.040	72.422	93.040	72.422
Lucro retidos	292.364	232.513	292.364	232.513
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	5.175	5.708
Valor total distribuído	425.338	350.728	693.343	602.111

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--Continuação
31 de dezembro de 2023

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

1. Contexto operacional

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 anônima de capital fechado. 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.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas

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 2023, 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.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

A Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 13 de maio de 2024, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

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.

2.1.2. Continuidade operacional

A gestão do capital da Companhia 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.

Em 31 de dezembro de 2022, o capital circulante líquido da Controladora encontra-se negativo em R\$ 1.274.373 (negativo em R\$ 325.734 em 31 de dezembro de 2022). 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.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Continuidade operacional--Continuação

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. Adicionalmente, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os montantes de partes relacionadas foram segregados de acordo com a expectativa de pagamentos, baseado na geração de caixa líquido pela Companhia. Considerando essas premissas, a Administração da Companhia concluiu que o cumprimento de cláusulas restritivas (“*covenants*”) 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.

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 Reais 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.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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.

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 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas—Continuação

2.2. Base de consolidação--Continuação

iv) 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 2023 e 2022, 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 2023 e 2022, não houve necessidade de constituição de provisão para perdas ao valor recuperável dos investimentos.

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas

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 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

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,

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

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

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). 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;

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

- 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";

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

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

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante, 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 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 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 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

(b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:--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 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 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 sócio 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 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

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

As despesas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação "SCP", onde a Companhia atua como sócio ostensivo, conseqüentemente, as operações da SCP são consolidadas nas demonstrações financeiras consolidadas e as obrigações da Companhia perante os 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 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 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

(b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos--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 a suficiência da provisão face aos 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.

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

Julgamentos--Continuação

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.
- 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, provisões são 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, as provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas: (i) imóveis a comercializar; e (ii) as rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial da 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 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--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.
- 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.
- 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.
- 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.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

de crédito do devedor), a reversão da perda por “*impairment*” reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--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 evidência 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 subsequentemente 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 devolverá aos clientes é reclassificada para conta específica no resultado como receita de indenização por distrato. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial da 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 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--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 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--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 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--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.

2.3.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos corrente e diferido e são reconhecidos no resultado. A administração não registrou impostos diferidos sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social.

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.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

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 aplicar 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: Aplicável 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 2023 e 2022, 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.

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.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.10. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem 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.

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.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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.

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 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 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.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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.

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.

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 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--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 20).

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

resultados abrangentes.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado--Continuação

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.

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).

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado--Continuação

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

As divulgações referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na Nota Explicativa 2.3.4.1.

i) *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.

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 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.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

i) *Passivos financeiros--Continuação*

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.

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.

ii) *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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

os passivos simultaneamente.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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 da Companhia. 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.

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.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.18. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis /IAS 21	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 40 – Instrumentos financeiros / IFRS7 e no CPC 03 Demonstrações de fluxo de caixa /IAS 7	Acordos de financiamentos de fornecedores – alterações nos requisitos de divulgação nas que têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 06 – Arrendamento / IFRS 16	A alteração especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

mantém.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa	8	10	54	39
Conta corrente bancária	35	421	845	3.133
Aplicações financeiras (i)	17.680	12.411	75.627	67.071
	17.723	12.842	76.526	70.243

- (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 98% e 105% do CDI (em 2022, 82,8% a 100% do CDI).

4. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Empreendimentos concluídos	10.157	3.630	188.272	115.738
Empreendimentos em construção	76.763	31.542	1.250.653	1.116.243
Ajuste a valor presente	(5.724)	(2.039)	(54.421)	(60.407)
Provisão para perda esperada para risco de crédito (i)	(48)	(170)	(1.889)	(7.504)
Provisão para distratos (ii)	(3.333)	(371)	(49.076)	(64.623)
	77.815	32.592	1.333.539	1.099.447
Circulante	25.883	16.285	1.054.041	655.812
Não circulante	51.932	16.307	279.498	443.635

- (i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada.
(ii) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem, preponderantemente, contratos com taxa de juros pré-fixadas no momento da contratação e são corrigidos mensalmente por índices de inflação.

Do momento da contratação, até a conclusão do empreendimento, cobra-se apenas a evolução da correção monetária no contrato pelo índice nacional da construção civil - INCC, sem qualquer tipo de acréscimo de juros.

Após a emissão do certificado de conclusão do empreendimento, Habite-se, o saldo remanescente é distribuído em parcelas calculadas pelo sistema da tabela *price*, pela taxa de juros contratadas no momento da venda, que variam, de 6% a 12,68%, e o índice de correção passa a ser o IGPM ou IPCA. O saldo devedor do cliente é sempre ajustado a valor presente.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

4. Contas a receber--Continuação

Ajuste a valor presente

É calculado sobre o saldo de contas a receber de unidades não concluídas, sendo contabilizado o montante apropriado proporcionalmente, utilizando a taxa de desconto de 6,68% em 31 de dezembro de 2023 (31 de dezembro de 2022 – 6,59%). A taxa de desconto está representada pela taxa média praticada nos contratos de financiamento de SFH na data-base descontada pelo INCC, comparada a média da taxa de juros efetiva de NTN-B, sendo utilizado a maior entre elas.

A Companhia adota os procedimentos descritos na Nota Explicativa 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.

Aging list

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia possuía o saldo de contas a receber consolidado, circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Vencidos acima de 360 dias	79	109	1.518	1.959
Vencidos de 181 a 360 dias	47	110	1.399	4.861
Vencidos de 121 a 180 dias	27	24	8.845	953
Vencidos de 91 a 120 dias	9	15	1.201	671
Vencidos de 61 a 90 dias	11	29	11.813	1.083
Vencidos de 31 a 60 dias	30	351	7.824	2.801
Vencidos de 0 a 30 dias	444	476	17.610	19.069
	647	1.114	50.210	31.397
A vencer acima 360 dias	74.608	23.999	770.924	525.341
A vencer de 181 a 360 dias	5.673	5.638	298.192	498.901
A vencer de 121 a 181 dias	1.885	1.060	185.292	99.989
A vencer de 91 a 120 dias	843	711	10.304	15.326
A vencer de 61 a 90 dias	1.026	927	93.792	16.970
A vencer de 31 a 60 dias	924	732	15.662	19.505
A vencer de 0 a 30 dias	1.314	991	14.549	24.552
	86.273	34.058	1.388.715	1.200.584
	86.920	35.172	1.438.925	1.231.981

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

Ajuste a valor presente	(5.724)	(2.039)	(54.421)	(60.407)
Provisão para perda esperada de risco de crédito	(48)	(170)	(1.889)	(7.504)
Provisão para distratos	(3.333)	(371)	(49.076)	(64.623)
	77.815	32.592	1.333.539	1.099.447

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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<u>Empreendimentos concluídos</u>				
Sem alienação fiduciária	48	3.040	2.103	5.087
Com alienação fiduciária	10.109	590	186.169	110.651
<u>Empreendimentos em construção</u>				
Com garantia	76.763	31.542	1.250.653	1.116.243
Total de contas a receber (bruto)	86.920	35.172	1.438.925	1.231.981
Percentual de cobertura com garantia e/ou alienação fiduciária	99,94%	91,36%	99,85%	99,59%
Percentual de clientes sem garantia	0,06%	8,64%	0,15%	0,41%

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.

As vendas a prazo de unidades imobiliárias concluídas, 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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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.

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.

4. Contas a receber--Continuação

Movimentação das provisões

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

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(170)	(357)	(7.504)	(3.162)
Adições	(2)	-	(7)	(6.771)
Reversões	124	187	5.622	2.429
Saldo final	(48)	(170)	(1.889)	(7.504)

Provisão para distratos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(371)	-	(64.623)	(85.810)
Adições	(2.962)	(371)	(26.333)	(18.676)
Reversão	-	-	41.880	39.863
Saldo final	(3.333)	(371)	(49.076)	(64.623)

Cessão de carteira sem direito de regresso - Opea Securitizada S.A.

Por meio dos instrumentos particulares de contrato de cessão sem coobrigação de créditos imobiliários e outras avenças, a Companhia celebrou com a Opea Securitizada S.A. (“Opea” ou “Cessionária”), atual denominação de Gaia Securitizadora S.A. (“Gaia” ou “Cessionária”), a cessão de carteira imobiliária definitiva relacionadas aos promitentes de unidades imobiliárias concluídas e em produção, 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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

foram integralmente baixados e não foram apurados ganhos ou perdas em decorrência da cessão da carteira. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o montante total recebido da cessão foi de R\$ 159.500 (R\$ 80.582 em 31 de dezembro 2022). Segue informações das cessões de carteiras imobiliárias:

4. Contas a receber--Continuação

Data da emissão	Emissão	Series	Valor	Vencimento
25/10/2023	6º. Diálogo IV	212ª Diálogo	63.800	10/05/2032
		212ª Diálogo	95.700	10/05/2035
			159.500	
26/12/2022	5º. Diálogo IV	103ª Diálogo	40.291	15/05/2031
		103ª Diálogo	40.291	15/09/2038
			80.582	

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos (i)	354.819	313.948	922.020	847.576
Imóveis em construção (ii)	85.906	57.723	392.419	477.972
Imóveis concluídos	3.447	3.320	51.331	32.179
Adiantamentos a fornecedores	9.935	4.929	52.401	46.321
Provisão para distrato	1.884	223	29.425	35.722
Mais valia de terrenos (iv)	-	-	6.585	7.368
Encargos financeiros capitalizados (iii)	598	282	10.833	8.209
	456.589	380.425	1.465.014	1.455.347
Circulante	264.933	66.477	965.186	751.009
Não circulante	191.656	313.948	499.828	704.338

- (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" quando 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".

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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 2023 e 2022 não foi identificada a necessidade de tal provisão.

5. Imóveis a comercializar--Continuação

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	282	-	8.209	1.533
Custo com captação de recursos	-	282	-	445
Encargos financeiros capitalizados (Nota 8)	1.486	-	43.442	26.593
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis	(881)	-	(40.818)	(20.362)
Juros Amortizados no Resultado Financeiro	(289)	-	-	-
Total	598	282	10.833	8.209

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 e prazos de vencimentos pré-estabelecidos. Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos custos das transações e estão assim apresentadas:

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.

Mútuo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Família Nahas (i)	1.040.139	651.394	1.040.139	651.394

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

Antecipação de dividendos (ii)

Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28	27	28	27
Camargo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.294	1.294	1.294	1.294
Total	1.041.461	652.715	1.041.461	652.715
Circulante	200.000	652.715	200.000	652.715
Não circulante	841.461	652.715	841.461	652.715

(i) Refere-se a mútuo com os sócios, valor utilizado para desenvolvimento de novos empreendimentos;

(ii) Adiantamento de lucros realizado em 2021 que será regularizado de acordo com a obtenção de lucros nas empresas.

6. Partes relacionadas--Continuação

Não ocorreram transações comerciais e despesas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 em relação aos valores devidos por partes relacionadas. Vale mencionar que nem a Companhia, suas 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 evidência 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 findo em 31 de dezembro de 2023 em despesas administrativas gerais (pró-labore) no montante de R\$ 47 (R\$ 49 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022). A Companhia não possui remuneração baseada em ações e nem benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

7. Investimentos

a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Participação em empresas:				
Controladas	776.726	546.474	-	-
Controladas em conjunto	93.228	105.838	175.410	157.988
	869.954	652.312	175.410	157.988
Mais-valia de terrenos	6.585	7.368	-	-
	876.539	659.680	175.410	157.988

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(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	
						31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	50%	38.103	2.369	35.735	5.125	2.562	2.950	17.680	18.340
Vitório Ramalho Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. (a)	50%	4	3	-	(9)	(5)	555	-	1
Locdia Locações Ltda.	100%	2.745	3	2.742	(347)	(347)	(207)	2.742	2.742
Camargo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	2.813	568	2.245	563	563	1.183	2.245	3.233
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	(4)	-	(4)	18	18	39	(4)	6
Paes De Barros Diálogo Jacutinga Empreend. Imobiliários Spe Ltda.	50%	152	-	152	83	42	40	76	441
19 De Janeiro Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	63%	119	7	112	(203)	(127)	462	70	387
Bonsucesso Diálogo Empreend Imob Ltda.	50%	46	-	46	109	55	49	23	201
Madre De Deus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	46.914	7.854	39.060	12.926	12.926	(311)	39.060	25.734
Cel Pedro Dias Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.151	114	1.037	155	155	(80)	1.037	797
Diálogo 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Edição Jardins (a)	50%	377	265	3.292	3	1	114	1.674	1.622
Diálogo 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Aconito	40%	10.210	10	7.161	4	1	(2)	2.829	2.788
Diálogo Unita Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	(212)	-	(213)	(262)	(262)	9	(213)	222
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	1.527	-	1.527	441	441	706	1.512	2.452
Antonio De Barros Diálogo Empreend Imob Spe Ltda.	100%	472	462	10	712	712	6.691	10	4.661
Pota Diálogo Empr Imobiliários Ltda.	100%	35.655	-	35.655	(135)	(135)	(94)	35.655	20.804
Duarte de Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	13	-	13	(5)	(5)	214	13	488
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	167	-	166	81	81	60	167	314
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	13	-	13	30	30	108	13	265
Diálogo Jsg Tatuape Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	(69)	-	(69)	44	22	35	(34)	52
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	1.216	-	1.216	527	527	964	1.091	2.370
Diálogo 54 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	79.850	10.669	69.181	(13)	(13)	90	69.181	44.734
Eloi Cerqueira Empreend Imobiliários Spe Ltda. (a)	50%	5.261	1.174	4.087	5.350	2.675	14.470	1.839	27.673
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	2.305	-	2.306	852	852	443	2.321	1.614
Andre Vidal Diálogo Empreend.Imob.Spe Ltda.	100%	40.876	2.427	38.450	15.764	15.764	2.707	38.449	30.666
José Cocciuffo Empreend.Imob Spe Ltda.	100%	22	-	22	74	74	158	23	283
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	401	-	401	593	593	142	263	1.764
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	50%	(401)	-	(401)	(101)	(51)	300	(285)	393
Diálogo S Quatro Cavour Empreend Imobiliários Ltda.	70%	4.286	676	3.610	7.797	5.458	6.942	2.515	11.852
Diálogo 69 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. (a)	50%	203.727	83.845	119.883	57.749	28.874	16.106	59.941	47.077
Diálogo 71 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	14.404	86	14.318	(987)	(987)	(201)	14.175	11.302

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

São Bento Administração e Participações Ltda.	75%	1.119	52	1.067	100	75	83	801	711
Diálogo 78 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	31.463	-	31.463	(33)	(33)	(62)	31.463	31.084
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	975	-	975	208	208	144	975	827
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	1.248	-	1.248	437	437	89	1.248	911
Diálogo 68 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	39.527	-	39.527	(158)	(158)	(68)	39.528	32.020
Diálogo 70 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	23.996	-	23.996	7.191	7.191	(1.265)	24.083	19.058
Diálogo 66 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	683	-	683	274	274	179	682	666
Diálogo 34 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	25.925	-	25.925	12.510	12.510	(929)	26.250	20.299
Diálogo 63 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	1.201	-	1.202	351	351	217	1.201	1.048
Astorga Diálogo Empreend. Imob. Ltda.	100%	82	-	82	207	207	16	82	379
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	538	-	538	243	243	288	538	944
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários SA.	100%	2.393	-	2.393	428	428	613	2.341	2.081
Diálogo GR Belém Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	54.536	26.847	27.688	8.872	6.211	2.425	19.382	12.851
Diálogo 73 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. - Álvaro Ramos	50%	28.843	842	28.002	(132)	(66)	(34)	14.001	12.302
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	1.915	-	1.915	492	492	288	1.915	1.486
Diálogo Arouca Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50%	14	1	13	(58)	(29)	42	7	435
Diálogo Ibiapava Empreendimentos Imobiliários SA.	81%	424	329	96	705	573	(933)	78	932
Scenário Jardim Prudência (Cafezais I)	100%	79	7	72	(70)	(70)	374	66	97
Diálogo 79 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	70%	24.117	110	24.007	(69)	(49)	(248)	16.803	14.787
Diálogo 83 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	26.706	1.183	25.523	(23)	(23)	(41)	25.522	21.455
Flechas IV Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	22	-	22	27	27	182	22	152
Atucuri Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	7	98	(91)	(214)	(107)	135	(45)	649
Diálogo 81 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	17.908	6.196	11.711	635	317	(36)	5.852	3.673
Diálogo 85 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	1.482	-	1.482	387	387	368	1.482	1.175
Diálogo 87 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	39.488	-	39.488	8.898	8.898	(219)	39.488	22.577
Diálogo 84 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	34.563	50	34.514	(45)	(45)	(16)	34.514	31.109
Diálogo 86 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	39.583	7.543	32.040	(146)	(73)	(62)	16.020	14.918
Batuns Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	10.456	-	10.456	(588)	(588)	3.822	10.456	8.412
Jaguariava Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	37.085	-	37.085	8.390	8.390	609	37.374	26.354
Pirituba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	24.811	-	24.811	2.772	2.772	(179)	24.731	16.819
Patriarca Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	14.078	-	14.078	(713)	(713)	(172)	14.078	12.551
Chamanta II Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	29.229	-	29.229	(1)	(1)	(63)	29.236	19.520
Diálogo 88 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	34.056	19.232	14.824	5.578	2.789	-	7.412	61
Indianópolis Açoce Incorporação Ltda.	50%	117.224	21.930	95.294	20.513	10.256	(705)	47.647	32.327
Diálogo 94 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	35.228	-	35.228	(144)	(144)	-	35.561	1.335
Diálogo 95 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	4.782	3.846	936	(16)	(16)	-	937	2
Diálogo 96 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	302	-	302	-	-	-	301	2
Diálogo 97 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	-	-	-	-	-	-	-	2
Diálogo 98 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	1.997	800	1.197	(5)	(5)	-	1.197	2
Outros investimentos		129.837	19.216	110.620	1.007	1.293	(120)	62.657	21.021
Subtotal						132.703	59.364	869.954	652.312
Ágio sobre mais valia (Nota 5)						-	-	6.585	7.368
Distribuição desproporcional (b)						45.711	44.515	-	-
Total						178.414	103.879	876.539	659.680

(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.

(b) As distribuições desproporcionais referem-se a um direito constituído no acordo de cotistas em determinados empreendimentos, onde a Companhia possui direito a uma parcela superior nas distribuições

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

dos ganhos em relação ao seu percentual de participação.

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

b) 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	
						31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Diálogo 69 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	203.727	83.845	119.883	57.749	28.874	16.106	59.941	47.077
Indianópolis Açoce Incorporação Ltda.	50%	117.224	21.930	95.294	20.513	10.256	(705)	47.647	32.327
Eloi Cerqueira Empreend Imobiliários Spe Ltda.	50%	5.261	1.174	4.087	5.350	2.675	14.470	1.839	27.673
Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	38.103	2.369	35.735	5.125	2.562	2.950	17.680	18.340
Diálogo 73 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. - Álvaro Ramos	50%	28.843	842	28.002	(132)	(66)	(34)	14.001	12.302
Diálogo 86 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	39.583	7.543	32.040	(146)	(73)	(62)	16.020	14.918
Diálogo 81 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	17.908	6.196	11.711	635	317	(36)	5.852	3.673
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	(401)	0	(401)	(101)	(51)	300	(285)	393
Diálogo 88 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	34.056	19.232	14.824	5.578	2.789	-	7.412	393
Outros investimentos		106.985	11.326	95.657	1.069	(138)	(95)	5.303	892
Subtotal						47.145	32.894	175.410	157.988
Distribuição desproporcional (a)						48.787	42.419		
Total						95.932	75.313	175.410	157.988

(a) As distribuições desproporcionais referem-se a um direito constituído no acordo de cotistas em determinados empreendimentos, onde a Companhia e algumas controladas possuem direito a uma parcela superior nas distribuições dos ganhos em relação ao seu percentual de participação.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023

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

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

c) 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 2023 e 2022. 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo anterior	659.680	315.313	157.988	114.059
Aportes	226.853	424.173	15.124	30.092
Dividendos recebidos	(187.625)	(182.653)	(93.634)	(61.476)
Equivalência patrimonial	178.414	103.879	95.932	75.313
Amortização de mais valor de terrenos	(783)	(1.032)	-	-
Saldo final	876.539	659.680	175.410	157.988

8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Financiamento imobiliário (SFH) (a)	42.322	-	506.914	344.079
Capital de giro	-	5	-	5
Circulante	-	-	42.566	82.197
Não circulante	42.322	5	464.348	261.882

(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 7,60% a 9,57% ao ano. Não ocorreram custos de transação relevantes na captação destes recursos;

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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 2023:

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2025	28.818	417.076
2026	13.504	37.925
2027	-	9.347
Total	42.322	464.348

Cláusulas restritivas

As obrigações contratuais para os contratos de financiamentos (SFH) 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 acima, 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.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é como segue:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo em 1º de janeiro	5	154.166	344.079	335.343
<u>Movimentação financeira</u>				
(+) Liberação	41.969	5	374.710	313.739
(-) Amortização principal	-	(155.556)	(219.671)	(311.570)
(+) Encargos financeiros capitalizados (Nota 5)	1.486	-	43.442	26.593
(+) Encargos financeiros apropriados ao resultado	-	10.946	-	10.946
(-) Juros pagos	(1.138)	(9.180)	(35.646)	(30.595)
(-) Custos da transação	-	(377)	-	(377)
Saldo em 31 de dezembro	42.322	5	506.914	344.079

A Companhia possuía aprovado o montante de R\$ 1.775.900 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 1.218.000 em 31 de dezembro de 2022) 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\$ 639.500 até 31 de dezembro de 2023 (R\$ 410.300 até 31 de

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023

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

dezembro de 2022). 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social	1.474	586	24.703	20.117
PIS e COFINS	1.598	635	26.762	21.794
Total	3.072	1.221	51.465	41.911
Circulante	609	306	40.931	23.428
Não circulante	2.463	915	10.534	18.483

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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita de Vendas	47.954	35.536	244.804	183.781
Receita Serviços	860	2.249	2.142	3.945
Total Receita	48.814	37.785	246.946	187.726
B. Cálculo - Imp. Renda - 8% e 32%	4.112	3.563	20.270	15.965
B. Cálculo - Contr. Social - 12% e 32%	6.030	4.984	30.062	23.316
Receita sobre aplicação financeira - 100%	977	368	5.470	4.011
CSLL - 9,00%	(631)	(482)	(3.198)	(2.459)
IRPJ - 15,00%	(763)	(590)	(3.861)	(2.996)
Adicional IRPJ - 10,00%	(502)	(387)	(2.568)	(1.992)
Receita de Vendas RET	51.684	49.752	1.090.311	944.619
IRPJ e CSLL RET	(992)	(955)	(22.854)	(18.137)
Estorno de provisão de diferido	903	931	3.765	3.243
(=) Imposto de renda e contribuição social	(1.985)	(1.483)	(28.716)	(22.341)
Alíquota efetiva	2%	2%	2%	2%

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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 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 sócio 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 sócio ostensivo.

10.1. Créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários

Descrição	Particip. do sócio Participante	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022
Celso Garcia Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,50%	73	60.071	-	-
Pota Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	71,75%	-	56.885	-	-
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	58,00%	69.372	60.354	-	-
Bonsucesso Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	29,00%	669	25.941	-	25.941
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	51,00%	98	31.753	-	-
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,50%	5.461	-	-	-
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,00%	37.410	-	-	-
Diálogo Forma Empreendimentos Imobiliários Ltda	98,00%	3.751	7.455	-	-
Astorga Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	48,00%	1.959	39.373	-	-
Imperatriz Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	836	34.449	836	-
José Cocciuffo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	56,00%	593	25.476	-	25.476
São Jose Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	58,00%	84	30.391	-	-
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,00%	23.546	7.886	-	-
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	44,50%	21.704	14.758	-	-
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	53,00%	50.760	-	-	-
Camargo Ii Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	58,00%	34.838	-	-	-
Chamanta Ii Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	88,00%	-	41.127	-	-
Vila Ema V Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,00%	-	9.091	-	-
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	38,00%	43.613	20.318	-	-
Milton Campos Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	61,00%	20.825	3.436	-	-
Jaguariava Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	68,00%	-	21.186	-	-
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	36,75%	-	30.659	-	-
Duarte De Carvalho Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,50%	384	10.285	-	-
SCP Diálogo Engenharia e Construção Ltda - Vila Ema II	68,00%	-	6.756	-	-
Souza Reis Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	58,00%	-	5.821	-	-
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	33,00%	6.583	-	-	-
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	46,50%	29.022	18.403	-	-
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	73,00%	19.623	1.133	-	1.133
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda	45,00%	2.441	-	2.441	-
Flechas IV Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,00%	1.074	-	-	-
Jsg Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	39,00%	45	2.648	-	-
Pirituba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	78,00%	-	5.036	-	-
SCP Itangua Empreendimentos Imobiliário Ltda - Irape	100,00%	41.530	2.765	41.530	-
Coryntho Balduino Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	73,00%	-	1.612	-	-
Diálogo 85 Empreendimentos Imobiliários Scp Ltda.	70,00%	51.882	-	-	-
Diálogo 87 Empreendimentos Imobiliários Scp Ltda.	68,00%	-	112	-	-
Outros		2.992	5082	973	690
Total		471.168	580.262	45.780	53.240
Circulante		348.350	321.821	11.795	45.204

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

Não Circulante

122.818

258.441

33.985

8.036

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 2023 e 2022 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo anterior	580.262	786.156	53.240	78.154
Aportes pagos	77.843	71.939	10.290	1.796
Repasse recebidos	(387.330)	(490.517)	(33.784)	(42.611)
Repasse apurados do exercício (Nota 19)	200.393	212.684	16.034	15.901
Saldo final	471.168	580.262	45.780	53.240

Cronograma de vencimentos

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo de créditos com parceiros em empreendimentos possui a seguinte expectativa de realização de longo prazo:

	Controladora	Consolidado
2025	95.095	25.890
2026	10.056	1.266
2027	9.003	672
2028 em diante	8.664	6.157
	122.818	33.985

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(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	
		31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Celso Garcia Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	37,50%	-	-	-	999
Pota Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	26,25%	-	-	12.691	7.405
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	-	-	47.890	41.623
Bonsucesso Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	71,00%	-	-	1.591	13.851
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,00%	-	-	129	6.226
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50%	-	-	2.709	5.103
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,00%	-	-	37.410	60.071
Astorga Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	52,00%	-	-	2.014	9.470
José Cocciuffo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	42,00%	-	-	388	5.960
São Jose Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	42,00%	-	-	70	1.955
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	52,00%	-	-	24.762	59.255
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	53,50%	-	-	26.094	22.125
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	45,00%	-	-	43.099	33.330
Camargo II Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 63 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	40,00%	-	-	24.026	20.960
Chamanta II Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 64 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	10,00%	-	-	1.482	1.517
Vila Ema V Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 65 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	51,00%	-	-	6.676	3.977
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 59 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	62,00%	-	-	68.853	48.409
Diálogo 67 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	36,00%	-	-	7.737	6.988
Sapetuba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 68 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	32,00%	-	-	16.941	13.724
Milton Campos Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 66 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	39,00%	-	-	12.632	12.324
Gentil De Moura Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 70 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	26,00%	-	-	7.578	6.008
Jaguariava Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 72 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	30,00%	-	-	15.864	11.295
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	61,25%	-	-	-	187
Paes De Barros Diálogo Jacutinga Empreend Imob Spe Ltda	20,00%	-	-	984	5.295
Duarte De Carvalho Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	37,50%	-	-	238	9.148
SCP Diálogo Engenharia e Construção Ltda - Vila Ema II	32,00%	-	-	4.481	3.605
Souza Reis Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda (antiga Diálogo 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda)	42,00%	-	-	17.037	13.524
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	67,00%	-	-	12.964	62.703
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	51,50%	-	-	32.143	23.464
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 62 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	25,00%	-	-	6.720	11.798
Flechas IV Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	51,00%	-	-	1.094	7.607
Jsg Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	61,00%	-	-	-	5.173
Pirituba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	22,00%	-	-	6.203	4.205
Coryntho Balduino Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	27,00%	-	-	10.483	10.350
Diálogo 85 Empreendimentos Imobiliários Scp Ltda.	28,00%	-	-	20.753	16.451
Diálogo 87 Empreendimentos Imobiliários Scp Ltda.	30,00%	-	-	16.510	9.755
Diálogo Scp Adolfo Pinheiro	29,75%	16.975	16.417	16.975	16.417
Diálogo SCP Padre Raposo	20,00%	9.373	6.464	9.373	6.464
SCP Vila Ema III	30,00%	8.414	6.545	8.414	6.545
Diálogo 94 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	70,00%	-	-	14.963	-
Outros débitos com parceiros		918	983	1.390	5.202
Total		35.680	30.409	541.361	610.468
Circulante		7.906	1.380	317.072	288.722
Não Circulante		27.774	29.029	224.289	321.746

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(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 2023 e 2022 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo anterior	30.409	23.072	610.468	616.904
Aportes	34.425	38.829	62.700	76.733
Repasse pago	(31.945)	(33.002)	(324.913)	(259.673)
Repasses apurados do exercício (Nota 19)	2.791	1.510	193.106	176.504
Saldo final	35.680	30.409	541.361	610.468

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 circulante e não circulante através da apuração do fluxo financeiro utilizando a mesma proporção apurado do contas a receber. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo de débitos com parceiros em empreendimentos possui a seguinte expectativa de realização de longo prazo:

	Controladora	Consolidado
2025	248	51.395
2026	100	11.327
2027	93	8.432
2028 em diante	27.333	153.135
	27.774	224.289

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Antecipação de parcelas dos clientes	1.575	10.801	42.432	57.114
Por permuta física de terrenos	14.891	13.069	54.301	60.457
	16.466	23.870	96.733	117.571
Circulante	1.552	10.630	50.882	69.931
Não circulante	14.914	13.240	45.851	47.640

Ao final do exercício em 31 de dezembro de 2023, o saldo de adiantamentos de clientes possui a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Controladora	Consolidado
2025	12.063	21.405
2026	1	21.596
2027	2.850	2.850
	14.914	45.851

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos do contas a receber são 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.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

12. Provisões

a) Provisão para garantias de obras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo anterior	630	329	15.596	12.370
(+) Adições	444	324	3.276	4.767
(-) Pagamentos	(179)	(23)	(2.908)	(1.541)
Saldo final	895	630	15.964	15.596
Circulante	130	80	2.300	2.025
Não circulante	765	550	13.664	13.571

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 os montantes provisionados serem reavaliados 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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

curso, como segue:

12. Provisões--Continuação

b) Provisão para demandas judiciais e depósitos judiciais

Causas classificadas como de perda provável

	Controladora				Consolidado			
	Previdenciário	Cível	Fiscal	Total	Previdenciário	Cível	Fiscal	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2022	1.229	17	-	1.246	13.153	2.544	-	15.697
(+) Adições	806	38	-	844	5.531	2.333	481	8.345
(-) Pagamentos	(48)	(24)	-	(72)	(50)	(1.401)	-	(1.451)
Saldo em 31/12/2022	1.987	31	-	2.018	18.634	3.476	481	22.591
(+) Adições	322	(15)	20	327	4.263	1.036	33	5.332
(-) Pagamentos	-	(6)	-	(6)	-	(788)	(227)	(1.015)
Saldo em 31/12/2023	2.309	10	20	2.339	22.897	3.724	287	26.908

Causas classificadas como de perda possível

A Companhia e suas controladas e controlas em conjunto possuem 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 provisão não foram registradas nas demonstrações financeiras, conforme demonstramos a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	Previdenciária/ Trabalhista	Fiscal	Cíveis	Total	Previdenciária/ Trabalhista	Fiscal	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2022	1.168	440	1.068	2.676	1.543	18.831	4.116	24.490
Saldo em 31/12/2023	1.621	1.286	841	3.748	1.977	24.215	3.679	29.871

Os processos cíveis e trabalhistas possuem natureza de distrato contratuais e processos relacionados a obras e terceiros. Os processos fiscais referem-se substancialmente às obrigações da Companhia junto aos órgãos competentes na entrega dos empreendimentos, na esfera municipal.

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

Controladora **Consolidado**

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Depósitos judiciais	1.440	21	22.559	16.463
Circulante	-	-	2.061	2.789
Não circulante	1.440	21	20.498	13.674

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.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Credores por imóveis comprometidos	21.030	18.011	65.063	54.647
Circulante	18.954	4.276	62.987	18.895
Não circulante	2.076	13.735	2.076	35.752

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de credores por imóveis comprometidos possui a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Controladora	Consolidado
2025	2.015	2.015
2026	61	61
	<u>2.076</u>	<u>2.076</u>

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, segue 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 2023

(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	
	31/12/2023	31/12/2022
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	1.365.788	706.371
Permutas	20.631	16.228
	1.386.419	722.599
(a) Receita de Vendas Contratadas	4.568.962	3.068.300
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	3.182.543	2.345.701
Distratos – Receitas estornadas	(27.593)	(6.567)
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	1.386.419	722.599
(ii) Receita Indenização por distratos	11.612	8.095
(b) Provisão para Distratos (Passivo)		
Ajustes em Receitas Apropriadas	27.593	6.567
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(68.942)	(64.623)
Receita indenização por distratos	11.612	8.095
Total Provisão para Distratos	(29.737)	(49.961)
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	2.437.212	1.551.747
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(1.678.719)	(1.157.596)
Encargos financeiros apropriados	(575)	(13.728)
(c) Distratos - custos de construção	(3.766)	(1.774)
Distratos - encargos financeiros	11	406
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	754.727	392.377
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	69%	75%
Margem operacional (Custo Orçado a Apropriar / Receita de Vendas a apropriar)	54%	54%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	907.366	815.416
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	3.766	1.774
Encargos financeiros apropriados	6	(1.760)

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a+b)	911.132	817.190
---	---------	---------

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 2023 e 2022, representado por 300.000.000 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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.

b) Dividendos a pagar

Conforme critério estabelecido no contrato social da Companhia, foram propostos/distribuídos, de forma proporcional, os lucros aos seus acionistas nos montantes de R\$ 93.040 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 202.490 em 31 de dezembro de 2022). Em 31 de dezembro de 2023, remanesca registrado no passivo circulante o montante de R\$ 93.040 (R\$ 72.422 em 31 de dezembro de 2022), a título de dividendos provisionados e não pagos aos cotistas da Companhia.

	Controladora e consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo anterior	72.422	129.049
Dividendos adicionais propostos		
Baseados reservas de lucros de 2021 (*)	300.000	130.068
Baseados reservas de lucros de 2022 (**)	217.266	-
	517.266	130.068
Dividendos mínimos obrigatórios	93.040	72.422
Total Dividendos propostos a pagar	682.728	331.539
(-) Dividendos pagos	(589.688)	(259.117)
Saldo de dividendos propostos a pagar	93.040	72.422

(*) Aprovado em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada em 30 de junho de 2023.

(**) Aprovado em Assembleia Geral Ordinária ("AGO") realizada em 31 de maio de 2023.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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 2023, a participação de não controladores no representava o montante de R\$ 23.160 (R\$ 26.355 em 2022).

15. Patrimônio líquido--Continuação

d) Proposta de destinação do lucro líquido do exercício ser submetida a aprovação em AGO

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

- (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, será destinado para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora	385.404	304.935
Constituição da Reserva Legal - %	5%	5%
Reserva legal	19.270	15.247
Excesso conforme limite art. 193 Lei 6.404/76	(6.026)	-
(-) Reserva legal constituída	13.244	15.247
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	372.160	289.688
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo estatutário	93.040	72.422
Parcela excedente ao capital social à disposição da assembleia geral	279.120	217.266
Total destinado a reserva de lucros	279.120	217.266

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, após constituição de reserva legal e da preposição de dividendos mínimos obrigatórios, no montante de R\$ 279.120, foi transferido para: i) R\$ 279.120 parcela a disposição da assembleia geral, conforme artigo 30 parágrafo segundo do Estatuto Social, será utilizada para distribuição de lucros, aumento de capital e/ou investimento na própria Companhia, afim de financiar as suas atividades, cumprindo o plano de negócios de crescimento previsto pela administração para o exercício de 2024. Este valor está limitado a 50% do capital social da Companhia.

Adicionalmente, conforme AGO realizada em 31 de maio de 2023, foi aprovado as contas da administração, a destinação do lucro líquido de 31 de dezembro de 2022, e a distribuição de dividendos adicionais no montante de R\$ 217.266.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

16. Receita operacional líquida

A receita operacional líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está apresentada abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita de imóveis vendidos	105.378	87.868	1.397.101	1.108.888
Receita de Indenização por distrato	972	(160)	16.097	11.742
Reversão (constituição) de provisão para distrato	(2.962)	(371)	15.547	21.187
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(2.158)	(1.581)	(29.291)	(22.611)
Ajuste a valor presente	(3.685)	(2.039)	5.986	(13.833)
	97.545	83.717	1.405.440	1.105.373
Receita de prestação de serviços	860	2.249	2.142	3.945
Impostos incidentes sobre prestados	(219)	(305)	(289)	(508)
Subtotal	641	1.944	1.853	3.437
	98.186	85.661	1.407.293	1.108.810

17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão apresentados abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(51.265)	(42.752)	(809.546)	(599.828)
Despesas gerais e administrativas	(29.737)	(26.548)	(50.181)	(42.695)
Despesas comerciais	(4.307)	(10.339)	(53.154)	(39.912)
	(85.309)	(79.639)	(912.881)	(682.435)
Custos dos imóveis vendidos				
Custos com imóveis vendidos	(48.907)	(40.233)	(755.419)	(563.619)
Encargos financeiros (Nota 5)	(881)	-	(40.818)	(20.362)
Amortização de mais valia de terreno	-	-	(783)	(1.032)
Custo com prestação de serviços	(2.694)	(2.418)	(2.851)	(2.545)
Custo com provisão para garantia de obra	(444)	(324)	(3.378)	(4.767)
Provisão para distratos	1.661	223	(6.297)	(7.503)
	(51.265)	(42.752)	(809.546)	(599.828)
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	(24.247)	(21.774)	(24.215)	(21.774)
Serviços de terceiros	(1.705)	(2.209)	(14.592)	(10.415)
Despesa de cartório	(580)	(162)	(1.165)	(880)
Despesas com ocupação	(385)	(299)	(759)	(626)
Aluguel e condomínio	(717)	(258)	(2.814)	(3.617)

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

Depreciação	(269)	(177)	(852)	(972)
Despesas tributárias	(492)	(446)	(3.515)	(1.919)
Outras despesas administrativas	(1.342)	(1.223)	(2.269)	(2.492)
	(29.737)	(26.548)	(50.181)	(42.695)
Despesas comerciais				
Despesas com propaganda e publicidade	(1.436)	(7.325)	(35.083)	(27.677)
Despesas com comissões	(109)	-	(3.477)	(198)
Despesas com plantão de vendas	(2.760)	(2.876)	(14.027)	(11.749)
Outras comerciais	(2)	(138)	(567)	(288)
	(4.307)	(10.339)	(53.154)	(39.912)

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Amortização de ágio sobre mais valia dos investimentos	(782)	(1.032)	-	-
Provisão para perdas esperadas	122	187	5.615	(4.342)
Provisão para demandas judiciais	(327)	(844)	(5.332)	(8.345)
Outras receitas e despesas (a)	(1.253)	32	(1.147)	3.592
	(2.240)	(1.657)	(864)	(9.095)

(a) Em 2022, montante refere-se substancialmente ao ganho com a desapropriação de um terreno da Companhia pelo Metrô de São Paulo, sendo recebido o montante de R\$ 5.500.

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeiras	977	368	5.470	4.011
Variação monetária e juros	1.765	690	17.758	26.898
Descontos obtidos	-	2	3	12
Receita financeira com parceiros	200.393	212.685	16.034	15.901
	203.135	213.745	39.265	46.822
Despesas financeiras				
Despesas financeiras com parceiros	(2.791)	(1.510)	(193.106)	(176.504)
Juros	(283)	(10.669)	(287)	(10.684)
Despesas bancárias	(32)	(27)	(495)	(397)
Descontos concedidos	(1.374)	(824)	(14.879)	(15.789)
Outras despesas financeiras	(317)	(2.541)	(683)	(3.057)
	(4.797)	(15.571)	(209.450)	(206.431)
Resultado financeiro	198.338	198.174	(170.185)	(159.609)

20. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

- Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

- Risco de crédito - possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber);
- Risco de liquidez - possibilidade de a 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.

20. Instrumentos financeiros--Continuação

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 o grau de risco é baixo.

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 mantém 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 4.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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.

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 IGP-M) 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	4,25%	6,38%	8,50%	10,63%	12,75%
INCC	1,60%	2,40%	3,20%	4,00%	4,80%
IGP-M	1,45%	2,18%	2,90%	3,63%	4,35%
TR	0,89%	1,34%	1,78%	2,23%	2,67%

Ativos e passivos líquidos	Saldo em 31/12/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI (aplicações financeiras)	75.627	3.214	4.821	6.428	8.035	9.642
INCC (contas a receber)	1.250.653	20.010	30.016	40.021	50.026	60.031
IGPM (contas a receber)	188.272	2.730	4.095	5.460	6.825	8.190
TR (empréstimos e financiamentos)	(506.914)	(4.512)	(6.767)	(9.023)	(11.279)	(13.535)
Total	1.007.638	21.442	32.165	42.886	53.607	64.328

Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas	Saldo em 31/12/2023	CDI	INCC	IGP-M	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (nota 3)	76.526	75.627	-	-	-	899
Contas a receber (nota 4)	1.438.925	-	1.250.653	188.272	-	-
Créditos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	45.780	-	-	-	-	45.780
Outros ativos	20.382	-	-	-	-	20.382
Total dos ativos com riscos financeiros	1.581.613	75.627	1.250.653	188.272	-	67.061
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	(506.914)	-	-	-	(506.914)	-
Fornecedores	(20.969)	-	-	-	-	(20.969)
Credores por imóveis compromissados (nota 13)	(65.063)	-	-	-	-	(65.063)
Débitos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	(541.361)	-	-	-	-	(541.361)
Partes relacionadas (nota 6)	(1.041.461)	-	-	-	-	(1.041.461)
Outros passivos	(16.722)	-	-	-	-	(16.722)
Total dos passivos com riscos financeiros	(2.192.490)	-	-	-	(506.914)	(1.685.576)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	(610.877)	75.627	1.250.653	188.272	(506.914)	(1.618.515)

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2023, 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:

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

- 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	31/12/2023	31/12/2022
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado – Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	75.627	67.071

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

e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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.

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Gestão de capital--Continuação

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 prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

O endividamento em 31 de dezembro de 2023 e 2022, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (nota explicativa 8)	506.914	344.079
Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa 3)	(76.526)	(70.243)
Dívida líquida	430.388	273.836
Total do patrimônio líquido	662.313	890.410
Endividamento - %	64,98%	30,75%

a) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>		<u>Classificação</u>
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	
Ativos Financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (nota 3)	17.723	12.842	76.526	70.243	Valor justo por
Contas a receber (nota 4)	77.815	32.592	1.333.539	1.099.447	Custo amortizado
Créditos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	471.168	580.262	45.780	53.240	Custo amortizado
Outros ativos	2.943	4.327	20.382	10.588	Custo amortizado
Passivos Financeiros					
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	42.322	5	506.914	344.079	Custo amortizado
Fornecedores	5.775	3.025	20.969	37.078	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados (nota 13)	21.030	18.011	65.063	54.647	Custo amortizado
Débitos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	35.680	30.409	541.361	610.468	Custo amortizado
Partes relacionadas (nota 6)	1.041.461	652.715	1.041.461	652.715	Custo amortizado
Outros passivos	623	11	16.722	5.421	Custo amortizado

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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, 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 para os compromissos já contratados referente aos empreendimentos em curso no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, monta o valor de R\$ 234.995, sendo R\$ 174.556 para 2024, R\$ 54.853 para 2025 e R\$5.585 para 2026.

22. Lucro por ação

O lucro por ação 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. No exercício não houve nenhum efeito não dilutivo.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Lucro por ações		
Lucro líquido do exercício	385.404	304.935
Média ponderada de ações em circulação – em milhares	300.000	300.000
Lucro básico e diluído por ação, expressos em reais	<u>1,28468</u>	<u>1,01645</u>

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2023, 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.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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 e responsabilidade civil geral (a)	2.363.475
D&O/outros	11.500
	<u>2.374.975</u>

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre fevereiro de 2021 e outubro de 2028.

24. Transações que não afetam caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia teve transações que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Dividendos propostos a pagar</u>				
Lucros e dividendos propostos a pagar	93.040	202.523	93.040	202.523
Reserva de lucros	(93.040)	(202.523)	(93.040)	(202.523)

25. Eventos subsequentes

a) 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 12.238 m² e totalizaram o montante de R\$ 90.790.

b) Emissão de Debêntures

A Companhia aprovou em AGE realizada em 15 de abril de 2024, a sua 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, série única, no valor total de R\$ 60.000. Serão emitidas 60.000 (sessenta mil) debêntures ao valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, com vencimento em 15 de abril de 2029 e farão jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over* extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida de um *spread* equivalente a taxa de 1,95% a.a.