

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

31 de dezembro de 2022
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 2022.

A DIÁLOGO desde a sua fundação em 1987 até o final do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 lançou mais de 156 projetos totalizando aproximadamente um VGV (Valor Geral de Vendas) de R\$19,4 bilhões, distribuídos em mais 21.928 unidades imobiliárias, das quais, mais de 16.657 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

Lançamentos

No ano de 2022 ao total foram lançados 6 empreendimentos imobiliários, que juntos totalizaram em R\$ 1,3 bilhão em lançamentos (R\$945 milhões % Diálogo), se comparado com o exercício anterior no qual houveram de 7 empreendimentos imobiliários lançado totalizando R\$1,45 bilhão de VGV, tivemos uma leve redução que justifica a estratégia da Companhia de acordo com a sensibilidade do mercado em relação a novos lançamentos e ao cenário macroeconômico apresentado durante o ano.

Lançamentos (R\$) mil	Data de Lançamento	Localização	Unidades	VGV Total	VGV Diálogo	Part. Diálogo
Retrato by Diálogo	fev-22	São Paulo - SP	190	136.423	85.946	63%
Club Station Belém	fev-22	São Paulo - SP	146	113.096	79.167	70%
Varanda Vila Ema	abr-22	São Paulo - SP	196	123.289	85.070	69%
Parque Diálogo	jun-22	São Paulo - SP	701	462.950	231.475	50%
Home Resort Astorga	set-22	São Paulo - SP	483	275.037	192.526	70%
Quadra Diálogo	out-22	São Paulo - SP	412	270.759	270.759	100%
Total 2022			2.128	1.381.555	944.943	

Em relação a performance do VGV lançado obtivemos o resultado de R\$815 milhões das vendas brutas, frente aos R\$788 milhões de vendas dos lançamentos efetuados no ano de 2021.

Vendas contratadas

Encerramos o ano de 2022 com a melhor performance de vendas da Diálogo no ano, no total foram 1,9 bilhão em vendas brutas (R\$ 1,5 bilhão em 2021), destes R\$ 815 milhões são compostos pelos lançamentos efetuados no ano e R\$ 1,1 bilhão de vendas brutas das unidades em Imóveis a comercializar. Se comparado com o exercício anterior tivemos um aumento 25% em relação as vendas contratadas.

R\$ (Mil)	2022	2021
Vendas de Estoque	1.051.982	709.938
Vendas de Lançamentos	815.335	788.371
Vendas Brutas	1.867.317	1.498.309
(-) Distratos	(604.877)	(443.568)
Vendas Líquidas	1.262.441	1.054.741

Unidades entregues

O ano de 2022 foi marcado pela entrega de 14 empreendimentos imobiliários com um VGV total de R\$ 1,9 bilhões totalizando 2.110 unidades (aumento expressivo em comparação ao ano de 2021, qual apresentamos a entrega de 5 empreendimentos imobiliários com VGV total de 727 milhões, totalizando 1.427 unidades).

Abaixo a abertura por empreendimento:

Empreendimentos entregues em 2022 (R\$ mil)	Data da Entrega	Localização	Unidades	VGV Total	VGV Diálogo	Part. Diálogo
Le Parc (Bandeira Paulista)	mai-22	São Paulo - SP	28	226.603	226.603	100%
Praça Tatuapé (Bom Sucesso)	jan-22	São Paulo - SP	270	208.945	62.683	30%
High Santa Cruz (José Cocciuffo)	jan-22	São Paulo - SP	95	143.693	83.342	58%
Metropolitan (Simão Velho)	jan-22	São Paulo - SP	152	123.570	65.492	53%
Flechas IV	mar-22	São Paulo - SP	169	201.504	100.752	50%
Exclusive (Duarte de Carvalho)	jan-22	São Paulo - SP	81	76.231	47.644	63%
Vista Parque Villa Lobos (Imperatriz Leopoldina)	abr-22	São Paulo - SP	57	61.322	61.322	100%
Next Astorga Condomínio Clube (Astorga)	mai-22	São Paulo - SP	169	110.182	55.091	50%
HUB (Antonio Morais de Barros)	jun-22	São Paulo - SP	132	88.902	35.561	40%
Dialogo Smart Home Butantã (Eng. Bianor)	ago-22	São Paulo - SP	71	20.177	20.177	100%
Club Station (Americo Vespucci)	set-22	São Paulo - SP	142	95.717	67.002	70%
Forma Tatuapé (Antonio de Barros)	set-22	São Paulo - SP	55	61.014	61.014	100%
Linea Home Resort (Angelo Vita)	nov-22	São Paulo - SP	526	310.153	108.554	35%
High Mooça (Madre de Deus II)	nov-22	São Paulo - SP	163	235.701	108.423	46%
Totais			2.110	1.963.712	1.103.659	

Estoque a valor de mercado

Em 31 de dezembro de 2022, o estoque a valor de mercado totalizou R\$ 1,2 bilhão em VGV (R\$ 1,6 bilhão em 2021) e o estoque pronto contabilizou R\$ 99 milhões (R\$ 129 milhões em 2021) representando 8% do total.

Landbank

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

Em 31 de dezembro de 2022, temos 45 terrenos (44 terrenos em 31 de dezembro de 2021) em nosso banco de terrenos para futuras incorporações, compondo nosso ativo de terrenos de R\$ 847 milhões (R\$788 milhões em 31 de dezembro de 2021) nas demonstrações financeiras consolidadas, totalizando um VGV potencial a ser lançado de R\$9,1 bilhões (R\$9,4 bilhões em 31 de dezembro de 2020). 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 2022 e 2021:

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional líquida	1.108.810	1.087.535
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(599.828)	(522.406)
Lucro bruto	508.982	565.129
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas gerais e administrativas	(42.695)	(34.587)
Despesas comerciais	(39.912)	(46.576)
Equivalência patrimonial	(a) 75.313	54.703
Outras despesas operacionais	(9.095)	(3.554)
Total das despesas e receitas operacionais	(16.389)	(30.014)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	492.593	535.115
Despesas financeiras	(b) (206.431)	(254.905)
Receitas financeiras	(b) 46.822	70.661
Resultado financeiro	(159.609)	(184.244)
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	332.984	350.871
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	(22.341)	(22.754)
Lucro líquido do exercício	310.643	328.117
Lucro líquido atribuído aos controladores	304.935	317.946
Lucro líquido atribuído aos não controladores	(c) 5.708	10.171

(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 2022 foi marcado por grandes desafios para o mercado imobiliário em função do ambiente econômico apresentado tendo como principais agentes as eleições presidências, aumento da taxa de juros e inflação observadas nos custos de materiais e mão de obra foram âncoras para o setor de construção civil e economia em geral. Apesar destes desafios apresentados 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 para a administração como também uma eficiência operacional nos canteiros de obra que sempre está presente na condução dos negócios da Diálogo. Destacamos também a manutenção da estratégia de aprovar novos projetos e monitorar os cenários econômico para programação de novos lançamentos, como também a manutenção em um nível equilibrado das unidades em estoque.

Receita Operacional Líquida (ROL)

A receita operacional líquida apresentada somou R\$ 1,1 bilhão, um tímido aumento de 2% se comparado com o mesmo período do ano anterior, tal aumento poderia ter sido mais relevante, porém foi impactado por descontos promocionais oferecidos pela Diálogo com intuito de manter o ritmo de vendas em unidades e diminuição do estoque para os próximos anos.

Custos operacionais

Os custos operacionais atingiram o valor de R\$ 599,8 milhões, um aumento de 13% se comparado com o exercício anterior no qual apresentamos R\$ 522,4 milhões, tal aumento é justificado pelo alta na inflação dos produtos observados no ano de 2022. Dado o cenário apresentado, como forma de mitigar os impactos causados pelo aumento de custo a Diálogo tomou como estratégia a compra antecipada de diversos insumos de obra, o que foi uma estratégia que se mostrou bem-sucedida para mitigar maiores impactos nas margens dos projetos.

Resultado Bruto

No ano de 2022, o Lucro Bruto foi de R\$ 508,9 milhões, uma diminuição de 11% em relação ao período anterior no qual apresentamos um lucro bruto de R\$ 565,1 milhões. Em relação a Margem bruta houve uma diminuição de 6 p.p, passando de 52% no ano de 2021 para 46% no ano de 2022.

A variação negativa na margem é reflexo de um aumento de custos dado o cenário inflacionário, além de uma política de descontos nas unidades em estoque para manter um nível adequado de unidades em estoque e velocidade de vendas.

Despesas gerais e administrativas

No ano de 2022, as despesas gerais e administrativas foram de R\$ 42,7 milhões, um aumento de 20% em relação ao período anterior, tal aumento está relacionado a melhoria na infraestrutura da gestão das empresas e investimentos em pessoal para sustentar novos lançamentos. Ressaltamos neste ponto que apesar de um aumento expressivo o custo com despesas administrativas da Diálogo apresenta uma relação de aproximadamente 4% da receita o que é razoável para a operação da Companhia.

Despesas comerciais

No ano de 2022, as despesas comerciais apresentaram uma diminuição de 17% totalizando o valor de R\$ 39,9 milhões, o que representa 3,6% em relação a receita operacional líquida, um número alinhado com o modelo de negócio da Diálogo. O motivo da diminuição das despesas comerciais, pode ser explicado pela retenção de lançamentos que ocorreram em relação ao cenário macroeconômico apresentado no exercício e estratégia da Diálogo.

Resultado financeiro

No ano de 2022 o resultado financeiro negativo apresentou o valor de R\$ 159,6 milhões, a receita financeira totalizou R\$ 46,8 milhões, uma redução de 58% se comparado com R\$ 70,6 milhões apresentados no ano anterior. Em relação as despesas financeiras houve uma diminuição em 23%, apresentado o valor de R\$ 206,4 milhões para o ano de 2022 (R\$ 254,9 milhões em 31 de dezembro

de 2021). Observa-se parte da diminuição está intimamente relacionada aumento da participação da Diálogo nos novos projetos com SCPs na qual sua equivalência é ajustada na rubrica de despesas financeiras, reforçando a estratégia da Companhia em obter maior participações nos novos projetos. Além da quitação da debênture realizada pela Companhia no ano de 2022 que influenciou na diminuição de pagamento de juros.

Lucro Líquido

No ano de 2022 a Diálogo apresentou um lucro líquido no valor R\$ 310,6 milhões, uma redução de 6% se comparado com ano de 2021 no qual apresentamos o total de R\$ 328,1 milhões, tal diminuição é justificada pelo (1) aumento de custos das obras relativas a inflação apresentada no período, e (2) descontos promocionais nas unidades para redução do estoque.

Ebitda

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)

Indicadores Financeiros

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Receita bruta - Receita de imóveis vendidos e prestação de serviço (Nota 16)	1.112.833	1.201.793
Receita operacional líquida (Nota 16)	1.108.810	1.087.535
Lucro bruto	508.982	565.129
Margem bruta	45,90%	51,96%
Lucro líquido	310.643	328.117

Outros indicadores financeiros

EBITDA (1)	493.565	535.483
Margem EBITDA (2)	44,51%	49,24%
EBITDA Ajustada (3)	513.927	547.042
Margem EBITDA Ajustada	46,35%	50,30%

- (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:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)		
Lucro líquido do exercício	310.643	328.117
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	22.341	22.754
Resultado financeiro (Nota 19)	159.609	184.244
Depreciação e amortização (Nota 17)	972	368
EBITDA	493.565	535.483

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)		
EBITDA	493.565	535.483
Receita operacional líquida	1.108.810	1.087.535
Margem EBITDA	44,51%	49,24%

- (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	
	31/12/2022	31/12/2021
EBITDA	493.565	535.483
(+) Custos dos encargos financeiros apropriados aos custos de vendas de imóveis (Nota 17)	20.362	11.559
EBITDA Ajustada	513.927	547.042

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
EBITDA Ajustada	513.927	547.042
Receita operacional líquida	1.108.810	1.087.535
Margem EBITDA Ajustada	46,35%	50,30%

Visão do momento atual

A administração avalia que 2023 será um ano também de bastantes desafios ao mercado, o que exigirá assertividade em nossas decisões para manter o nível de gestão, administração e rentabilidade em patamares elevados. Continuemos entusiasmados para este novo ciclo de mercado e pela retomada do setor imobiliário da capital paulista que deve se perdurar pelos próximos anos.

Ao mesmo tempo, continuamos atento às mudanças de mercado, pressões inflacionárias e acontecimentos geopolíticos, procurando sempre nos adaptar de forma tempestiva aos eventuais impactos desses fatores. Independente do cenário da indústria, permanecemos focados nos ganhos de produtividade e eficiência operacional, no lançamento de novos produtos, no fortalecimento de nosso balanço, nos desenvolvimentos de nossa engenharia avançada e inovação para continuarmos adicionando valor aos nossos produtos.

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

Recursos Humanos

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia contava com **343** colaboradores (312 em 31 de dezembro de 2021), dos quais **147** trabalham na administração e **196** 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, sendo que os principais gerentes possuem na média 15 anos na DIÁLOGO. Em relação ao índice de rotatividade, apresentamos 3,1% no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2,3% em 2021.

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

Em conformidade com a Instrução CVM n. 381/03 informamos que os auditores independentes **ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S.**, não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, outros serviços que não os relacionados com a auditoria independente de nossas demonstrações financeiras. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Agradecimentos

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022

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



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, 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 2022, o montante de R\$1.108.810 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 para nos auxiliar na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por imóveis e também, nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (d) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (e) em bases amostrais, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (f) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela administração; e (g) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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 2022, conforme a Nota Explicativa 5, o saldo de imóveis a comercializar, totalizava o montante de R\$380.425mil e R\$1.455.347mil, representando 22,77% do total do ativo da controladora e 50,68% 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 suportado por estudos internos, inicialmente, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos, comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção, afim de corroborarmos os valores das vendas consideradas no estudo. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos engenheiros especialistas com a mesma abordagem de auditoria para fins do reconhecimento de receita; (c) para os terrenos, revisamos o estudo de viabilidade dos projetos, ou revisamos as cotações de mercado para ativos com características similares apresentadas no estudo do valor realizável líquido; e por fim, (d) revisamos a adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

- Concluimos 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.

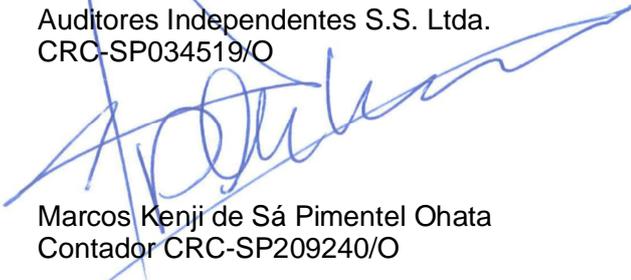
Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, 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, 17 de maio de 2023.

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



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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	12.842	6.725	70.243	84.089
Contas a receber	4	16.285	2.207	655.812	531.860
Imóveis a comercializar	5	66.477	87.916	751.009	652.121
Créditos com parceiros em empreendimentos	10.1	321.821	322.565	45.204	46.603
Depósitos judiciais	12.b	-	2	2.789	176
Outros ativos		4.327	2.237	10.588	8.179
Total do ativo circulante		421.752	421.652	1.535.645	1.323.028
Não circulante					
Contas a receber	4	16.307	1.718	443.635	423.578
Imóveis a comercializar	5	313.948	218.389	704.338	613.426
Créditos com parceiros em empreendimentos	10.1	258.441	463.591	8.036	31.551
Depósitos judiciais	12.b	21	68	13.674	12.832
Investimentos	7	659.680	315.313	157.988	114.059
Imobilizado e intangível líquido		884	557	8.468	6.359
Total do ativo não circulante		1.249.281	999.636	1.336.139	1.201.805
Total do ativo		1.671.033	1.421.288	2.871.784	2.524.833

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	-	55.536	82.197	55.536
Fornecedores		3.025	1.800	37.078	20.738
Obrigações trabalhistas e tributárias		2.641	3.227	6.875	12.094
Tributos correntes com recolhimento diferido	9.a	306	79	23.428	17.915
Credores por imóveis compromissados	13	4.276	31.421	18.895	75.674
Adiantamento de clientes	11	10.630	8.652	69.931	108.392
Provisão para garantias de obras	12.a	80	7	2.025	1.126
Débitos com parceiros em empreendimentos	10.2	1.380	4.738	288.722	283.462
Partes relacionadas	6	652.715	297.775	652.715	291.650
Dividendos propostos a pagar	15.b	72.422	129.049	72.422	129.049
Outros passivos		11	24	5.421	6.539
Total do passivo circulante		747.486	532.308	1.259.709	1.002.175
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	5	98.630	261.882	279.807
Tributos correntes com recolhimento diferido	9.a	915	103	18.483	17.496
Credores por imóveis compromissados	13	13.735	1.512	35.752	30.612
Adiantamento de clientes	11	13.240	7.223	47.640	42.921
Provisão de garantia de obra	12.a	550	322	13.571	11.244
Provisão para demandas judiciais	12.b	2.018	1.246	22.591	15.697
Débitos com parceiros em empreendimentos	10.2	29.029	18.334	321.746	333.442
Total do passivo não circulante		59.492	127.370	721.665	731.219
Patrimônio líquido					
Capital social	15	300.000	300.000	300.000	300.000
Reserva legal		46.789	31.542	46.789	31.542
Reserva de lucros		517.266	430.068	517.266	430.068
Total do patrimônio líquido		864.055	761.610	864.055	761.610
Participação de não controladores		-	-	26.355	29.829
Total do patrimônio líquido consolidado		864.023	761.610	890.410	791.439
Total do passivo e patrimônio líquido		1.671.033	1.421.288	2.871.784	2.524.833

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional líquida	16	85.661	46.490	1.108.810	1.087.535
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	17	(42.752)	(18.316)	(599.828)	(522.406)
Lucro bruto		42.909	28.174	508.982	565.129
Receitas/(despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	17	(26.548)	(22.017)	(42.695)	(34.587)
Despesas comerciais	17	(10.339)	(1.461)	(39.912)	(46.576)
Equivalência patrimonial	7	103.879	92.825	75.313	54.703
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	18	(1.657)	288	(9.095)	(3.554)
Total das despesas e receitas operacionais		65.335	69.635	(16.389)	(30.014)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		108.244	97.809	492.593	535.115
Despesas financeiras	19	(15.571)	(16.428)	(206.431)	(254.905)
Receitas financeiras	19	213.745	237.997	46.822	70.661
Resultado financeiro		198.174	221.569	(159.609)	(184.244)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		306.418	319.378	332.984	350.871
Imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	9	(1.483)	(1.432)	(22.341)	(22.754)
Lucro líquido do exercício		304.935	317.946	310.643	328.117
Lucro líquido atribuído aos controladores		-	-	304.935	317.946
Lucro líquido atribuído aos não controladores		-	-	5.708	10.171
Lucro líquido por ação – básico e diluído - R\$	22	1,01645	1,05982	-	-

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 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	304.935	317.946	310.643	328.117
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	304.935	317.946	310.643	328.117
Resultado abrangente atribuído aos controladores	-	-	304.935	317.946
Resultado abrangente atribuído aos não controladores	-	-	5.708	10.171

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 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Notas	Atribuível aos acionistas controladores							Total do patrimônio líquido	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
	Capital Social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	Reserva de lucros		Lucros acumulados			
					À disposição da Assembleia					
Saldos em 31 de dezembro de 2020	300.000	33	15.612	203.531	-	-	-	519.176	26.828	546.004
Aportes de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	14.671	14.671
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	317.946	317.946	10.171	328.117
Destinação do resultado do exercício										
Constituição de reserva legal	15.d	-	-	15.897	-	-	(15.897)	-	-	-
Destinado à reserva de lucros	15.d	-	-	-	96.469	-	(96.469)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios e adicional proposto	15.b/15.c/15.d	-	-	-	-	-	(75.512)	(75.512)	(21.841)	(97.353)
Parcela à disposição da assembleia geral	15.d	-	-	-	-	130.068	(130.068)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro 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

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 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	306.418	319.378	332.984	350.871
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	177	(266)	972	368
Equivalência patrimonial	(103.879)	(92.825)	(75.313)	(54.703)
Provisão para garantias de obras	324	71	4.767	3.369
Ajuste a valor presente	2.039	(198)	13.833	32.406
Provisão para perda de crédito esperada	(187)	(251)	4.342	(2.601)
Provisão para distratos	148	(237)	(13.684)	20.610
Provisão de impostos diferidos (PIS e COFINS)	539	(446)	3.378	(3.892)
Provisão para demandas judiciais	844	70	8.345	5.606
Repasse apurados - Débitos com parceiros em empreendimentos	1.510	1	176.504	219.596
Encargos financeiros apropriado nos imóveis a comercializar	-	-	20.362	11.559
Encargos financeiros apropriado ao resultado	10.946	13.698	10.946	13.698
Provisão para redução ao valor realizável líquido	14	-	14	-
Repasse apurados - Créditos com parceiros em empreendimentos	(212.684)	(235.145)	(15.901)	(32.279)
Amortização de mais valia	1.032	280	1.032	280
(Aumento) redução em contas a receber	(30.890)	25.510	(140.997)	85.237
(Aumento) redução em imóveis a comercializar	(73.911)	(142.094)	(192.118)	(389.110)
(Aumento) redução em depósitos judiciais	49	(44)	(3.455)	(8.602)
(Aumento) redução em outros ativos	(2.090)	827	(2.409)	(811)
Aumento (redução) em fornecedores	1.225	873	16.340	4.801
Aumento (redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	(647)	433	(7.015)	791
Aumento (redução) em adiantamento de clientes	7.995	11.702	(33.742)	53.409
Aumento (redução) em outros passivos	(13)	(12.850)	(1.118)	(13.450)
Aumento (redução) em credores por imóveis compromissados	(14.922)	(6.019)	(51.639)	18.620
Pagamento de garantia de obras	(23)	(52)	(1.541)	(984)
Pagamento de demandas judiciais	(72)	(185)	(1.451)	(293)
Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(9.180)	(13.328)	(30.595)	(24.067)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(921)	(1.064)	(17.423)	(21.856)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(116.159)	(131.963)	5.418	268.573
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	(424.173)	(151.799)	(30.092)	(56.000)
Repasse recebidos - Créditos com parceiros em empreendimentos	490.517	358.188	42.611	55.152
Aportes pagos - Créditos com parceiros em empreendimentos	(71.939)	(138.128)	(1.796)	(12.612)
Aquisição de Imobilizado e Intangível	(504)	(284)	(3.081)	(2.404)
Dividendos recebidos de investidas	182.653	177.971	61.476	49.575
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	176.554	245.948	69.118	33.711

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(155.556)	(76.553)	(311.570)	(278.839)
Captação de empréstimos e financiamentos	5	-	313.739	226.420
Custos da transação	(377)	(788)	(377)	(788)
Dividendos pagos aos controladores	(259.117)	(394.194)	(259.117)	(394.194)
Partes relacionadas	354.940	250.636	361.065	240.475
Dividendos pagos a não controladores	-	-	(9.182)	(21.841)
Aportes de não controladores	-	-	-	14.671
Repasse pagos - Débitos com parceiros em empreendimentos	(33.002)	(754)	(259.673)	(269.135)
Aportes recebidos - Débitos com parceiros em empreendimentos	38.829	13.495	76.733	84.480
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(54.278)	(208.158)	(88.382)	(398.751)
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	6.117	(94.173)	(13.846)	(96.467)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	6.725	100.898	84.089	180.556
No final do exercício	12.842	6.725	70.243	84.089
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	6.117	(94.173)	(13.846)	(96.467)

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 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas	87.547	47.655	1.131.930	1.112.155
Receita de venda de unidades imobiliárias	76.911	43.929	1.046.127	1.073.459
Receita com prestação de serviços	2.249	3.501	3.945	5.254
Outras receitas operacionais	8.387	225	81.858	33.442
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(40.232)	(15.908)	(583.981)	(536.030)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(14.034)	(5.381)	(65.969)	(41.967)
Amortização de mais valia de terreno	-	-	(1.032)	(83)
Valor adicionado bruto	33.281	26.366	480.948	534.075
Depreciação, amortização e exaustão	(177)	266	(972)	(368)
Valor adicionado líquido produzido	33.104	26.632	479.976	533.707
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	103.879	92.825	75.313	54.703
Receitas financeiras	213.745	237.997	46.822	70.661
Outras receitas operacionais	-	288	-	-
Valor total adicionado recebido em transferência	317.624	331.110	122.135	125.364
Valor adicionado total a distribuir	350.728	357.742	602.111	659.071
Pessoal e encargos				
Salários e encargos	24.193	19.400	24.319	19.994
Impostos, taxas e contribuições	3.815	2.907	47.380	48.986
Remuneração de capitais de terceiros				
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	10.669	13.733	10.684	13.762
Aluguéis e condomínio	557	1.061	4.243	3.515
Despesas financeiras	4.902	2.695	195.747	241.143
Outras despesas operacionais	1.657	-	9.095	3.554
Remuneração de capitais próprios	304.935	317.946	310.643	328.117
Dividendos	72.422	75.512	72.422	75.512
Lucro retidos	232.513	242.434	232.513	242.434
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	5.708	10.171
Valor total distribuído	350.728	357.742	602.111	659.071

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 2022

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

1. Contexto operacional

a) Objeto social

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

b) Impacto do COVID-19

No dia 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou o coronavírus (COVID-19) como pandemia. Desde então, nossa sociedade precisou se adaptar conforme evoluía a situação sanitária e econômica. Passamos neste exercício por muitas mudanças de cenário e mantivemos sempre como prioridade a saúde e segurança de todos os nossos, adotando diversas medidas e seguindo todos os protocolos recomendados.

Adicionalmente, em 5 de maio de 2023, a mesma OMS, declarou o fim da pandemia do coronavírus (COVID-19), mas com ressalvas para que sejam continuamente mantidos os cuidados com a saúde, higiene e segurança em casos de suspeita de contaminação, bem como protocolos de isolamento e campanhas de vacinação.

A Companhia concluiu que a pandemia não afetou de maneira direta e relevante os seus negócios, ao longo do exercício de 2022.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais “Controladora” estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras. A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações financeiras, o último exercício comparativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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”).

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

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

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

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

A Diretoria da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 17 de maio de 2023, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

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

2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas--continuação

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.

<u>Empresas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Itajubá Emp. Imob. Ltda.	100%	100%
Locdia Locações Ltda.	100%	100%
Araçoiaba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Dinco Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Itaoca Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Qualiurban Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Toronto Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Açucena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Guaraí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Guaraúna Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Abaco Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo Ribeirão Branco Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo Cuiabá Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo Arouca Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Baraldi Diálogo Jacutinga Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Xiririca Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Vitorio Ramalho Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Cavour Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
São Jorge Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Jaboticabal Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Chamantá Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Cafezais I Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Marques Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Melo Peixoto Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Nhandeara Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Vergueiro Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Flechas II Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
19 De Janeiro Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Bela Napolis Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Dedo De Deus Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Carlos Oliva Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Fort I Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

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

2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Empresas	31/12/2022	31/12/2021
Atucuri Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Cardeal Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Suzano Brandão I Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Nova Trento Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Gama Cerqueira Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Cel Pedro Dias Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Diálogo Unita Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Monsenhor Suzano Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Camargo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Camargo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Celso Garcia Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Paes De Barros Diálogo Jacutinga Empreend. Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Diálogo Forma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
São Jose Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Bonsucesso Diálogo Empreend Imob Ltda.	100%	100%
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Jose Cocciuffo Empreend.Imob Spe Ltda.	100%	100%
Flechas IV Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Angelo Vita Diálogo Empreend.	100%	100%
Astorga Diálogo Empreend Imob Ltda.	100%	100%
Duarte De Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Diálogo S Quatro Cavour Empreend Imobiliários Ltda.	100%	100%
Pota Diálogo Empr Imobiliários Ltda.	100%	100%
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Madre De Deus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Antonio De Barros Diálogo Empreend Imob Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 54 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Vergueiro II Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Ossian Diálogo Empreend.Imob.Spe Ltda.	100%	100%
Andre Vidal Diálogo Empreend.Imob.Spe Ltda.	100%	100%
Sousa Reis Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 63 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Patriarca Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

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

2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

<u>Empresas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Milton Campos Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Vila Ema V Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Sapetuba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
São Bento Administração E Participações Ltda.	100%	100%
Chamantá II Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Guaraciaba II Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Coryntho Baldoino Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Pirituba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo Ibiapava Empreendimentos Imobiliários S.A.	100%	100%
Vila Ema Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo XIX Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo XXIX Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 70 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 72 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 79 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 81 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 82 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 83 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
GRP G25 Empreendimentos Ltda.	100%	100%
Diálogo 85 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 87 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 84 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 86 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 88 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo JSG Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 89 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 90 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 93 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 92 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 91 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	100%
Diálogo 94 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	-
Diálogo 95 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	-
Diálogo 96 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	-
Diálogo 97 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	-
Diálogo 98 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	-

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

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

2.1.2. Continuidade operacional

Em 31 de dezembro de 2022, o capital circulante líquido da Controladora encontra-se negativo em R\$ 325.734 (negativo em R\$ 110.656 em 31 de dezembro de 2021). A gestão do capital circulante considera os números consolidados uma vez que a Companhia conta com mecanismos para movimentar recursos entre as entidades de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações financeiras consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha por base o capital circulante da Controladora não refletirá a real liquidez da Companhia. Cumpre destacar que o capital circulante da controladora se encontra negativo exclusivamente por ocasião dos dividendos propostos no montante de R\$ 72.422 (R\$ 129.049 em 31 de dezembro de 2021) e por conta de partes relacionadas com os acionistas (Nota 6) da Companhia no montante de R\$ 651.394 (R\$ 291.610 em 31 de dezembro de 2021), estes valores são pagos aos sócios quando há sobra de geração de caixa, após a utilização para novos negócios.

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

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

2.1.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

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

2.2. Base de consolidação

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

i) Controladas

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

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.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.2. Base de consolidação--Continuação

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.

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 2022 e 2021, 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 2022 e 2021, não houve necessidade de constituição de provisão para perdas ao valor recuperável dos investimentos.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis

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

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

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

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

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

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

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

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

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados as receitas de imóveis vendidos - vide Nota Explicativa 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 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

- As demais despesas, incluindo, os estandes de vendas (quando com vida útil igual ou inferior a 1 ano), propaganda e publicidade e comissões sobre as vendas, são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de Despesas comerciais - vide Nota Explicativa 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 socio participante e com apresentação deste investimento na rubrica de "Créditos com parceiros nos empreendimentos". As receitas de juros sobre aplicações financeiras são reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e atualizações monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

ii) *Receitas e despesas financeiras--Continuação*

As despesas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação "SCP", onde a Companhia atua como socio ostensivo, conseqüentemente, as operações da SCP são consolidadas nas demonstrações financeiras consolidadas e as obrigações da Companhia perante aos sócios participantes são apresentadas na rubrica de "Débitos com parceiros em empreendimentos". Os custos de empréstimos são registrados em despesas financeiras no exercício em que são incorridos pelo método da taxa efetiva. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia, exceto aqueles capitalizados conforme divulgado na Nota Explicativa 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 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

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

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

Julgamentos

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

Julgamentos--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 as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas. Tais provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas: (i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "outros passivos", no balanço patrimonial.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

Estimativas e premissas--Continuação

- Tributos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.
- 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 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.3.4. Contas a receber

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

2.3.4.1. *Provisão para perda esperada para risco de crédito*

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber--Continuação

2.3.4.2. *Provisão para distratos*

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

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

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.5. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.6. Imobilizado

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

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

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

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

2.3.7. Intangível

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

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

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

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

2.3.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

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

Regime de lucro presumido: Para a Companhia e suas controladas cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas de venda de imóveis (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 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 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.10. 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 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.12. 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 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

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 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

i) *Ativos financeiros--Continuação*

Mensuração subsequente

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

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

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

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

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

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros (vide Nota Explicativa 20).

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

i) *Ativos financeiros--Continuação*

Mensuração subsequente--Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

Desreconhecimento

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

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

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

i) *Ativos financeiros--Continuação*

Desreconhecimento--Continuação

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

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

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

ii) *Passivos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

ii) *Passivos financeiros--Continuação*

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Os passivos financeiros da Companhia incluem empréstimos e financiamentos, fornecedores, credores por imóveis compromissados, débitos com parceiros nos empreendimentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos, descrito em Nota Explicativa 20.

Mensuração subsequente

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

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

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

Passivos financeiros ao custo amortizado

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

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

ii) *Passivos financeiros--Continuação*

Mensuração subsequente--Continuação

Passivos financeiros ao custo amortizado--Continuação

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

Desreconhecimento

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

iii) *Compensação de instrumentos financeiros*

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

2.3.15. Credores por imóveis compromissados

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.15. Credores por imóveis compromissados--Continuação

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

2.3.16. Empréstimos e financiamentos

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

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

2.3.17. Resultado básico por ação

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

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

2.3.18. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2022 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.18. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022-- Continuação

- a) Contratos onerosos – Custo de cumprimento de contrato (alterações à IAS 37/CPC 25), aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. A alteração determina de forma específica quais custos devem ser considerados ao calcular o custo de cumprimento de um contrato.
- b) Alteração na norma IAS 16/CPC 27 – Imobilizado: classificação de eventuais ganhos gerados antes do imobilizado estar em conformidade com as condições planejadas de uso. Esclarece que os itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições planejadas de uso, se vendidos, devem ter seus custos e receitas reconhecidos no resultado do exercício, não podendo compor/reduzir o custo de formação do imobilizado.
- c) Melhorias anuais em decorrência do ciclo de melhorias entre 2018-2020, sendo feitas alterações nas normas: (i) IFRS 1/CPC 37 (R1), abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; (ii) IFRS 9/CPC 48, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; (iii) IFRS 16/CPC 06 (R2), abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil; e (iv) IAS 41/CPC 29, abordando aspectos de mensuração a valor justo.
- d) Alteração na norma IFRS 3/CPC 15 Inclui correções nas referências com relação a Estrutura Conceitual das IFRS.

2.3.19. 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.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

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

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

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis. As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

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

Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis. As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao Practice Statement 2 fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária.

Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ao IAS 12: Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em maio de 2021, o Conselho divulgou alterações ao IAS 12, que restringem o escopo da exceção de reconhecimento inicial sob o IAS 12, de modo que não se aplica mais a transações que dão origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais. As alterações devem ser aplicadas a transações que ocorram nos períodos anuais com início em, ou após o mais antigo período comparativo apresentado. Além disso, no início do mais antigo período comparativo apresentado, um imposto diferido ativo (desde que haja um lucro tributável suficiente disponível) e um imposto diferido passivo também devem ser reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento. A Companhia entende que não haverá impactos relevantes em suas demonstrações financeira dessas alterações.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa	10	7	39	34
Conta corrente bancária	421	361	3.133	2.911
Aplicações financeiras (i)	12.411	6.357	67.071	81.144
	12.842	6.725	70.243	84.089

- (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 82,8% e 100% do CDI (em 2021, 85% a 100% do CDI).

4. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Empreendimentos concluídos	3.630	4.282	115.738	55.418
Empreendimentos em construção	31.542	-	1.116.243	1.035.566
Ajuste a valor presente	(2.039)	-	(60.407)	(46.574)
Provisão para perda esperada para risco de crédito (i)	(170)	(357)	(7.504)	(3.162)
Provisão para distratos (ii)	(371)	-	(64.623)	(85.810)
	32.592	3.925	1.099.447	955.438
Circulante	16.285	2.207	655.812	531.860
Não circulante	16.307	1.718	443.635	423.578

- (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 8% 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 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

Ajuste a valor presente

É calculado sobre as contas a receber de unidades não concluídas, sendo contabilizado o montante apropriado proporcionalmente, utilizando a taxa de desconto de 6,59% em 31 de dezembro de 2022 (31 de dezembro de 2021 - 4,84%). A taxa de desconto está representada pela taxa média praticada nos contratos de financiamento de SFH na data base descontada pelo IGP-M projetado, compara essa taxa com o média da taxa de juros efetiva de NTN-B, assim é considerado a maior para taxa para aplicação do cálculo do AVP.

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 2022 e 2021, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Vencidos acima de 360 dias	109	16	1.959	1.885
Vencidos de 181 a 360 dias	110	97	4.861	2.466
Vencidos de 121 a 180 dias	24	96	953	1.476
Vencidos de 91 a 120 dias	15	22	671	2.592
Vencidos de 61 a 90 dias	29	46	1.083	2.571
Vencidos de 31 a 60 dias	351	56	2.801	4.210
Vencidos de 0 a 30 dias	476	1.209	19.069	26.590
	1.114	1.542	31.397	41.790
A vencer acima 360 dias	23.999	1.792	525.341	497.809
A vencer de 181 a 360 dias	5.638	238	498.901	318.694
A vencer de 121 a 181 dias	1.060	126	99.989	110.080
A vencer de 91 a 120 dias	711	51	15.326	10.627
A vencer de 61 a 90 dias	927	51	16.970	14.868
A vencer de 31 a 60 dias	732	186	19.505	73.443
A vencer de 0 a 30 dias	991	296	24.552	23.673
	34.058	2.740	1.200.584	1.049.194
	35.172	4.282	1.231.981	1.090.984
Ajuste a valor presente	(2.039)	-	(60.407)	(46.574)
Provisão para perda esperada de risco de crédito	(170)	(357)	7.504	(3.162)
Provisão para distratos	(371)	-	(64.623)	(85.810)
	32.592	3.925	1.099.447	955.438

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<u>Empreendimentos concluídos</u>				
Sem alienação fiduciária (*)	3.040	2.800	5.087	3.282
Com alienação fiduciária	590	1.482	110.651	52.136
<u>Empreendimentos em construção</u>				
Com garantia	31.542	-	1.116.243	1.035.566
Total de contas a receber (bruto)	35.172	4.282	1.231.981	1.090.984
Percentual de cobertura com garantia e/ou alienação fiduciária	91,36%	34,61%	99,59%	99,70%
Percentual de clientes sem garantia	8,64%	65,39% (*)	0,41%	0,30%

(*) Em 2021, o alto percentual sem garantia referia-se ao saldo de contas a receber da venda de terrenos a prazo sem alienação fiduciária.

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

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

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

Qualidade do crédito dos ativos financeiros--Continuação

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

Movimentação das provisões

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

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(357)	(608)	(3.162)	(5.763)
Adições	-	-	(6.771)	(1.484)
Reversões	187	251	2.429	4.085
Saldo final	(170)	(357)	(7.504)	(3.162)

Provisão para distratos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	-	(634)	(85.810)	(45.863)
Adições	(371)	-	(18.676)	(66.509)
Reversão	-	634	39.863	26.562
Saldo final	(371)	-	(64.623)	(85.810)

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

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

Por meio dos instrumentos particulares de contrato de cessão sem coobrigação de créditos imobiliários e outras avenças, a Companhia celebrou com a Gaia Securitizada 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 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 2022, o montante total recebido da cessão foi de R\$80.582. Segue informações das cessões de carteiras imobiliárias:

<u>Data da emissão</u>	<u>Emissão</u>	<u>Series</u>	<u>Valor</u>	<u>Vencimento</u>
26/12/2021	4º. Diálogo IV	207ª Diálogo	40.284	15/05/2025
		208ª Diálogo	40.284	15/09/2036
		210ª Diálogo	49.753	15/09/2037
26/12/2022	5º. Diálogo IV	103ª Diálogo	40.291	15/05/2031
		103ª Diálogo	40.291	15/09/2038
			210.903	

5. Imóveis a comercializar

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Terrenos (i)	313.948	250.026	847.576	788.772
Imóveis em construção (ii)	57.723	39.499	477.972	340.362
Imóveis concluídos	3.320	4.540	32.179	43.060
Adiantamentos a fornecedores	4.929	12.240	46.321	40.195
Provisão para distrato	223	-	35.722	43.225
Mais valia de terrenos (iv)	-	-	7.368	8.400
Encargos financeiros capitalizados (iii)	282	-	8.209	1.533
	380.425	306.305	1.455.347	1.265.547
Circulante	66.477	87.916	751.009	652.121
Não circulante	313.948	218.389	704.338	613.426

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

5. Imóveis a comercializar--Continuação

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

A Administração ao final de cada exercício social, prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor em todas as rubricas dos Imóveis a comercializar. Em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 não foi identificada a necessidade de tal provisão.

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é como segue:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	1.533	1.313
Custos da transação	445	903
Encargos financeiros capitalizados (Nota 8)	26.593	10.876
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota 17)	(20.362)	(11.559)
Total	8.209	1.533

6. Partes relacionadas

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

6. Partes relacionadas--Continuação

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.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Mútuo				
Família Nahas (i)	651.394	291.610	651.394	291.610
Antecipação de dividendos (ii)				
Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27	40	27	40
Camargo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.294	2.726	1.294	-
Antonio de Barros Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.399	-	-
Circulante	652.715	297.775	652.715	291.650

(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 do qual foi parcialmente absorvido em 2022.

Não ocorreram transações comerciais e despesas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 em relação aos valores devidos por partes relacionadas. Vale mencionar que nem a Companhia, controladas e controladas em conjunto concederam garantias para os seus acionistas e nos casos em que os acionistas concederam garantias para determinadas transações, tais informações foram divulgadas na Nota Explicativa no. 8. Não foi identificado nenhuma 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 2022 em despesas administrativas gerais (pró-labore) no montante de R\$ 49 (R\$ 58 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021). A Companhia não possui remuneração baseada em ações e nem benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

7. Investimentos

a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Participação em empresas:				
Controladas	546.474	222.641	-	-
Controladas em conjunto	105.838	84.272	157.988	114.059
	652.312	306.913	157.988	114.059
Mais-valia de terrenos	7.368	8.400	-	-
	659.680	315.313	157.988	114.059

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

(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	
							31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	50%	40.046	3.367	36.680	5.900	2.950	3.085	18.340	19.695
Vitório Ramalho Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a)	50%	6	4	2	1.109	555	(197)	1	757
Locdia Locações Ltda.	(a)	100%	2.745	3	2.741	(207)	(207)	199	2.742	2.343
Camargo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	4.441	1.208	3.232	1.183	1.183	3.438	3.233	582
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		100%	6	-	6	39	39	231	6	133
Paes De Barros Diálogo Jacutinga Empreend. Imobiliários Spe Ltda.		50%	883	-	882	79	40	664	441	1.016
19 De Janeiro Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		63%	670	51	619	739	462	(713)	387	475
Bonsucesso Diálogo Empreend Imob Ltda.		50%	401	-	402	98	49	266	201	675
Madre De Deus Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	29.979	4.245	25.734	(311)	(311)	(139)	25.734	25.245
Cel Pedro Dias Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	948	150	797	(80)	(80)	2.478	797	667
Diálogo 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Edição Jardins	(a)	50%	474	325	3.187	229	114	4.658	1.622	1.782
Diálogo 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Aconito		40%	10.107	11	7.057	(4)	(2)	(2)	2.788	984
Diálogo Unita Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		100%	222	-	222	9	9	1.510	222	234
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		100%	2.452	-	2.452	706	706	737	2.452	1.746
Antonio De Barros Diálogo Empreend Imob Spe Ltda.		100%	5.590	1.778	3.811	5.841	6.691	10.048	4.661	1.210
Pota Diálogo Empr Imobiliários Ltda.		100%	20.804	-	20.804	(93)	(94)	(1)	20.804	454
Duarte de Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	488	-	488	214	214	291	488	753
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	314	-	314	60	60	265	314	481
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	265	-	265	108	108	333	265	828
Diálogo Jsg Tatuape Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		50%	103	-	103	70	35	137	52	329
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		100%	2.370	-	2.370	964	964	742	2.370	1.706
Diálogo 54 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		100%	73.574	28.840	44.734	90	90	37	44.734	22.954
Eloi Cerqueira Empreend Imobiliários Spe Ltda.	(a)	50%	59.241	4.537	54.703	27.891	14.470	11.217	27.673	21.105
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		100%	1.614	-	1.614	443	443	229	1.614	771
Andre Vidal Diálogo Empreend.Imob.Spe Ltda.		100%	32.526	1.861	30.666	2.707	2.707	102	30.666	13.359
José Cocciuffo Empreend.Imob Spe Ltda.		100%	283	-	283	158	158	361	283	928
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		100%	1.764	-	1.765	141	142	896	1.764	2.230
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	50%	787	-	787	601	300	291	393	623
Diálogo S Quatro Cavour Empreend Imobiliários Ltda.		70%	18.641	1.692	16.949	9.917	6.942	10.703	11.852	24.103
Diálogo 69 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a)	50%	111.111	16.926	94.184	32.242	16.106	(141)	47.077	32.235
Diálogo 71 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		100%	11.379	77	11.302	(201)	(201)	(111)	11.302	9.153
São Bento Administração e Participações Ltda.		75%	965	17	948	111	83	(14)	711	750

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(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--Continuação

Controladora--Continuação

	% Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Controladora			
						Resultado equivalência patrimonial		Investimentos	
						31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Diálogo 78 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	31.084	-	31.084	(62)	(62)	(1)	31.084	807
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	827	-	827	144	144	70	827	603
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	911	-	912	89	89	(15)	911	613
Diálogo 68 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	32.020	-	32.020	(68)	(68)	13	32.020	863
Diálogo 70 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	19.058	-	19.058	(1.265)	(1.265)	(3)	19.058	438
Diálogo 66 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	666	-	666	179	179	(24)	666	461
Diálogo 34 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	20.299	-	20.299	(929)	(929)	(9)	20.299	557
Diálogo 63 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	1.048	-	1.048	217	217	77	1.048	811
Astorga Diálogo Empreend. Imob. Ltda.	100%	379	-	379	16	16	308	379	850
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	944	-	944	288	288	146	944	656
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários SA.	100%	2.081	-	2.082	613	613	400	2.081	1.419
Diálogo GR Belém Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	23.459	5.148	18.311	3.416	2.425	(620)	12.851	6.973
Diálogo 73 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. - Álvaro Ramos	50%	26.350	1.747	24.603	(69)	(34)	(21)	12.302	10.433
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	1.486	-	1.486	288	288	133	1.486	908
Diálogo Arouca Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	907	36	871	84	42	(115)	435	463
Diálogo Ibiapava Empreendimentos Imobiliários SA.	81%	1.571	425	1.147	(1.148)	(933)	1.274	932	894
Scenário Jardim Prudência (Cafezais I)	100%	105	9	96	374	374	(660)	97	530
Diálogo 79 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	70%	21.232	106	21.126	(355)	(248)	(56)	14.787	13.929
Diálogo 83 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	21.510	53	21.456	(41)	(41)	(56)	21.455	16.451
Flechas IV Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	152	-	152	182	182	(52)	152	591
Atucuri Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	1.473	176	1.297	271	135	(127)	649	508
Diálogo 81 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	14.409	7.061	7.348	(72)	(36)	(15)	3.673	1.794
Diálogo 85 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	1.175	-	1.175	368	368	121	1.175	707
Diálogo 87 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	22.395	-	22.395	(219)	(219)	(1)	22.577	591
Diálogo 84 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	31.180	71	31.109	(16)	(16)	(37)	31.109	20.925
Diálogo 86 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	35.273	5.437	29.836	(123)	(62)	-	14.918	1.205
Batuns Dialogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	8.412	-	8.412	3.822	3.822	9	8.412	225
Jaguariaiva Dialogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100%	26.354	-	26.354	609	609	(1)	26.354	589
Pirituba Dialogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100%	16.819	-	16.819	(179)	(179)	(2)	16.819	387
Patriarca Dialogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100%	12.551	-	12.551	(172)	(172)	(1)	12.551	361
Chamantá II Dialogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100%	19.520	-	19.477	(63)	(63)	(1)	19.520	246

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(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--Continuação

Controladora--Continuação

	% Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Controladora			
						Resultado equivalência patrimonial		Investimentos	
						31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Indianópolis Açoce Incorporação Ltda.	50%	95.064	30.410	64.653	(1.411)	(705)	6	32.327	28.420
Diálogo 94 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	1.336	-	1.336	(2)	(3)	-	1.335	-
Diálogo 95 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	2	-	2	-	-	-	2	-
Diálogo 96 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	2	-	2	-	-	-	2	-
Diálogo 97 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	2	-	2	-	-	-	2	-
Diálogo 98 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	2	-	2	-	-	-	2	-
Outros investimentos		52.773	27.665	25.111	514	(117)	628	21.082	1.399
Subtotal						59.364	52.968	652.312	306.913
Ágio sobre mais valia (Nota 5)						-	-	7.368	8.400
Distribuição desproporcional (b)						44.515	39.857	-	-
Total						103.879	92.825	659.680	315.313

- (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 à 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 2022

(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--Continuação

Consolidado

	% Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Consolidado				
						Resultado equivalência patrimonial		Investimentos		
						31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	
Diálogo 69 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a)	50%	111.111	16.926	94.184	32.242	16.106	(141)	47.077	32.235
Indianópolis Açoce Incorporação Ltda.		50%	95.064	30.410	64.653	(1.411)	(705)	6	32.327	28.420
Eloi Cerqueira Empreend Imobiliários Spe Ltda.	(a)	50%	59.241	4.537	54.703	27.891	14.470	11.217	27.673	21.105
Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	50%	40.046	3.367	36.680	5.900	2.950	3.085	18.340	19.695
Diálogo 73 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. - Álvaro Ramos		50%	26.350	1.747	24.603	(69)	(34)	(21)	12.302	10.433
Diálogo 86 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		50%	35.273	5437	29.836	(123)	(62)	-	14.918	1.205
Diálogo 81 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		50%	14.409	7.061	7.348	(72)	(36)	-	3.673	-
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	50%	787	-	787	601	300	291	393	623
Outros investimentos			597.800	74.003	523.801	31.075	(95)	41	1285	343
Subtotal							32.894	14.477	157.988	114.059
Distribuição desproporcional (a)							42.419	40.226	-	-
Total							75.313	54.703	157.988	114.059

(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 à 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 2022

(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 2022 e 2021. 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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo anterior	315.313	248.940	114.059	52.931
Aportes	424.173	151.799	30.092	56.000
Dividendos recebidos	(182.653)	(177.971)	(61.476)	(49.575)
Equivalência patrimonial	103.879	92.825	75.313	54.703
Amortização de mais valor de terrenos	(1.032)	(280)	-	-
Saldo final	659.680	315.313	157.988	114.059

8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Financiamento imobiliário (SFH) (a)	5	-	344.079	181.177
Capital de giro (b)	-	5.610	-	5.610
Debêntures (c)	-	150.610	-	150.610
Custos da transação (d)	-	(2.054)	-	(2.054)
	5	154.166	344.079	335.343
Total circulante	-	55.536	82.197	55.536
Não circulante	5	98.630	261.882	279.807

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

- (a) Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinado à construção de unidades imobiliárias e indexados à Taxa Referencial - TR de juros, acrescido de juros que variam de 7,60% a 10,25% ao ano. Não ocorreram custos de transação relevantes na captação destes recursos;
- (b) Cédula de crédito bancário (CCB) para utilização em capital de giro, tomado em moeda nacional e com taxa de 3,40% a.a., acrescidos da variação do CDI e foi pago integralmente em fevereiro de 2022.
- (c) Debêntures: primeira emissão de debêntures simples e não conversíveis da Companhia, no valor nominal de R\$ 200.000, destinado à aquisição e pagamentos de terrenos. Sobre o valor nominal das Debêntures incidem juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI, acrescidos da taxa de 2,65% ao ano. O saldo foi totalmente amortizado no ano de 2022.
- (d) Os custos incrementais diretamente atribuídos à emissão das Debêntures foram amortizados ao resultado do exercício corrente de acordo com o fluxo de pagamento das Debêntures.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos classificados no passivo não circulante, existentes em 31 de dezembro de 2022:

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2024	-	185.270
2025	5	76.612
Total	5	261.882

Cláusulas restritivas

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

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Garantias

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

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo em 1º de janeiro	154.166	231.137	335.343	388.043
<u>Movimentação financeira</u>				
(+) Liberação	5	-	313.739	226.420
(-) Amortização principal	(155.556)	(76.553)	(311.570)	(278.839)
(+) Encargos financeiros capitalizados (Nota 5)	-	-	26.593	10.876
(+) Encargos financeiros apropriados ao resultado	10.946	13.698	10.946	13.698
(-) Juros pagos	(9.180)	(13.328)	(30.595)	(24.067)
(-) Custos da transação	(377)	(788)	(377)	(788)
Saldo em 31 de dezembro	5	154.166	344.079	335.343

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Movimentação dos empréstimos e financiamentos--Continuação

A Companhia possuía aprovado o montante de R\$ 1.218.000 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 840.815 em 31 de dezembro de 2021) 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\$ 410.300 até 31 de dezembro de 2022 (R\$ 226.420 até 31 de dezembro de 2021). 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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social	586	84	20.117	16.994
PIS e COFINS	635	98	21.794	18.417
Total	1.221	182	41.911	35.411
Circulante	306	79	23.428	17.915
Não circulante	915	103	18.483	17.496

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita de Vendas	5.277	2.753	5.277	2.753
Receita Serviços	2.250	3.501	3.946	5.254
Total Receita	7.527	6.254	9.223	8.007
B. Cálculo - Imp. Renda - 8% e 32%	1.142	1.341	1.685	1.902
B. Cálculo - Contr. Social - 12% e 32%	1.353	1.451	1.896	2.012
Receita sobre aplicação financeira - 100%	370	910	4.013	2.528
CSLL - 9,00%	(155)	(212)	(532)	(409)
IRPJ - 15,00%	(227)	(338)	(854)	(664)
Adicional IRPJ - 10,00%	(145)	(201)	(564)	(419)
Receita de Vendas RET	49.751	41.074	1.070.392	1.068.533
IRPJ e CSLL RET	(956)	(789)	(20.551)	(20.516)
Estorno de provisão de diferido	-	108	160	(746)
(=) Imposto de renda e contribuição social	(1.483)	(1.432)	(22.341)	(22.754)
Alíquota efetiva	3%	3%	2%	2%

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários

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

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

10.1. Créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários

Descrição	Particip. do sócio participante	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	49,00%	60.071	42.786	-	-
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,00%	56.885	40.950	-	-
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	58,00%	60.354	41.140	-	-
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00%	25.941	39.551	25.941	39.551
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	33,00%	31.753	36.793	-	-
Coryntho Balduino Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	73,00%	-	29.462	-	-
Sapetuba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	68,00%	-	29.335	-	-
Flechas IV Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	49,00%	7.455	28.975	-	-
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	53,00%	39.373	24.060	-	-
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	73,00%	34.449	23.931	-	-
SCP Itangua Empreendimentos Imobiliário Ltda. - Irape	100,00%	25.476	24.389	25.476	24.389
Camargo li Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	58,00%	30.391	23.511	-	-
José Cocciuffo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	56,00%	7.886	25.940	-	-
Duarte De Carvalho Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,50%	14.758	22.777	-	-
Jaguariaiava Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	68,00%	-	20.032	-	-
Diálogo 87 Empreendimentos Imobiliários Scp Ltda.	68,00%	-	20.111	-	-
Diálogo 85 Empreendimentos Imobiliários Scp Ltda.	70,00%	41.127	24.738	-	-
Astorga Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,00%	9.091	20.398	-	-
Milton Campos Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	61,00%	20.318	14.066	-	-
Pota Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71,75%	-	16.299	-	-
Souza Reis Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	58,00%	-	16.171	-	-
Jsg Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	39,00%	3.436	14.253	-	-
Gentil De Moura Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	74,00%	-	16.199	-	-
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	46,50%	21.186	14.243	-	-
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	38,00%	30.659	14.642	-	-
Pirituba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	78,00%	-	15.107	-	-
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,50%	10.285	15.753	-	-
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51,00%	6.756	21.114	-	-
Bonsucesso Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,00%	5.821	19.572	-	-
Chamanta II Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	88,00%	-	12.087	-	-
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	44,50%	18.403	13.424	-	-
Imperatriz Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	1.133	12.927	1.133	12.927
Diálogo 67 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	62,00%	-	11.197	-	-
SCP Diálogo Engenharia e Construção Ltda. - Vila Ema II	68,00%	-	7.666	-	-
Paes De Barros Diálogo Jacutinga Empreend Imob Spe Ltda.	30,00%	2.648	6.097	-	-
Diálogo Forma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,00%	5.036	4.737	-	-
São Jose Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	58,00%	2.765	7.386	-	-
Celso Garcia Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,50%	1.612	3.926	-	-
Vila Ema V Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	49,00%	-	1.989	-	-
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	36,75%	112	2.441	-	-
Outros créditos com parceiros		5.082	5.981	690	1.287
Total		580.262	786.156	53.240	78.154
Circulante		321.821	322.565	45.204	46.603
Não Circulante		258.441	463.591	8.036	31.551

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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 2022 e 2021 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo anterior	786.156	771.071	78.154	88.415
Aportes pagos	71.939	138.128	1.796	12.612
Repasse recebidos	(490.517)	(358.188)	(42.611)	(55.152)
Repasse apurados do exercício (Nota 19)	212.684	235.145	15.901	32.279
Saldo final	580.262	786.156	53.240	78.154

Cronograma de vencimentos

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo de créditos com parceiros em empreendimentos possui a seguinte expectativa de realização de longo prazo:

	Controladora	Consolidado
2024	169.693	813
2025	24.805	797
2026	7.921	771
2027 em diante	56.022	5.655
	258.441	8.036

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

(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	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	67,00%	-	-	62.703	72.470
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	49,00%	-	-	60.071	42.786
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	52,00%	-	-	59.130	42.656
Bonsucesso Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71,00%	-	-	13.851	46.567
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	-	-	41.623	28.373
Flechas IV Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	51,00%	-	-	7.607	29.566
Jsg Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	61,00%	-	-	5.173	21.536
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. (antiga Diálogo 59 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	62,00%	-	-	48.410	21.889
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	45,00%	-	-	33.330	20.429
Astorga Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	52,00%	-	-	9.470	21.248
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	51,50%	-	-	23.464	16.393
Camargo li Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. (antiga Diálogo 63 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	40,00%	-	-	20.960	16.215
José Cocciuffo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	42,00%	-	-	5.960	19.484
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	53,50%	-	-	22.125	16.139
Diálogo Scp Adolfo Pinheiro	29,75%	16.417	14.771	16.417	14.771
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49,00%	-	-	6.226	19.458
Sapetuba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. (antiga Diálogo 68 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	32,00%	-	-	13.724	12.943
Duarte De Carvalho Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	37,50%	-	-	9.148	14.118
Souza Reis Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda. (antiga Diálogo 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.)	42,00%	-	-	13.524	11.144
Milton Campos Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. (antiga Diálogo 66 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	39,00%	-	-	12.324	8.532
Paes De Barros Diálogo Jacutinga Empreend Imob Spe Ltda.	20,00%	-	-	5.295	12.194
Coryntho Balduino Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	27,00%	-	-	10.350	10.084
Jaguariaíva Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. (antiga Diálogo 72 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	30,00%	-	-	11.295	8.834
Diálogo 87 Empreendimentos Imobiliários Scp Ltda.	30,00%	-	-	9.755	8.870
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. (antiga Diálogo 62 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	25,00%	-	-	11.798	8.196
Diálogo 85 Empreendimentos Imobiliários Scp Ltda.	28,00%	-	-	16.451	9.895
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32,50%	-	-	5.103	7.816
Diálogo 67 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	36,00%	-	-	6.988	6.496
Pota Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	26,25%	-	-	7.405	5.963
Gentil De Moura Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. (antiga Diálogo 70 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	26,00%	-	-	6.008	5.254
Diálogo SCP Padre Raposo	20,00%	6.463	3.559	6.464	3.559
Pirituba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	22,00%	-	-	4.205	3.874
SCP Vila Ema III	30,00%	6.549	3.480	6.549	3.480
SCP Diálogo Engenharia e Construção Ltda. - Vila Ema II	32,00%	-	-	3.605	3.382
São Jose Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	42,00%	-	-	1.955	5.153
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	61,25%	-	-	187	4.069
Vila Ema V Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. (antiga Diálogo 65 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	51,00%	-	-	3.977	1.989
Celso Garcia Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	37,50%	-	-	999	2.433
SCP Vila Ema	64,50%	-	-	1.105	1.340
Chamanta li Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. (antiga Diálogo 64 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	10,00%	-	-	1.482	1.489
Outros débitos com parceiros		980	1.262	4.252	5.817
Total		30.409	23.072	610.468	616.904
Circulante		1.380	4.738	288.722	283.462
Não Circulante		29.029	18.334	321.746	333.442

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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 2022 e 2021 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo anterior	23.072	10.330	616.904	581.963
Aportes	38.829	13.495	76.733	84.480
Repasso pago	(33.002)	(754)	(259.673)	(269.135)
Repasses apurados do exercício (Nota 19)	1.510	1	176.504	219.596
Saldo final	30.409	23.072	610.468	616.904

Cronograma de vencimentos

Tendo em vista que o repasse financeiro aos parceiros ocorrerá na medida que a Companhia receber os saldos de carteira (vendas de unidades), a Companhia tem como procedimento a segregação entre curto e longo prazo através da apuração do fluxo financeiro utilizando a mesma proporção apurado do contas a receber. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo de débitos com parceiros em empreendimentos possui a seguinte expectativa de realização de longo prazo:

	Controladora	Consolidado
2024	554	165.390
2025	4.952	40.414
2026	56	6.835
2027 em diante	23.467	109.107
	29.029	321.746

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Antecipação de parcelas dos clientes	10.801	8.052	57.114	83.876
Por permuta física de terrenos	13.069	7.823	60.457	67.437
	23.870	15.875	117.571	151.313
Circulante	10.630	8.652	69.931	108.392
Não circulante	13.240	7.223	47.640	42.921

Ao final do exercício em 31 de dezembro de 2022, o saldo de adiantamentos de clientes possui a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Controladora	Consolidado
2024	12.343	24.955
2025	97	21.885
2026	800	800
	13.240	47.640

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

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

12. Provisões

a) Provisão para garantias de obras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo anterior	329	310	12.370	9.985
(+) Adições	324	71	4.767	3.369
(-) Pagamentos	(23)	(52)	(1.541)	(984)
Saldo final	630	329	15.596	12.370
Circulante	80	7	2.025	1.126
Não circulante	550	322	13.571	11.244

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

12. Provisões--Continuação

a) Provisão para garantias de obras--Continuação

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

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

b) Provisão para demandas judiciais e depósitos judiciais

Causas classificadas como de perda provável

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

	Controladora			Consolidado			
	Previdenciário	Cível	Total	Previdenciário	Cível	Fiscal	Total
Saldo em 31/12/2021	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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

12. Provisões--Continuação

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

Causas classificadas como de perda possível

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

	Controladora				Consolidado			
	Previdenciária/ Trabalhista	Fiscal	Cíveis	Total	Previdenciária/ Trabalhista	Fiscal	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2021	590	155	647	1.392	590	13.695	3.542	17.827
Saldo em 31/12/2022	1.168	440	1.068	2.676	1.543	18.831	4.116	24.490

Os processos cíveis e trabalhistas possuem natureza de distrato contratuais e processos relacionados a obras e terceiros. Os processos fiscais referem-se substancialmente à 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:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Depósitos judiciais	21	70	16.463	13.008
Circulante	-	2	2.789	176
Não circulante	21	68	13.674	12.832

13. Credores por imóveis compromissados

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

13. Credores por imóveis comprometidos--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Credores por imóveis comprometidos	18.011	32.933	54.647	106.286
Circulante	4.276	31.421	18.895	75.674
Não circulante	13.735	1.512	35.752	30.612

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de credores por imóveis comprometidos possui a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Controladora	Consolidado
2024	7.941	25.040
2025	2.966	10.712
2026	2.828	-
	13.735	35.752

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

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

(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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Empreendimentos em Construção		
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	706.371	881.020
Permutas	16.228	31.903
	722.599	912.923
(a) Receita de Vendas Contratadas	3.068.300	2.899.315
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	2.345.701	1.986.392
Distratos – Receitas estornadas	(6.567)	(43.345)
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	722.599	912.923
(ii) Receita Indenização por distratos	8.095	4.743
(b) Provisão para Distratos (Passivo)		
Ajustes em Receitas Apropriadas	6.567	43.345
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(64.623)	(85.810)
Receita indenização por distratos	8.095	4.743
Total Provisão para Distratos	(49.961)	(37.722)
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.551.747	1.387.080
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(1.157.596)	(923.149)
Encargos financeiros apropriados	(13.728)	(8.719)
(c) Distratos - custos de construção	(1.774)	21.811
Distratos - encargos financeiros	406	174
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	392.377	485.742
Driver C/CO (sem encargos financeiros)	75%	67%
Margem operacional (Custo Orçado a Apropriar / Receita de Vendas a apropriar)	54%	53%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	815.416	688.578
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	1.774	(21.811)
Encargos financeiros apropriados	(1.760)	(1.014)
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a+b)	817.190	666.767

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.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 300.000 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 300.000 em 31 de dezembro de 2021), representado por 300.000.000 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2022 (300.000.000 ações em 31 de dezembro de 2021 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 cotistas nos montantes de R\$ 202.490 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 75.512 em 31 de dezembro de 2021). Em 31 de dezembro de 2022, remanesce registrado no passivo circulante o montante de R\$ 72.422 (R\$ 129.049 em 31 de dezembro de 2021), a título de dividendos provisionados e não pagos aos cotistas da Companhia.

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

	Controladora e consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo anterior	129.049	447.731
(-) Dividendos pagos	(259.117)	(394.194)
Dividendos propostos a pagar	202.490	75.512
Saldo de dividendos propostas a pagar	72.422	129.049

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 2022, foram pagos dividendos a não controladores no montante de R\$ 9.182 (R\$ 21.841 em 2021).

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

15. Patrimônio líquido--Continuação

d) Destinação do lucro líquido do exercício

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

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

	<u>2022</u>
Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora	304.935
Constituição da Reserva Legal - %	5%
(-) Reserva legal	15.247
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	289.688
Dividendo mínimo estatutário - %	25%
Dividendo mínimo estatutário	72.422
Parcela excedente ao capital social à disposição da assembleia geral	217.266
Total destinado à reserva de lucros	217.266

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, após constituição de reserva legal e da preposição de dividendos, no montante de R\$ 217.266, foi transferido para: i) R\$ 217.266 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 2022, este valor está limitado a 50% do capital social da Companhia.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

(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 2022 e 2021 está apresentada abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita de imóveis vendidos	79.326	42.984	1.039.872	1.143.629
Receita de Indenização por distrato	8.387	225	81.858	33.442
Reversão (constituição) de provisão para distrato	(376)	736	20.087	(37.774)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(1.581)	(1.000)	(22.611)	(24.281)
Ajuste a valor presente	(2.039)	209	(13.833)	(32.396)
	83.717	43.154	1.105.373	1.082.620
Receita de prestação de serviços	2.249	3.501	3.945	5.254
Impostos incidentes sobre prestados	(305)	(165)	(508)	(339)
Subtotal	1.944	3.336	3.437	4.915
	85.661	46.490	1.108.810	1.087.535

17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão apresentados abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(42.752)	(18.316)	(599.828)	(522.406)
Despesas gerais e administrativas	(26.548)	(22.017)	(42.695)	(34.587)
Despesas comerciais	(10.339)	(1.461)	(39.912)	(46.576)
	(79.639)	(41.794)	(682.435)	(603.569)
Custos dos imóveis vendidos				
Custos com imóveis vendidos	(40.233)	(15.908)	(563.619)	(524.274)
Encargos financeiros (Nota 5)	-	-	(20.362)	(11.559)
Amortização de mais valia de terreno	-	-	(1.032)	(280)
Custo com prestação de serviços	(2.418)	(1.940)	(2.545)	(2.261)
Custo com provisão para garantia de obra	(324)	(71)	(4.767)	(3.369)
Provisão para distratos	223	(397)	(7.503)	19.337
	(42.752)	(18.316)	(599.828)	(522.406)
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	(21.774)	(17.460)	(21.774)	(17.733)
Serviços de terceiros	(2.209)	(2.156)	(10.415)	(8.852)
Despesa de cartório	(162)	(108)	(880)	(585)
Despesas com ocupação	(299)	(663)	(626)	(896)
Aluguel e condomínio	(258)	(398)	(3.617)	(2.619)
Depreciação	(177)	266	(972)	(368)
Despesas tributárias	(446)	(310)	(1.919)	(1.612)
Outras despesas administrativas	(1.223)	(1.188)	(2.492)	(1.922)
	(26.548)	(22.017)	(42.695)	(34.587)

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

17. Custos e despesas por natureza--Continuação

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas comerciais				
Despesas com propaganda e publicidade	(7.325)	(194)	(27.677)	(29.635)
Despesas com comissões	-	-	(198)	(519)
Despesas com plantão de vendas	(2.876)	(1.267)	(11.749)	(16.192)
Outras comerciais	(138)	-	(288)	(230)
	(10.339)	(1.461)	(39.912)	(46.576)

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Amortização de ágio sobre mais valia dos sobre investimentos	(1.032)	(280)	-	-
Provisão para perdas esperadas	187	251	(4.342)	2.601
Provisão para demandas judiciais	(844)	70	(8.345)	(5.606)
Outras receitas e despesas (a)	33	247	3.592	(549)
	(1.657)	288	(9.095)	(3.554)

(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 2022 e 2021 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeiras	368	1.216	4.011	2.833
Variação monetária e juros	690	1.634	26.898	35.532
Descontos obtidos	2	2	12	17
Receita financeira com parceiros	212.685	235.145	15.901	32.279
	213.745	237.997	46.822	70.661
Despesas financeiras				
Despesas financeiras com parceiros	(1.510)	(1)	(176.504)	(219.596)
Juros	(10.669)	(13.733)	(10.684)	(13.762)
Despesas bancárias	(27)	(13)	(397)	(497)
Descontos concedidos	(824)	(1.706)	(15.789)	(19.692)
Outras despesas financeiras	(2.541)	(975)	(3.057)	(1.358)
	(15.571)	(16.428)	(206.431)	(254.905)
Resultado financeiro	198.174	221.569	(159.609)	(184.244)

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

20. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

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

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

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.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

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.

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.

d) Análise de sensibilidade

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	4,75%	7,13%	9,50%	11,88%	14,25%
INCC	2,01%	3,02%	4,02%	5,03%	6,03%
IGP-M	2,24%	3,35%	4,47%	5,59%	6,71%
TR	0,09%	0,13%	0,17%	0,21%	0,26%

Ativos e passivos líquidos	Saldo em 31/12/2022	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI (aplicações financeiras)	67.071	3.186	4.779	6.372	7.965	9.558
INCC (contas a receber)	1.116.243	22.436	33.655	44.873	56.091	67.309
INCC (créditos com parceiros)	53.240	1.070	1.605	2.140	2.675	3.210
IGPM (contas a receber)	115.738	2.587	3.880	5.173	6.467	7.760
CDI (empréstimos e financiamentos)	(82.197)	(3.904)	(5.857)	(7.809)	(9.761)	(11.713)
TR (empréstimos e financiamentos)	(261.882)	(224)	(336)	(448)	(559)	(671)
INCC (credores por imóveis compromissados)	(54.647)	(1.098)	(1.648)	(2.197)	(2.746)	(3.295)
INCC (débitos com parceiros)	(610.468)	(12.270)	(18.406)	(24.541)	(30.676)	(36.811)
Total	343.098	11.783	17.672	23.563	29.456	35.347

Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas	Saldo em 31/12/2022	CDI	INCC	IGP-M	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (nota 3)	70.243	67.071	-	-	-	3.172
Contas a receber (nota 4)	1.231.981	-	1.116.243	115.738	-	-
Créditos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	53.240	-	53.240	-	-	-
Outros ativos	10.588	-	-	-	-	10.588
Total dos ativos com riscos financeiros	1.366.052	67.071	1.169.483	115.738	-	13.760
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	(344.079)	(82.197)	-	-	(261.882)	-
Fornecedores	(37.078)	-	-	-	-	(37.078)
Credores por imóveis compromissados (nota 13)	(54.647)	-	(54.647)	-	-	0
Débitos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	(610.468)	-	(610.468)	-	-	-
Partes relacionadas (nota 6)	(652.715)	-	-	-	-	(652.715)
Outros passivos	(5.421)	-	-	-	-	(5.421)
Total dos passivos com riscos financeiros	(1.704.408)	(82.197)	(665.115)	-	(261.882)	(695.214)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	(338.356)	(15.126)	504.368	115.738	(261.882)	681.454

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2022, 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:

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros--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	31/12/2022	31/12/2021
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado – Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	67.073	81.144

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Gestão de capital

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

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

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

O endividamento em 31 de dezembro de 2022 e 2021, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (nota explicativa 8)	344.079	335.343
Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa 3)	(70.243)	(84.089)
Dívida líquida	273.836	251.254
Total do patrimônio líquido	890.378	791.439
Endividamento - %	30,76%	31,75%

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

f) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	
Ativos Financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (nota 3)					Valor justo por meio do resultado
	12.842	6.725	70.243	84.089	
Contas a receber (nota 4)	32.592	3.925	1.099.447	955.438	Custo amortizado
Créditos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	580.262	786.156	53.240	78.154	Custo amortizado
Outros ativos	5.466	2.237	21.301	8.179	Custo amortizado
Passivos Financeiros					
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	5	154.166	344.079	335.343	Custo amortizado
Fornecedores	3.025	1.800	37.078	20.738	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados (nota 13)	18.011	32.933	54.647	106.286	Custo amortizado
Débitos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	30.409	23.072	610.468	616.904	Custo amortizado
Partes relacionadas (nota 6)	652.715	297.775	652.715	291.650	Custo amortizado
Outros passivos	8.561	24	13.971	6.539	Custo amortizado

g) Gestão de risco de liquidez

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

21. Compromissos

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e fluxo estimado de desembolso referente aos empreendimentos em curso no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, R\$ 112.386 para 2023, R\$ 970 para 2024. O montante de desembolso para terrenos contratados findo em 31 de dezembro de 2022, R\$ 112.386 para 2023 e R\$ 35.091 para 2024 e R\$ 2.177 para 2025 em diante.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Lucro básico por ações		
Lucro líquido do exercício	304.935	317.946
Média ponderada de ações em circulação – em milhares	300.000	300.000
Lucro básico e diluído por ação (*)	<u>1,01645</u>	<u>1,05982</u>

(*) Valores expressos em reais.

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2022, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia – obras

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

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

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

<u>Resumo de seguro por modalidade</u>	<u>Cobertura</u>
Risco de engenharia (a)	2.350.838
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	305.000
	<u>2.655.838</u>

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre maio de 2023 e dezembro de 2026.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

24. Transações que não afetam caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia teve transações que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<u>Dividendos propostos a pagar</u>				
Lucros e dividendos propostos a pagar	202.523	75.512	202.523	75.512
Reserva de lucros	(202.523)	(75.512)	(202.523)	(75.512)
<u>Arrendamento por direito de uso</u>				
Imobilizado e intangível líquido	-	3.539	-	3.539
Passivo de arrendamento	-	(3.539)	-	(3.539)

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 4.548 m² e totalizaram o montante de R\$ 37.000.

b) CRI - Liberações

Nos meses de janeiro e fevereiro de 2023, a Companhia obteve liberações no montante de R\$ 80.582 referente ao CRI contratado em 2022. Os recursos serão utilizados com o objetivo de fortalecimento da estrutura de caixa da Companhia para o ano de 2023.