



## Diálogo Engenharia e Construção S.A.

CNPJ nº 57.132.417/0001-25

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Diálogo Engenharia e Construção S.A. ("Companhia" ou "DIALOGO"), 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 31/12/2022. A DIALOGO desde a sua fundação em 1987 até o final do exercício findo em 31/12/2022 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 DIALOGO 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	GVG Total	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 Home Resort	jun-22	São Paulo - SP	701	462.950	231.475	50%
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%
<b>Total 2022</b>			<b>2.128</b>	<b>1.381.555</b>	<b>944.943</b>	

Em relação a performance do VGV lançado obtivemos o resultado de R\$815 milhões das vendas brutas, frente a 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.

RS (Mil)	2022	2021
Vendas de Estoque	1.051.982	709.938
Vendas de Lançamentos	815.335	788.371
<b>Vendas Brutas</b>	<b>1.867.317</b>	<b>1.498.309</b>
(-) Distratos	(604.877)	(443.568)
<b>Vendas Líquidas</b>	<b>1.262.441</b>	<b>1.054.741</b>

**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)	Entrega	Localização	Unidades	GVG Total	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 Exclusivo (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%
Diálogo 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 Mooca (Madre de Deus II)	nov-22	São Paulo - SP	163	235.701	108.423	46%
<b>Totais</b>			<b>2.110</b>	<b>1.963.712</b>	<b>1.103.659</b>	

**Estoque a valor de mercado:** Em 31/12/2022, 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

31/12/2022, temos 45 terrenos (44 terrenos em 31/12/2021) em nosso banco de terrenos para futuras incorporações, compondo nosso ativo de terrenos de R\$ 847 milhões (R\$788 milhões em 31/12/2021) nas demonstrações financeiras consolidadas, totalizando um VGV potencial a ser lançado de R\$9,1 bilhões (R\$9,4 bilhões em 31/12/2020). Todos os terrenos foram adquiridos por meio da celebração de compromissos de compra e venda, tendo a maioria já sido escrituradas. 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 31/12/2022 e 2021:

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)

	2022	2021
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>1.108.810</b>	<b>1.087.535</b>
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(599.828)	(522.406)
Lucro bruto	508.982	565.129

Receitas (despesas) operacionais Despesas gerais e administrativas (39.912) (46.576) Despesas comerciais (a) 75.313 54.703 Equivalência patrimonial (9.095) (3.554) Outras despesas operacionais (16.389) (30.014) Total das despesas e receitas operacionais 492.593 535.115 Resultado operacional antes do resultado financeiro Despesas financeiras (b) (206.431) (254.905) Receitas financeiras (b) 46.822 70.661 Resultado financeiro (159.609) (184.244) Lucro líquido antes do IRPJ e da CSLL 332.984 350.871 IRPJ e CSLL 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 presidenciais, 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, consolidando 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 à 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 31/12/2021). 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 participação 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 o 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)

	2022	2021
Receita bruta - Receita de imóveis vendidos	1.112.833	1.201.793
e prestação de serviço (Nota 16)	1.108.810	1.087.535

Indicadores Financeiros

	2022	2021
Receita bruta - Receita de imóveis vendidos	1.112.833	1.201.793
e prestação de serviço (Nota 16)	1.108.810	1.087.535

	2022	2021
Lucro bruto	508.982	565.129
Margem bruta	45,90%	51,96%
Lucro líquido	310.643	328.117

**Outros indicadores financeiros EBITDA (1)**

	2022	2021
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 04/10/2012 ("Instrução CVM 527"). O EBITDA consiste no lucro líquido acrescido do resultado financeiro líquido, do IRPJ e da CSLL, 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:

	2022	2021
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	310.643	328.117
Lucro líquido do exercício	310.643	328.117
IRPJ e CSLL 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:

	2022	2021
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	493.565	535.483
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.

	2022	2021
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	493.565	535.483
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)

	2022	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. Continuamos 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 atentos 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 DIALOGO se encontra bem posicionada para explorar as oportunidades deste novo ciclo econômico. **Recursos Humanos:** Em 31/12/2022, a Companhia contava com 343 colaboradores (312 em 31/12/2021), 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 DIALOGO 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 DIALOGO. Em relação ao índice de rotatividade, apresentamos 3,1% no exercício findo em 31/12/2022 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 DIALOGO. **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 31/12/2022, 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 DIALOGO 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 desafiantes.

### DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

BALANÇOS PATRIMONIAIS					DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS ABRANGENTES						
Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021			2022	2021	2022	2021
Circulante		421.752	421.652	1.535.645	1.323.028	Circulante		747.486	532.308	1.259.709	1.002.175
Caixa e equivalentes de caixa	3	12.842	6.725	70.243	84.089	Empréstimos e financiamentos	8	55.536	82.197	55.536	55.536
Contas a receber	4	16.285	2.207	655.812	531.860	Fornecedores		3.025	1.800	37.078	20.738
Imóveis a comercializar	5	66.477	87.916	751.009	652.121	Obrigações trabalhistas e tributárias		2.641	3.227	6.875	10.094
Créditos com parceiros em empreendimentos	10.1	321.821	322.565	45.204	46.603	Tributos correntes com recolhimento diferido	9.a	306	79	23.428	17.915
Depósitos judiciais	12.b	-	2	2.789	176	Credores por imóveis compromis.	13	4.276	31.421	18.895	75.674
Outros ativos		4.327	2.237	10.588	8.179	Adiantamento de clientes	11	10.630	8.652	69.931	108.392
Total do ativo circulante		1.249.281	999.636	1.336.139	1.201.805	Provisão para garantias de obras	12.a	80	7	2.025	1.126
Não circulante		16.307	1.718	443.635	423.578	Debitos com parceiros em empreendimentos	10.2	1.380	4.738	288.722	283.462
Contas a receber	4	16.307	1.718	443.635	423.578	Partes relacionadas	6	652.715	297.775	652.715	291.650
Imóveis a comercializar	5	313.948	218.389	704.338	613.426	Dividendos propostos a pagar	15.b	72.422	129.049	72.422	129.049
Créditos com parceiros em empreendimentos	10.1	258.441	463.591	8.036	31.551	Outros passivos		11	24	5.421	6.539
Depósitos judiciais	12.b	21	68	13.674	12.832	Não circulante		59.492	127.370	721.665	731.219
Investimentos	7	659.680	315.313	157.988	114.059	Empréstimos e financiamentos	8	5	98.630	261.882	279.807
Imobilizado e intangível líquido		884	557	8.468	6.359	Tributos correntes com recolhimento diferido	9.a	915	103	18.483	17.496
Total do ativo		1.671.033	1.421.288	2.871.784	2.524.833	Credores por imóveis compromis.	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
						Debitos com parceiros em empreendimentos	10.2	29.029	18.334	321.746	333.442
						Patrimônio líquido	15	864.023	761.610	890.410	791.439

DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO									
Notas	Atribuível aos acionistas controladores								
	Capital Social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros da Assembleia	Reserva de lucros acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado	
<b>Saldos em 31/12/2020</b>	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 31/12/2021	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)	-	-	
Saldos em 31/12/2022	300.000	33	46.756	300.000	217.266	864.055	26.355	890.410	

  

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA									
Fluxos de caixa das atividades operacionais	Controladora		Consolidado						
	2022	2021	2022	2021					
Lucro líquido antes do IRPJ e da CSLL	306.418	319.378	332.984	350.871					
<b>Ajustes para conciliar o resultado do caixa liq. proveniente das (aplicado nas) atividades operac.:</b>									
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 apurado - Débitos com parceiros em empreendimentos	1.510	1	176.504	219.596					
Encargos financeiros apropriado nos imóveis a comercializar	-	-	20.362	11.559					
Encargos financ. apropriado ao resultado	10.946	13.698	10.946	13.698					
Provisão para redução ao valor realizável líquido	14	-	14	-					
Repasse apurado - 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					
(Aum.) 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 adiantam. 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 comprometidos	(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)					
IRPJ e CSLL pagos	(921)	(1.064)	(17.423)	(21.856)					
Caixa líquido proveniente das (aplicadas nas) atividades operacionais	(116.159)	(131.963)	5.418	268.573					
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>									
AFAcem 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					
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>									
Amortização de empréstimos e financiam.	(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 ativid. de financ.	(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)					
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>									
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)					

**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**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 11/03/2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou o coronavírus (COVID-19) como pandemia. Desde então, nossa sociedade precisou se adaptar conforme evoluiu 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 05/05/2023, 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 31/12/2022, 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"). 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 OCP 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 17/05/2023, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras. **2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.3. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

**Empresas**

**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%

Acucena Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100% 100%

Guaraí Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100% 100%

Guaraína 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%

Cauro Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. 100% 100%

São Jorge Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. 100% 100%

Jaboticabal Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. 100% 100%

Chamantã Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. 100% 100%

Cafézaís 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 Napolés 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%

**Empresas**

**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 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 José Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. 100% 100%

Bonsucesso Diálogo Empreend. Imob. Ltda. 100% 100%

Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda. 100% 100%

Jose Coccioffo Empreend. Imob. 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 Cavur 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%

continuação

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; • As demais despesas, incluindo, os estandes de vendas (quando com vida útil igual ou inferior a 1 ano), propaganda e publicidade e comissões sobre as vendas, são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de Despesas comerciais - vide Nota Explicativa 17. (c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado na rubrica de receita operacional líquida conforme apresentado na Nota Explicativa 16. (d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontra-se na Nota Explicativa 2.3.4.2. ii) **Receitas e despesas financeiras:** As receitas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação "SCP", onde a Companhia atua como sócio participante e com apresentação deste investimento na rubrica de "Créditos com parceiros nos empreendimentos". As receitas de juros sobre aplicações financeiras são reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e atualizações monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves. As despesas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação "SCP", onde a Companhia atua como sócio ostensivo, consequentemente, 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 imóvel 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. Prevalecem 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. **Provisão de garantia de obra:** constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada anualmente e representa 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a Administração analisa a suficiência da provisão face 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 delas, 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. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeriam 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 distratos: 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 vêm 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. • 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 (tributárias, 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 eventuais 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. 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 percentagem 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 risco de 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. Conseqüentemente, 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. 2.3.4.2. **Provisão para distratos:** A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do exercício contábil, para constituir a provisão para distratos. Conseqüentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuem: i) parcelas vendidas a mais de 120 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vendidas em cada exercício findo das demonstrações financeiras e que subsequentemente distratou o contrato de compra e venda; e iii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras. Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato. Quando do registro da provisão para distratos 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. 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 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. 2.3.6. **Imobilizado:** Itens de imobilização 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 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. 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. Subseqüentemente, 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. **IRPJ e CSLL sobre o lucro:** A despesa com IRPJ e CSLL 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 substancialmente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substancialmente 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 IRPJ e a CSLL são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas de venda de imóveis (32% quando a receita for proveniente de alugueis 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 31/12/2022 e 2021 a Dialogo 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 optam 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 IRPJ e CSLL e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias (principal do contrato, atualizações monetárias, juros e mora), são tributados pelo regime de caixa. 2.3.10. **Tributos correntes com recolhimento diferido:** A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária 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 IRPJ, a CSLL 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 êxito prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, não aplicável à Companhia e suas controladas e controladas em conjunto para os exercícios apresentados; • Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de

todas as instâncias. 2.3.12. **Demonstração do valor adicionado ("DVA"):** Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação complementar 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. 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. **Mensuração subsequente:** Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias: (i) Ativos financeiros ao custo amortizado; (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados; (iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou (iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A Companhia possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. **Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida):** Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros (vide Nota Explicativa 20). **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa, o qual a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros 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 expirarem; 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 atrazo 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 desreconhece contas a receber cedidos sem direito de regresso. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflete os direitos e as obrigações retidos pela Companhia. A Companhia não possui ativos financeiros cedidos classificáveis 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. 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 contraiados e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado. Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota Explicativa nº 8. **Desreconhecimento:** Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado. 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. 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 atribuído 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

continuação

A publicação acima foi realizada e certificada no dia 30/05/2023



Acesse a página de Publicações Legais no site do **Jornal Data Mercantil**, apontando a câmera do seu celular no QR Code, ou acesse o link: [www.datamercantil.com.br/publicidade\\_legal](http://www.datamercantil.com.br/publicidade_legal)



continuação

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. **Prontificações novas ou revisadas aplicadas 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, 01/01/2022 (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. **a) Contratos onerosos** – Custo de cumprimento de contrato (alterações à IAS 37/CPC 25), aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 01/01/2022 para contratos existentes na data em que as alterações foram 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 à 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. **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 01/01/2023 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 introduziu a definição de "estimativa contábil". 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, 01/01/2023 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. **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, 01/01/2023 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 financeiras dessas alterações.

**3. Caixa e equivalentes de caixa:**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	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	
	2022	2021	2022	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
<b>Circulante</b>	<b>16.285</b>	<b>2.207</b>	<b>655.812</b>	<b>531.860</b>
<b>Não circulante</b>	<b>16.307</b>	<b>1.718</b>	<b>443.635</b>	<b>423.578</b>

(i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção do CPC 48/IFRS 9, que inclui 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 IGP-M, ou IPCA. O saldo devedor do cliente é sempre ajustado a valor presente. **Ajuste a valor presente:** É calculado sobre as taxas de juros de valores não concluídas, sendo contabilizado o montante apropriado proporcionalmente, utilizando a taxa de desconto de 6,59% em 31/12/2022 (31/12/2021 - 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 31/12/2022 e 2021, a Companhia possui o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Vencidos acima de 360 dias</b>	<b>109</b>	<b>16</b>	<b>1.959</b>	<b>1.885</b>
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
<b>A vencer acima 360 dias</b>	<b>23.999</b>	<b>1.792</b>	<b>525.341</b>	<b>497.809</b>
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
<b>Ajuste a valor presente</b>	<b>(2.039)</b>	<b>-</b>	<b>(60.407)</b>	<b>(46.574)</b>

Provisão para perda esperada de risco de crédito

	2022	2021	2022	2021
Provisão para distratos	(371)	-	(64.623)	(85.810)
	32.592	3.925	1.099.447	955.438

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

**Descrição**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Empreendimentos concluídos	3.040	2.800	5.087	3.282
Sem alienação fiduciária (*)	590	1.482	110.651	52.136
Empreendimentos em construção	31.542	-	1.116.243	1.035.566
Com garantia	35.172	-	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 vendas 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. 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	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	(357)	(608)	(3.162)	(5.763)
Adições	-	-	(6.771)	(1.484)
Reversões	187	251	2.429	4.085
<b>Saldo final</b>	<b>(170)</b>	<b>(357)</b>	<b>(7.504)</b>	<b>(3.162)</b>

**Provisão para distratos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	-	(634)	(85.810)	(45.863)
Adições	(371)	-	(18.676)	(66.509)
Reversões	-	634	39.863	26.562
<b>Saldo final</b>	<b>(371)</b>	<b>-</b>	<b>(64.623)</b>	<b>(85.810)</b>

**Cessão de carteira sem direito de regresso - Gaia Securitizadora S.A. ("Gaia"):** Por meio dos instrumentos particulares de cessão de cessão sem coobrigação de créditos imobiliários e outras avenças, a Companhia celebrou com a Gaia Securitizadora S.A. ("Gaia", ou "cessionária") a cessão de carteira imobiliária definitiva relacionada 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, consequentemente, o saldo de contas a receber relacionados a essas promitentes foram integralmente baixados e não foram apurados ganhos ou perdas em decorrência da cessão da carteira. Para o exercício findo em 31/12/2022, o montante total recebido da cessão foi de R\$80.582. Segue informações das cessões de carteiras imobiliárias:

Data da emissão	Emissão	Séries	Valor	Vencimento
26/12/2021	4ª. 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	5ª. Diálogo IV	103ª Diálogo	40.291	15/05/2031
		103ª Diálogo	40.291	15/09/2038

**5. Imóveis a comercializar:**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
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

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

Controladora	Resultado equiv. patrimonial		Investimentos							
	2022	2021	2022	2021						
	% Participação									
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.	(a)	100%	4.441	1.208	3.232	1.183	1.183	3.438	3.233	582
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a)	100%	6	-	6	39	39	231	6	133
Paes De Barros Diálogo Jacutinga Empreend. Imobiliários Spe Ltda.	(a)	50%	883	-	882	79	40	664	441	1.016
19 De Janeiro Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a)	63%	670	51	619	739	462	(713)	387	475
Bonsucesso Diálogo Empreend. Imob. Ltda.	(a)	50%	401	-	402	98	49	266	201	675
Madre De Deus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	100%	29.979	4.245	25.734	(311)	(311)	(139)	25.734	25.245
Cel Pedro Dias Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	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	(a)	40%	10.107	11	7.057	(4)	(2)	2.788	984	984
Diálogo Unita Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a)	100%	222	-	222	9	9	1.510	222	234
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a)	100%	2.452	-	2.452	706	706	737	2.452	1.746
Antonio De Barros Diálogo Empreend. Imob. Spe Ltda.	(a)	100%	5.590	1.778	3.811	5.841	6.691	10.048	4.661	1.210
Pota Diálogo Emp. Imobiliários Ltda.	(a)	100%	20.804	-	20.804	(93)	(94)	(1)	20.804	454
Duarte de Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	100%	488	-	488	214	214	291	488	753
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	100%	314	-	314	60	60	265	314	481
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	100%	265	-	265	108	108	333	265	828
Diálogo Jsg Tatuape Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a)	50%	103	-	103	70	35	137	52	329
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a)	100%	2.370	-	2.370	964	964	742	2.370	1.706
Diálogo 54 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a)	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.	(a)	100%	1.614	-	1.614	443	443	229	1.614	771
Tucururi Diálogo Empreend. Imob. Spe Ltda.	(a)	100%	32.526	1.861	30.666	2.707	2.707	102	30.666	13.359
Jose Cocciuffo Empreend. Imob. Spe Ltda.	(a)	100%	283	-	283	158	158	361	283	928
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a)	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.	(a)	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.	(a)	100%	11.379	77	11.302	(201)	(201)	(111)	11.302	9.153
São Bento Administração e Participações Ltda.	(a)	75%	965	17	948	111	83	(14)	711	750
Diálogo 78 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a)	100%	31.084	-	31.084	(62)	(62)	(1)	31.084	807
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a)	100%	827	-	827	144	144	70		



		Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>11. Adiantamentos de clientes:</b>					
		Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Antecipação de parcelas dos clientes</b>		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
<b>Circulante</b>		10.630	8.652	69.931	108.392
Não circulante		13.240	7.223	47.640	42.921
Ao final do exercício em 31/12/2022, o saldo de adiantamentos de clientes possui a seguinte expectativa de realização no longo prazo:					
		Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
2024			554		165.390
2025			4.952		40.414
2026			56		6.835
2027 em diante			23.467		109.107
			29.029		321.746
<b>12. Provisões: a) Provisão para garantias de obras:</b>					
		Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Saldo anterior</b>		329	310	12.370	9.985
(+ Adições)		324	71	4.767	3.369
(- Pagamentos)		(23)	(52)	(1.541)	(984)
<b>Saldo final</b>		630	329	15.596	12.370
<b>Circulante</b>		80	7	2.025	1.126
<b>Não circulante</b>		550	322	13.571	11.244
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 (resultando) 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	
		2022	2021	2022	2021
<b>Saldo em 2021</b>		1.229	17	13.153	2.544
(+ Adições)		806	38	5.531	2.333
(- Pagamentos)		(48)	(24)	(50)	(1.401)
<b>Saldo em 2022</b>		1.987	31	18.634	3.476
<b>Causas classificadas como de perda possível:</b> 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	
		2022	2021	2022	2021
<b>Saldo em 2021</b>		590	155	647	1.392
(+ Adições)		1.168	440	1.068	2.676
<b>Saldo em 2022</b>		1.758	595	1.715	4.068
Os processos cíveis e trabalhistas possuem natureza de distrito contratual e processos relacionados a obras e terceiros. Os processos fiscais referem-se substancialmente a obrigações da Companhia junto aos órgãos competentes na entrega dos empreendimentos, na esfera municipal. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas:					
		Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Depósitos judiciais</b>		21	70	16.463	13.008
Circulante		-	2	2.789	176
Não circulante		21	68	13.674	12.832
<b>13. Credores por imóveis compromissados:</b> 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 (IGPM), quando aplicável.					
		Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Credores por imóveis compromissados</b>		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 31/12/2022, o saldo de credores por imóveis compromissados possui a seguinte expectativa de realização no longo prazo:					
		Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
2024			7.941		25.040
2025			2.966		10.712
2026			2.828		-
			13.735		35.752
<b>14. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos:</b> Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICP 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					
		Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>		706.371	881.020	706.371	881.020
Promitentes		16.228	31.903	16.228	31.903
Permutas		722.599	912.923	722.599	912.923
<b>(a) Receita de vendas contratadas</b>		3.068.300	2.899.315	3.068.300	2.899.315
<b>(b) Receita de vendas apropriadas líquidas</b>		2.345.701	1.986.392	2.345.701	1.986.392
Distratos - receitas estornadas		(6.567)	(43.345)	(6.567)	(43.345)
<b>Receita de vendas a apropriar (a-b)</b>		722.599	912.923	722.599	912.923
<b>(ii) Receita indenização por distratos</b>		8.095	4.743	8.095	4.743
<b>(b) Provisão para distratos (passivo)</b>		6.567	43.345	6.567	43.345
Ajustes em receitas apropriadas		(64.623)	(85.810)	(64.623)	(85.810)
Ajustes em contas a receber de clientes		8.095	4.743	8.095	4.743
Receita indenização por distratos		(49.961)	(37.722)	(49.961)	(37.722)
<b>Total provisão para distratos</b>		1.551.747	1.387.080	1.551.747	1.387.080
<b>(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas</b>		1.157.596	(923.149)	1.157.596	(923.149)
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)		(13.728)	(8.719)	(13.728)	(8.719)
Custo incorrido líquido		(1.774)	21.811	(1.774)	21.811
Custo de construção incorridos		406	174	406	174
Distratos - custos de construção		392.377	485.772	392.377	485.772
Distratos - encargos financeiros		75%	67%	75%	67%
<b>Driver c/c (sem encargos financeiros)</b>		54%	53%	54%	53%
<b>Margem operacional (custo orçado a apropriar / receita de vendas a apropriar)</b>		54%	53%	54%	53%
<b>(v) Custo orçado a apropriar em imóveis a comercializar</b>		817.190	666.767	817.190	666.767
Empreendimentos em construção:					
Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)		815.416	688.578	815.416	688.578
(a) custo incorrido líquido		1.774	(21.811)	1.774	(21.811)
(b) Custo de construção incorridos		(1.760)	(1.014)	(1.760)	(1.014)
Encargos financeiros apropriados					
<b>Custo orçado a apropriar em imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a+b)</b>		817.190	666.767	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.					
<b>15. Patrimônio líquido:</b> a) Capital social: O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 300.000.000 em 31/12/2022 (R\$ 300.000 em 31/12/2021), representado por 300.000.000 ações ordinárias em 31/12/2022 (300.000.000 ações em 31/12/2021) 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 31/12/2022 (R\$ 75.512 em 31/12/2021). Em 31/12/2022, remanesça registrado no passivo circulante o montante de R\$ 72.422 (R\$ 129.049 em 31/12/2021), 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		Controladora e consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Saldo anterior</b>		129.049	447.731	129.049	447.731
(+ Dividendos pagos)		(259.117)	(394.194)	(259.117)	(394.194)
Dividendos propostos a pagar		202.490	75.512	202.490	75.512
Saldo de dividendos propostos a pagar		72.422	129.049	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 31/12/2022, foram pagos dividendos de não controladores no montante de R\$ 9.182 (R\$ 21.841 em 2021). 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.					
		Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora</b>		304.935	5%	304.935	5%
Constituição da Reserva Legal - %		15.247	5%	15.247	5%
(-) Reserva legal		289.688	25%	289.688	25%
Base de cálculo sobre o Lucro Líquido		72.422	25%	72.422	25%
Dividendo mínimo estatutário - %		217.266	25%	217.266	25%
Parcela excedente ao capital social à disposição da assembleia geral		217.266	25%	217.266	25%
Total destinado à reserva de lucros		217.266	25%	217.266	25%
O saldo remanescente do lucro líquido do exercício findo em 31/12/2022, após constituição de reserva legal e da preparação 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. 16. Receita operacional líquida: A receita operacional líquida para os exercícios findos em 31/12/2022 e 2021 está apresentada abaixo:					
		Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Receita de imóveis vendidos</b>		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 p/ 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)
<b>Receita de prestação de serviços</b>		83.717	43.154	1.105.373	1.082.620
Impostos incidentes sobre prestados		2.249	3.501	3.945	5.254
Subtotal		(305)	(165)	(508)	(339)
		1.944	3.336	3.437	4.915
		85.661	46.490	1.108.810	1.087.535
<b>17. Custos e despesas por natureza:</b> Os custos e despesas em 31/12/2022 e 2021 estão apresentados abaixo:					
		Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Despesas por função</b>		2022	2021	2022	2021
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)
<b>Custos dos imóveis vendidos</b>		(40.233)	(15.908)	(563.619)	(524.274)
Custos com imóveis vendidos		-	-	(20.362)	(11.559)
Encargos financeiros (Nota 5)		-	-	(1.032)	(280)
Amortização de mais valia de terreno		(2.418)	(1.940)	(2.545)	(2.261)
Custo com prestação de serviços		(324)	(71)	(4.767)	(3.369)
Custo com provisão para garantia de obra		223	(397)	(7.503)	19.337
Provisão para distratos		(42.752)	(18.316)	(599.828)	(522.406)
<b>Despesas gerais e administrativas</b>		(21.774)	(17.460)	(21.774)	(17.733)
Pessoal		(2.209)	(2.156)	(10.415)	(8.852)
Serviços de terceiros		(162)	(108)	(880)	(585)
Despesa de cartório		(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)
<b>Despesas comerciais</b>		(7.325)	(194)	(27.677)	(29.635)
Despesas com propaganda e publicidade		-	-	(198)	(519)
Despesas com comissões		(2.876)	(1.267)	(11.749)	(16.192)
Despesas com plantão de vendas		(138)	-	(288)	(230)
Outras comerciais		(10.339)	(1.461)	(39.912)	(46.576)
<b>18. Outras despesas e receitas operacionais:</b>					
		Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Amortização de ágio sobre mais valia sobre investimentos</b>		(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.					
<b>19. Resultado financeiro:</b> A composição das receitas e despesas financeiras nos exercícios findos em 31/12/2022 e 2021 é demonstrada como segue:					
		Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
<b>Receitas financeiras</b>		368	1.216	4.011	2.833
Receita de aplicação financeiras		690	1.634	26.898	35.532
Variação monetária e juros		2	2	12	17
Descontos obtidos		212.685	235.145	15.901	32.279
Receita financeira com parceiros		213.745	237.997	46.822	70.661
<b>Despesas financeiras</b>		(1.510)	(1)	(176.504)	(219.596)
Despesas financeiras com parceiros		(10.669)	(13.733)	(10.684)	(13.762)
Juros		(27)	(13)	(397)	(497)
Despesas bancárias		(824)	(1.706)	(15.789)	(19.692)
Descontos concedidos		(2.541)	(975)	(3.057)	(1.358)
Outras despesas financeiras		(15.571)	(16.428)	(206.431)	(254.905)
<b>Resultado financeiro</b>		198.174	221.569	(159.609)	(184.244)
<b>20. Instrumentos financeiros:</b> 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 beneficiários 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					

continuação

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 significativos não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia.

Ativos	Nível da hierarquia		2022		2021	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
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. e) <b>Gestão de capital:</b> Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e beneficiar 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 31/12/2022 e 2021, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim resumidos:						
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%			
f) <b>Classificação dos instrumentos financeiros:</b> Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:						

Ativos Financeiros	Controladora		Consolidado		Classificação
	2022	2021	2022	2021	
Caixa e equivalentes de caixa (nota 3)	12.842	6.725	70.243	84.089	Valor justo por meio do resultado

DIRETORIA		CONTADOR	
Edgard Karnick Nahas - Diretor Presidente		Vanessa Souza Carneiro - Contadora – CRC ISP 300.330	

**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 consolidada, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31/12/2022 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 31/12/2022, 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 31/12/2022, 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 31/12/2022, conforme a Nota Explicativa 5, o saldo de imóveis a comercializar, totaliza 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 viabilidade 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 31/12/2022 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 fazer 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 adequação 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, 17/05/2023.

**Ernst & Young**  
Auditores Independentes S.S. Ltda.  
CRC-SP034519/O

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

Documento assinado e certificado digitalmente Conforme MP 2.200-2 de 24/08/2001 Confira ao lado a autenticidade

A publicação acima foi realizada e certificada no dia 30/05/2023



Acesse a página de Publicações Legais no site do **Jornal Data Mercantil**, apontando a câmera do seu celular no QR Code, ou acesse o link: [www.datamercantil.com.br/publicidade\\_legal](http://www.datamercantil.com.br/publicidade_legal)



YLL e ATG Collaborative S.A.		CNPJ/MF nº 45.660.675/0001-03	
Balanço Patrimonial exercício em 31/12/2022		Demonstração do Resultado do exercício em 31/12/2022	
Ativo	2022	2022	2022
Ativo circulante	1.067.306,23D	Impostos e contribuições a recolher	340,49C
Disponível	22.340,39D	IRRF a recolher	83,05C
Aplicações financeiras líquidas	22.340,39D	CSRF a recolher	257,44C
imediate	22.340,39D	Passivo não-circulante	35.917,03C
Liquidez imediata – Banco Santander A	22.340,39D	Passivo exigível a longo prazo	35.917,03C
Outros créditos	34,18C	Empréstimos estrangeiros	35.917,03C
Tributos a recuperar/compensar	34,18C	Empréstimos estrangeiros A – LP	
IRRF a recuperar	34,18C	(Yield Lab Latam GP)	35,917,03C
Ativo não-circulante	1.045.000,02D	Patrimônio líquido	1.029.048,71C
Investimentos	1.045.000,02D	Capital social	1.000,00C
Participações societárias	1.045.000,02D	Capital subscrito	1.000,00C
The yield lab latam opportunity fund L.P.	1.045.000,02D	Capital social	1.000,00C
Passivo	2022	(-) Capital a integralizar	900,00D
Passivo circulante	1.067.306,23C	(+) Capital a integralizar	900,00D
Fornecedores	2.000,00C	Reservas	1.100.000,00C
Fornecedores de serviços	2.000,00C	Reservas de capital	1.100.000,00C
Obrigações tributárias	340,49C	Reserva para aumento de capital	1.100.000,00C
		Lucros ou prejuízos acumulados	71.051,29D
		(-) Prejuízos acumulados	71.051,29D
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido		Reservas de Capital	
Capital Social	Realizado	Integrado	Outras Reservas
Aumento de Capital	1.000,00	(900,00)	1.100.000,00
Resultado do Exercício	–	–	–
Saldo em 31/12/2022	1.000,00	(900,00)	1.100.000,00
Kieran Finbar Gartlan Presidente		Jose Joaquim Pires Neto Contador – CRC SP 1SP 290.551/O-9	

**QSaúde Operadora de Planos de Saúde Ltda.**

CNPJ/MF nº 30.821.576/0001-80  
Comunicado sobre Transferência Voluntária da Carteira da QSaúde Operadora de Planos de Saúde Ltda. para Alice Operadora Ltda.  
A Alice Operadora Ltda., operadora de planos privados de assistência à saúde registrada na Agência Nacional de Saúde Suplementar – ANS sob o nº 42.192-8, e no CNPJ sob o nº 34.266.553/0001-02, com sede na Avenida Rebouças, nº 3535, CEP 05.401-400, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, informa que, conforme autorização concedida pela ANS, na forma prevista na Resolução Normativa-RN nº 112, de 2005, e suas atualizações, a totalidade da carteira da QSaúde Operadora de Planos de Saúde Ltda., operadora de planos privados de assistência à saúde registrada na Agência Nacional de Saúde Suplementar – ANS sob o nº 42.166-9, e no CNPJ sob o nº 30.821.576/0001-80, com sede na Avenida Paulista, nº 1063, 9º e 10º Andares, Bela Vista, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.311-200, foi voluntariamente transferida à Alice Operadora Ltda. A partir de 1º de junho de 2023, a Alice Operadora Ltda. passa a ser responsável pela administração e gestão desta carteira, sendo que esta operação, devidamente aprovada pela ANS, não implica em mudanças nos contratos vigentes. Assim, serão mantidas as mesmas condições e não haverá inclusão de quaisquer carências adicionais nesses contratos, nem alteração das cláusulas de reajuste de mensalidade, ficando mantida inclusive a data de aniversário de cada contrato desta carteira. A cessão em nada afetará a garantia de continuidade e qualidade do atendimento a todos os beneficiários da carteira cedida, inclusive com relação aos beneficiários que se encontram em regime de internação ou em tratamento continuado. Os beneficiários podem utilizar os atuais cartões de identificação na rede credenciada até que Alice Operadora Ltda. informe e disponibilize novo formato de identificação. A atual rede prestadora de serviços de saúde será mantida pela Alice Operadora Ltda., sendo que qualquer modificação posterior deverá respeitar os trâmites legais estabelecidos pela legislação em vigor, especialmente o art. 17 da Lei Federal nº 9.656/1998 e regulamentação da ANS. Os beneficiários podem obter mais informações contatando a Alice Operadora Ltda. por meio da Central de Atendimento no telefone 4020-5270, que passará a atender os beneficiários.

**Hidroviás do Brasil Administração Portuária Santos S.A.**

CNPJ/ME nº 34.189.633/0001-01 NIRE 35.300.538.391  
Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de maio de 2023  
Data, horário e local: Aos 12 (doze) dias do mês de maio de 2023, às 15:00 horas, na sede da Hidroviás do Brasil Administração Portuária Santos S.A. localizada na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Av. Eduardo Pereira Guinle, S/N, Armazéns XII e XVII e Armazém de Sal (T-8), Bairro Doca, CEP 11.013-250 ("Companhia").  
Convocação e presença: Nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), foram dispensadas as formalidades de convocação tendo em vista a presença da única acionista da Companhia representando a totalidade de seu capital social, ficando regularmente instalada a presente Assembleia Geral Extraordinária.  
Mesa: Presidente: Gleize Franceschini Gealh; Secretário: Guilherme Touriño Brandi.  
Ordem do dia: Deliberar sobre a reeleição dos membros da Diretoria da Companhia.  
Deliberações tomadas por unanimidade: A única acionista da Companhia, após análise e discussão das matérias propostas, decidiu, sem quaisquer restrições ou ressalvas: (i) Aprovar a reeleição, como Diretores da Companhia, dos Srs. (i) Ricardo Luiz Cerqueira, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.559.442-5 SSP-SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 088.650.418-03, nos termos do Termo de Posse constante do Anexo I ao presente instrumento; e (ii) Gleize Franceschini Gealh, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da Cédula de Identidade RG nº 951618-SSP/MS, inscrita no CPF/ME sob o nº 888.547.101-30, nos termos do Termo de Posse constante do Anexo II ao presente instrumento, sendo ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua Fradique Coutinho, nº 30, 7º andar, Pinheiros, CEP 05416-000, com mandato unificado de 2 (dois) anos, até 12 de maio de 2025, podendo ser reeleitos. Após o cumprimento das formalidades legais, os Diretores ora eleitos declaram ter conhecimento e atender às disposições do artigo 147 da Lei das S.A. e que foram investidos imediatamente em seus cargos mediante a assinatura dos respectivos termos de posse e declaração de desimpedimento devidamente arquivados na sede da Companhia.  
Encerramento e lavratura da ata: Nada mais havendo a ser tratado, a Sra. Presidente ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém a pediu, declarou encerrados os trabalhos e suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta ata na forma de sumário, conforme o disposto no artigo 130, parágrafo 1º da Lei das S.A., a qual, reaberta a sessão, foi lida, aprovada e por todos os presentes assinada.  
Presidente: Gleize Franceschini Gealh; Secretário: Guilherme Touriño Brandi.  
Acionista: Hidroviás do Brasil – Holding Norte S.A., p. Fabio Abreu Schettino e Gleize Franceschini Gealh. São Paulo, 12 de maio de 2023.  
Mesa: Gleize Franceschini Gealh – Presidente; Guilherme Touriño Brandi – Secretário.  
Acionista: Hidroviás do Brasil – Holding Norte S.A., Gleize Franceschini Gealh – Diretora; Fabio Abreu Schettino – Diretor. Junta Comercial do Estado de São Paulo. Certifico o registro sob o nº 211.685/23-9 em 24/05/2023. Maria Cristina Frei – Secretária Geral.

**Hidroviás do Brasil Administração Portuária Santos S.A.**

CNPJ/ME nº 34.189.633/0001-01 NIRE 35.300.538.391  
Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 15 de maio de 2023  
1. Data, horário e local: Aos 15 (quinze) dias do mês de maio de 2023, às 10:00 horas, na sede da Hidroviás do Brasil Administração Portuária Santos S.A. localizada na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Av. Eduardo Pereira Guinle, S/N, Armazéns XII e XVII e Armazém de Sal (T-8), Bairro Doca, CEP 11.013-250 ("Companhia").  
2. Publicações: Observado as disposições do artigo 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), os documentos previstos no artigo 133 da Lei das S.A., referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, foram devidamente publicados na edição de 05 de maio de 2023 do Jornal Data Mercantil, nas páginas 08 a 10 da via física e, de forma simultânea, nas páginas 13 a 15 do mesmo jornal na internet. Referidos documentos foram colocados à disposição da única acionista da Companhia (inclusive por meio digital). Adicionalmente, nos termos do artigo 133, parágrafo 4º, da Lei das S.A., ficou dispensada a publicação dos anúncios de que trata o caput do referido artigo 133, tendo em vista a presença da única acionista da Companhia.  
3. Convocação e Presença: Nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei das S.A., foram dispensadas as formalidades de convocação tendo em vista a presença da única acionista da Companhia, representando a totalidade de seu capital social, conforme registros e assinaturas no livro de presença de acionistas, ficando regularmente instalada a presente Assembleia Geral Ordinária.  
4. Mesa: Presidente: Gleize Franceschini Gealh; e Secretário: Guilherme Touriño Brandi.  
5. Ordem do Dia: Deliberar sobre as seguintes matérias do artigo 132, da Lei das S.A.: (i) tomar as contas dos administradores da Companhia referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, bem como examinar, discutir e votar as demais demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022; e (ii) examinar o resultado econômico da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, bem como discutir e votar a proposta de destinação do lucro líquido da Companhia em referido exercício (se e conforme aplicável).  
6. Deliberações: A única acionista da Companhia, após análise e discussão das matérias constantes da ordem do dia, deliberou por, sem quaisquer reservas, ressalvas ou restrições: (i) aprovar a prestação de contas dos administradores e as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do Relatório Anual da Administração e Notas Explicativas, restando ratificadas todas as operações refletidas nas referidas demonstrações financeiras; e (ii) consignar que não haverá distribuição de dividendos para a acionista, tendo em vista que não houve apuração de lucro líquido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, sendo o resultado do referido exercício no valor total de R\$ 47.975.946,90 (quarenta e sete milhões, novecentos e setenta e cinco mil, novecentos e quarenta e seis reais e noventa centavos) destinado para a conta de prejuízos acumulados. Fica a Diretoria da Companhia autorizada a praticar todos os atos necessários para a implementação da deliberação ora aprovada.  
7. Encerramento e Lavratura da Ata: Nada mais havendo a ser tratado, a Sra. Presidente ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém a pediu, declarou encerrados os trabalhos e suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta ata na forma de sumário, conforme o disposto no artigo 130, parágrafo 1º da Lei das S.A., a qual, reaberta a sessão, foi lida, aprovada e por todos os presentes assinada.  
Presidente: Gleize Franceschini Gealh; Secretário: Guilherme Touriño Brandi.  
Acionista: Hidroviás do Brasil – Holding Norte S.A., p. Fabio Abreu Schettino e Gleize Franceschini Gealh. Santos, 15 de maio de 2023.  
Mesa: Gleize Franceschini Gealh – Presidente; Guilherme Touriño Brandi – Secretário.  
Acionista: Hidroviás do Brasil – Holding Norte S.A. Fabio Abreu Schettino – Diretor; Gleize Franceschini Gealh Diretora. Junta Comercial do Estado de São Paulo. Certifico o registro sob o nº 212.345/23-0 em 24/05/2023. Maria Cristina Frei – Secretária Geral.

**Hidroviás do Brasil – Holding Norte S.A.**

CNPJ/ME nº 20.280.037/0001-28 – NIRE 35.300.482.271  
Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de maio de 2023  
Data, horário e local: Aos 12 (doze) dias do mês de maio de 2023, às 11:00 horas, na sede social da Hidroviás do Brasil – Holding Norte S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 30, 7º andar, conjunto 73, Pinheiros, CEP 05416-000.  
Convocação e Presença: Nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), foram dispensadas as formalidades de convocação tendo em vista a presença da única acionista da Companhia representando a totalidade de seu capital social, ficando regularmente instalada a presente Assembleia Geral Extraordinária.  
Mesa: Presidente: Fabio Abreu Schettino; Secretário: Guilherme Touriño Brandi.  
Ordem do dia: Deliberar sobre a reeleição dos membros da Diretoria da Companhia.  
Deliberações Tomadas por Unanimidade: A única acionista da Companhia, após análise e discussão da matéria proposta, decidiu, sem quaisquer restrições ou ressalvas: (i) Aprovar a eleição, como diretores da Companhia, dos Srs. (a) Fabio Abreu Schettino, brasileiro, divorciado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.719.352 SSP/PA e inscrito no CPF/ME sob o nº 426.953.842-20, nos termos do Termo de Posse constante do Anexo I ao presente instrumento; (b) Gleize Franceschini Gealh, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da Cédula de Identidade RG nº 951618-SSP/MS, inscrita no CPF/ME sob o nº 888.547.101-30, nos termos do Termo de Posse constante do Anexo II ao presente instrumento; (c) Tiago Raphael de Carvalho, brasileiro, solteiro, licenciado em matemática, portador da Cédula de Identidade RG sob o nº 43.826.775-8 SP/SSP e inscrito no CPF/MF sob o nº 366.404.128-37 nos termos do Termo de Posse constante do Anexo III ao presente instrumento, todos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua Fradique Coutinho, nº 30, 7º andar, Pinheiros, CEP 05416-000, todos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com mandato unificado de 2 (dois) anos, até 12 de maio de 2025, podendo ser reeleitos. Após o cumprimento das formalidades legais, os Diretores ora eleitos declaram ter conhecimento e atender às disposições do artigo 147 da Lei das S.A. e que foram investidos imediatamente em seus cargos mediante a assinatura dos respectivos termos de posse e declaração de desimpedimento devidamente arquivados na sede da Companhia.  
Encerramento e Lavratura da Ata: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém a pediu, declarou encerrados os trabalhos e suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta ata na forma de sumário, conforme o disposto no artigo 130, parágrafo 1º da Lei das S.A., a qual, reaberta a sessão, foi lida, aprovada e por todos os presentes assinada.  
Presidente: Fabio Abreu Schettino; Secretário: Guilherme Touriño Brandi.  
Acionista: Hidroviás do Brasil S.A., p. Fabio Abreu Schettino e Gleize Franceschini Gealh. São Paulo, 12 de maio de 2023.  
Mesa: Fabio Abreu Schettino – Presidente; Guilherme Touriño Brandi – Secretário.  
Acionista: Hidroviás do Brasil S.A.; Fabio Abreu Schettino – Diretor; Gleize Franceschini Gealh – Diretora. Junta Comercial do Estado de São Paulo. Certifico o registro sob o nº 211.683/23-1 em 24/05/2023. Maria Cristina Frei – Secretária Geral.

**Hidroviás do Brasil – Marabá S.A.**

CNPJ/MF nº 13.611.481/0001-13 – NIRE 35.300.393.406  
Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de maio de 2023  
Data, horário e local: Aos 12 (doze) dias do mês de maio de 2023, às 10:00 horas, na sede social da Hidroviás do Brasil – Marabá S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 30, 7º andar, conjunto 72, Pinheiros, CEP 05416-000.  
Convocação e presença: Nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), foram dispensadas as formalidades de convocação tendo em vista a presença da única acionista da Companhia representando a totalidade de seu capital social, ficando regularmente instalada a presente Assembleia Geral Extraordinária.  
Mesa: Presidente: Fabio Abreu Schettino; Secretário: Guilherme Touriño Brandi.  
Ordem do dia: Deliberar sobre a reeleição dos membros da Diretoria da Companhia.  
Deliberações tomadas por unanimidade: A única acionista da Companhia, após análise e discussão da matéria proposta, decidiu, sem quaisquer restrições ou ressalvas: (i) Aprovar a reeleição, como diretores da Companhia, dos Srs. (a) Fabio Abreu Schettino, brasileiro, divorciado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.719.352 SSP/PA e inscrito no CPF/ME sob o nº 426.953.842-20, nos termos do Termo de Posse constante do Anexo I ao presente instrumento; (b) Gleize Franceschini Gealh, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da Cédula de Identidade RG nº 951618-SSP/MS, inscrita no CPF/ME sob o nº 888.547.101-30, nos termos do Termo de Posse constante do Anexo II ao presente instrumento; (c) Tiago Raphael de Carvalho, brasileiro, solteiro, licenciado em matemática, portador da Cédula de Identidade RG sob o nº 43.826.775-8 SP/SSP e inscrito no CPF/MF sob o nº 366.404.128-37 nos termos do Termo de Posse constante do Anexo III ao presente instrumento, todos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua Fradique Coutinho, nº 30, 7º andar, Pinheiros, CEP 05416-000, todos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com mandato unificado de 2 (dois) anos, até 12 de maio de 2025, podendo ser reeleitos. Após o cumprimento das formalidades legais, os Diretores ora eleitos declaram ter conhecimento e atender às disposições do artigo 147 da Lei das S.A. e que foram investidos imediatamente em seus cargos mediante a assinatura dos respectivos termos de posse e declaração de desimpedimento devidamente arquivados na sede da Companhia.  
Encerramento e lavratura da ata: Nada mais havendo a ser tratado, a Sra. Presidente ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém a pediu, declarou encerrados os trabalhos e suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta ata na forma de sumário, conforme o disposto no artigo 130, parágrafo 1º da Lei das S.A., a qual, reaberta a sessão, foi lida, aprovada e por todos os presentes assinada.  
Presidente: Fabio Abreu Schettino; Secretário: Guilherme Touriño Brandi.  
Acionista: Hidroviás do Brasil S.A., p. Fabio Abreu Schettino e Gleize Franceschini Gealh. São Paulo, 12 de maio de 2023. Ass.: Mesa: Fabio Abreu Schettino – Presidente; Guilherme Touriño Brandi – Secretário.  
Acionista: Hidroviás do Brasil S.A.; Fabio Abreu Schettino – Diretor; Gleize Franceschini Gealh – Diretora. Junta Comercial do Estado de São Paulo. Certifico o registro sob o nº 212.407/23-9 em 24/05/2023. Maria Cristina Frei – Secretária Geral.

**Via Grãos S.A.**

CNPJ/ME nº 43.167.630/0001-68 – NIRE 35.300.575.067  
Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de maio de 2023  
Data, horário e local: Aos 12 (doze) dias do mês de maio de 2023, às 16:00 horas, na sede social da Via Grãos S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 30, 7º andar, conjunto 75, Pinheiros, CEP 05416-000.  
Convocação e presença: Nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), foram dispensadas as formalidades de convocação tendo em vista a presença da única acionista da Companhia representando a totalidade de seu capital social, ficando regularmente instalada a presente Assembleia Geral Extraordinária.  
Mesa: Presidente: Fabiana Pinto Gomes; Secretário: Guilherme Touriño Brandi.  
Ordem do dia: Deliberar sobre a reeleição dos membros da Diretoria da Companhia.  
Deliberações tomadas por unanimidade: A única acionista da Companhia, após análise e discussão da matéria proposta, decidiu, sem quaisquer restrições ou ressalvas: (i) Aprovar a reeleição, como Diretores da Companhia, dos Srs. (i) Fabiana Pinto Gomes, brasileira, casada, portadora da CTPS nº 0000246 – Série 00268-SP, portadora de cédula de identidade RG nº 234095623, expedida por SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 257.192.228-98, nos termos do Termo de Posse constante do Anexo I ao presente instrumento; e (ii) Francisco Cortinas Albuquerque, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, portador da Cédula de Identidade RG nº 05.897.839-6 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 899.708.537-91, nos termos do Termo de Posse constante do Anexo II ao presente instrumento, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua Fradique Coutinho, nº 30, 7º andar, Pinheiros, CEP 05416-000, todos com mandato unificado até a data de 12 de maio de 2025, podendo ser reeleitos. Após o cumprimento das formalidades legais, os Diretores ora eleitos declaram ter conhecimento e atender às disposições do artigo 147 da Lei das S.A. e que foram investidos imediatamente em seus cargos mediante a assinatura dos respectivos termos de posse e declaração de desimpedimento devidamente arquivados na sede da Companhia.  
Encerramento e Lavratura da Ata: Nada mais havendo a ser tratado, a Sra. Presidente ofereceu a palavra a quem quisesse fazer uso e, como ninguém pediu, declarou encerrados os trabalhos e suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta ata na forma de sumário, conforme o disposto no artigo 130, parágrafo 1º da Lei das S.A., a qual reaberta a sessão, foi lida, aprovada e por todos os presentes assinada.  
Presidente: Fabiana Pinto Gomes; Secretário: Guilherme Touriño Brandi; Acionista: Hidroviás do Brasil S.A. p. Fabio Abreu Schettino e Gleize Franceschini Gealh. São Paulo, 12 de maio de 2023. Ass.: Mesa: Fabiana Pinto Gomes – Presidente; Guilherme Touriño Brandi – Secretário.  
Acionista: Hidroviás do Brasil S.A., Gleize Franceschini Gealh – Diretora; Fabio Abreu Schettino – Diretor. Junta Comercial do Estado de São Paulo. Certifico o registro sob o nº 212.406/23-1 em 24/05/2023. Maria Cristina Frei – Secretária Geral.

**BRZ Brasia II (C) Investimentos Imobiliários S.A.**

CNPJ/MF nº 35.121.721/0001-34 – NIRE 35.300.546.865  
Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 05.04.2023  
Aos 05.04.2023, às 16hrs, com totalidade. Mesa: Presidente: Nessim Daniel Sarfati. Secretário: Luis Carlos Martins Ferreira. Deliberações: (I) O aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 1.253.132,80 (um milhão, duzentos e cinquenta e três mil, cento e trinta e dois reais e oitenta centavos), por meio da emissão de 12.531.328 (doze milhões, quinhentas e trinta e uma mil, trezentas e vinte e oito) novas ações, todas nominativas e sem valor nominal, com preço de emissão de R\$ 0,10 (dez centavos de real) cada, das quais: (a) 12.500.000 (doze milhões e quinhentas mil) são ações ordinárias; e (b) 31.328 (trinta e uma mil, trezentas e vinte e oito) são ações preferenciais Classe A. (II) Desta maneira, o capital social da Companhia passa de R\$ 223.007.421,60 (duzentos e vinte e três milhões, sete mil, quatrocentos e vinte e um reais e sessenta centavos) para R\$ 224.260.554,40 (duzentos e vinte e quatro milhões, duzentos e sessenta mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e quarenta centavos), dividido em 2.262.605.544 (duas bilhões, duzentas e sessenta e duas milhões, seiscentas e cinco mil, quinhentas e quarenta e quatro) ações nominativas e sem valor nominal, das quais: (a) 2.256.949.031 (duas bilhões, duzentas e cinquenta e seis milhões, novecentas e quarenta e nove mil e trinta e uma) são ações ordinárias; e (b) 5.656.513 (cinco milhões, seiscentas e cinquenta e seis mil, quinhentas e treze) são ações preferenciais Classe A. As novas ações ora emitidas são, neste ato, totalmente subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelos atuais acionistas da Companhia, conforme os boletins de subscrição anexos à presente Ata (Anexos I e II). Nada mais. JUCESP nº 171.788/23-0 em 04/05/2023. Gisela Simiema Ceschin – Secretária Geral.

Documento assinado e certificado digitalmente Conforme MP 2.200-2 de 24/08/2001 Confira ao lado a autenticidade

A publicação acima foi realizada e certificada no dia 30/05/2023



Acesse a página de Publicações Legais no site do Jornal Data Mercantil, apontando a câmera do seu celular no QR Code, ou acesse o link: [www.datamercantil.com.br/publicidade\\_legal](http://www.datamercantil.com.br/publicidade_legal)

