Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A**. (“Companhia” ou “Diálogo”), vem por meio deste apresentar o Relatório da Administração juntamente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

A Diálogo desde a sua fundação em 1987 até o final do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 lançou mais de 174 projetos totalizando aproximadamente um VGV (Valor Geral de Vendas) de R$24,1 bilhões, distribuídos em aproximadamente 27.718 unidades imobiliárias.

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

DESEMPENHO OPERACIONAL

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

Lançamentos

Em 2024, a Diálogo lançou 8 empreendimentos, que juntos totalizaram R$ 2,3 bilhões em VGV e com vendas convertidas de aproximadamente R$ 1,6 bilhão. Em comparação, no ano anterior, foram lançados dez empreendimentos, totalizando R$ 2,4 bilhões em VGV e R$ 1,4 bilhão em vendas convertidas. Esses resultados reafirmam e consolidam a posição da Diálogo no mercado imobiliário.

Empreendimento	Data de Lançamento	Região / Bairro	Qtd unidades	VGV TotalR$ mil	VGV vendido R$ mil	% Vendido
Vitrine Tatuapé Condominio Clube	fev-24	Carrão / Zona Leste	229	187.461	171.603	92%
Praça Dialogo Patriarca	mar-24	Patriarca / Zona Leste	353	207.906	153.933	74%
Club Station Parque Vila Ema	mar-24	Vila Ema / Zona Leste	307	155.578	140.281	90%
Prisma Condomínio Clube Vila Ema	jun-24	Vila Ema / Zona Leste	234	183.504	89.003	49%
Walk Belem	ago-24	Belém / Zona Leste	365	240.506	186.408	78%
Bosque Dialogo Jardim Prudencia	set-24	Jd. Prudencia / Zona Sul	491	354.082	285.907	81%
Grand High Residences Alto da Boa Vista	set-24	Alto da Boa Vista / Zona Su	495	464.944	254.312	55%
Boulevardialogo Butanta	nov-24	Butantã / Zona Oeste	611	495.000	270.737	55%
Total 2024			**3.085**	**2.288.981**	**1.552.185**	**68%**

Vendas contratadas

O ano de 2024 foi histórico para a Diálogo, alcançando pela primeira vez o patamar de R$ 3 bilhões em vendas brutas (em comparação com R$ 2.7 bilhões em 2023), crescimento de 9,2% em relação ao ano anterior. Desse total, R$ 1,6 bilhão foram provenientes dos lançamentos realizados no ano e R$ 1,4 bilhão originados das vendas de estoques, reforçando a estratégia de otimização de ativos e giro de estoque. Os distratos representaram um volume de R$ 607 milhões.

R$ (Mil)	2024	2023
Vendas de Estoque	1.402.099	1.267.585
Vendas de Lançamentos	1.552.185	1.438.769
Vendas Brutas	**2.954.282**	**2.706.354**
(-) Distratos	(607.700)	(587.632)
Vendas Líquidas	**2.346.584**	**2.118.722**

Unidades entregues

Encerramos o ano de 2024 cumprindo a nossa meta de entregas, foram 10 empreendimentos, que somaram R$ 2,2 bilhões em VGV e totalizaram 3.176 unidades. Em comparação, em 2023, foram entregues 6 empreendimentos, com 1.513 unidades e um VGV aproximado de R$ 1,1 bilhão. Essas entregas reafirmam o compromisso da Diálogo com seus clientes, assegurando o cumprimento dos prazos e qualidade.

Abaixo cronograma de entrega dos empreendimentos em construção:

Cronograma de entregas	2025	2026	2027
Número de Empreendimentos	8	9	5
VGV (R$ (Mil)	**1.981.983**	**1.937.431**	**1.766.423**
Unidades	2.823	2.691	2.334

Estoque a valor de mercado

Ao final de 2024, o estoque da Diálogo, a valor de mercado, totalizou R$ 1,7 bilhão em VGV, sendo composto, majoritariamente, por empreendimentos a serem entregues em 2025, 2026 e 2027. O estoque concluído, a valor de mercado, representa R$ 172,5 milhões, aproximadamente 10% do total. Esses números comprovam o giro saudável dos estoques da Diálogo.

Landbank

A Companhia geralmente adota uma estratégia de formação de terrenos, através da aquisição consecutiva de pequenos lotes, a fim de formar uma área suficiente para o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária com sucesso. Para isto, conta com muitos anos de experiência e conhecimento do mercado onde atua, além de geralmente utilizar recursos próprios ou pagamento através de unidades prontas ou em produção.

Ao final de 2024, nosso Landbank totalizou R$ 11,7 bilhões em VGV potencial a ser lançado, composto por 38 terrenos, garantindo à Diálogo, 4 anos de lançamentos. Todos os terrenos foram adquiridos por meio da celebração de compromissos de compra e venda, tendo a maioria já sido escriturados. A aquisição de novos terrenos é o principal destino geração de caixa da Companhia.

Endividamento

Com o objetivo de expandir suas operações, otimizar o fluxo de caixa e financiar o desenvolvimento de suas obras, a Diálogo utiliza financiamentos à produção SFH contratados a uma taxa de juros que varia de 7,80% a 9,37% ao ano, indexados à taxa referencial (TR). Além disso, visando diversificar as fontes de financiamento, em 2024 a Companhia realizou a sua segunda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, no valor total de R$ 60 milhões.

Ao final de 2024, o endividamento da Companhia totalizou R$ 587,3 milhões, dos quais R$ 534,1 milhões em financiamento à produção SFH e R$ 53,2 milhões em debêntures, com vencimentos conforme cronograma abaixo:

R$ (Mil)	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Projetos	152.807	141.713	181.807	57.783	-	534.110
Debêntures	12.053	12.052	12.052	12.052	5.021	53.230
Total	**164.860**	**153.765**	**193.859**	**69.835**	**5.021**	**587.340**

Em 2024, o caixa (dívida) líquido encerrou o ano no valor negativo de R$474,1 milhões, em comparação com R$ 430,4 milhões negativos 2023, um incremento de 10,3% no endividamento.

Destacamos que a Diálogo possui como estratégia operar com baixa alavancagem financeira, encerrando 2024 com uma relação de dívida líquida (R$ 474,7 milhões) por EBITDA (R$ 626,0 milhões) de 76%. O endividamento corporativo (R$ 53,2 milhões) representa 9% do total (R$ 587,3 milhões).

R$ (Mil)	2024	2023	% Variação
Endividamento de Curto Prazo	(164.860)	(42.566)	287,30%
Endividamento de Longo Prazo	(422.480)	(464.348)	-9,02%
Caixa e Equivalentes	5.885	899	554,62%
Aplicações Financeiras	106.684	75.627	41,07%
CAIXA (DÍVIDA) LÍQUIDO	**(474.771)**	**(430.388)**	**10,31%**

VISÃO DO MOMENTO ATUAL

A Administração avalia que as perspectivas para o mercado imobiliário em 2025 são positivas e será um ano de contínuo crescimento para a Diálogo, com cautela devido à volatilidade do cenário macroeconômico. Os desafios desse cenário exigirão foco em manter boa velocidade de vendas, forte geração de Caixa e otimização da estrutura de financiamento, considerando as recentes altas dos juros. Em paralelo à elevação das taxas de juros, a safra atual de empreendimentos em desenvolvimento da Diálogo possui retornos superiores à safra do período anterior, compensando o impacto nos números consolidados.

Com relação ao *Landbank*, a Diálogo reafirma a estratégia de aquisições de terrenos com a mesma qualidade e características para atender o aumento de exigências dos consumidores e, ao mesmo tempo, monitorando com cautela a volatilidade do cenário macroeconômico.

Em relação à governança, a Diálogo entende que o momento de crescimento da Companhia demanda investimentos em pessoas e processos com o objetivo de assegurar as contínuas melhorias

operacionais e financeiras, seguindo as melhores práticas em todas as áreas de atuação. Adicionalmente, para suportar o seu crescimento e atenta as inovações tecnológicas, a Diálogo aumentará os seus investimentos em tecnologia, promovendo a inovação e automação dos seus processos.

DESEMPENHO FINANCEIRO

Abaixo apresentamos as principais informações financeiras oriundas de nossas demonstrações dos resultados consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

		Consolidado	
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)		**2024**	**2023**
Receita operacional líquida		1.567.624	1.407.293
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados		(891.602)	(809.546)
Lucro bruto		676.022	597.747
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas		(60.185)	(50.181)
Despesas comerciais		(78.169)	(53.154)
Equivalência patrimonial	(a)	97.253	95.932
Outras despesas operacionais		(9.830)	(864)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		625.091	589.480
Despesas financeiras	(b)	(191.132)	(209.450)
Receitas financeiras	(b)	66.040	39.265
Resultado financeiro		(125.092)	(170.185)
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social		499.999	419.295
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido		(32.195)	(28.716)
Lucro líquido do exercício		467.804	390.579
Lucro líquido atribuído aos controladores		462.009	385.404
Lucro líquido atribuído aos não controladores	(c)	5.795	5.175

(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 socio 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 2024 foi marcado por um crescimento do mercado imobiliário e a Diálogo apresentou números consistentes, validando a assertividade nas estratégias adotadas. Dentre as principais estratégias adotadas, destacamos: (i) otimização de custos com intuito de manter a margem e rentabilidade dos projetos robustas, eficiência operacional nos canteiros de obra e estrutura administrativa, que sempre está presente na condução dos negócios da Diálogo e (ii) reforço na estrutura de capital através da emissão de debêntures, conforme descrito no item Endividamento acima. Destacamos ainda, a manutenção da nossa estratégia de aprovar novos projetos e monitorar o cenário econômico para programação de novos lançamentos, bem como, a manutenção em um nível equilibrado das unidades em estoque. Importante ressaltar que a Diálogo possui diversos empreendimentos realizados através de empresas investidas, das quais não possui controle, portanto o resultado destes é demonstrado através de equivalência patrimonial (vide Nota Explicativa 7). Abaixo nossos indicadores de desempenho financeiro que confirmam a solidez da Companhia.

Receita Operacional Líquida (ROL)

A receita operacional líquida consolidada em 2024 somou R$1,57 bilhão, um aumento de 12% quando comparada com o mesmo período do ano anterior, cujo montante foi de R$1,4 bilhão, traduzindo a boa performance de vendas dos nossos lançamentos e da evolução das nossas obras.

Custos operacionais

Em 2024, os custos operacionais atingiram o valor de R$891,6 milhões, 10% superior ao ano anterior, cujo montante somou R$809,5 milhões. Esse aumento está em consonância com o aumento da Receita Operacional.

Resultado Bruto

No ano de 2024, o Lucro Bruto foi de R$676 milhões, um aumento de 13% em relação ao mesmo período do ano anterior, cujo montante foi de R$597,7 milhões. Em relação a Margem Bruta não houve variação relevante, passando de 42,5% no ano de 2023 para 43,1% no ano de 2024.

Despesas gerais e administrativas

No ano de 2024, as despesas gerais e administrativas somaram R$60,2 milhões, um aumento de 20% em relação a 2023, cujo total foi de R$50,2. A relação da rubrica despesas gerais e administrativas pela receita operacional líquida se manteve aproximadamente em 4% em 2024, mesmo percentual de 2023.

Despesas comerciais

Em 2024, as despesas comerciais apresentaram um aumento de 47%, totalizando o valor de R$78,2 milhões, face ao total apresentado em 2023, cujo montante foi de R$53,1 milhões. As despesas comerciais da Diálogo guardam proporção direta com a receita operacional líquida, representando 5% para o período de 2024 e 4% no ano anterior, um número alinhado com o modelo de negócio da Companhia.

Resultado financeiro

No ano de 2024, o resultado financeiro negativo apresentou uma redução de 26%, totalizando R$125,1 milhões, contra os R$170,2 milhões apresentados em 2023. O total da receita financeira foi de R$66 milhões, um aumento de 68% se comparado aos R$39,3 milhões apresentados em 2023. As despesas financeiras totalizaram em 2024 o valor de R$191,1 milhões, em comparação com os R$209,5 milhões apresentados em 2023, uma redução de 8,8% em relação ao ano anterior. A principal linha que compõe o nosso resultado financeiro refere-se à participação nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs), conforme detalhado na nota explicativa 19.

Lucro Líquido Consolidado

No ano de 2024, a Diálogo apresentou um lucro líquido consolidado no valor R$467,8 milhões, um aumento de 20% se comparado com ano de 2023, cujo total foi de R$390,6 milhões, contribuindo para um incremento da margem líquida, atingindo o patamar de 29,8% em 2024 (versus 27,8% em 2023).

Ebitda / ROAE (Return on Average Equity)

	Consolidado	
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	**31/12/2023**	**31/12/2023**
Indicadores Financeiros		
Receita bruta - Receita de imóveis vendidos e prestação de serviço (Nota 16)	1.625.470	1.399.243
Receita operacional líquida (Nota 16)	1.567.624	1.407.293
Lucro bruto	676.022	597.747
Margem bruta	43,12%	42,47%
Lucro líquido	467.804	390.579
Outros indicadores financeiros		
EBITDA (1)	626.015	590.332
Margem EBITDA (2)	39,93%	41,95%
EBITDA Ajustada (3)	677.310	631.150
Margem EBITDA Ajustada (4)	43,21%	44,85%
ROAE (5)	78,82%	50,31%
ROAE Ajustado (6)	73,09%	45,46%

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

	Consolidado	
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Lucro líquido do exercício	467.804	390.579
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	32.195	28.716
Resultado financeiro (Nota 19)	125.092	170.185
Depreciação e amortização (Nota 17)	924	852
EBITDA	626.015	590.332

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

	Consolidado	
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	**31/12/2024**	**31/12/2023**
EBITDA	626.015	590.332
Receita operacional líquida	1.567.624	1.407.293
Margem EBITDA	39,93%	41,95%

(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.

	Consolidado

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	31/12/2024	31/12/2023
EBITDA	626.015	590.332
(+) Custos dos encargos financeiros apropriados aos custos de vendas de imóveis (Nota 17)	46.855	40.818
EBITDA Ajustada	672.900	631.150

	Consolidado	
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	31/12/2024	31/12/2023
EBITDA Ajustada	672.900	631.150
Receita operacional líquida	1.567.624	1.407.293
Margem EBITDA Ajustada	42,92%	44,85%

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

	Consolidado	
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	467.804	390.579
Patrimônio líquido no final do exercício	524.678	662.313
Patrimônio líquido médio (início e final do exercício)	593.496	776.362
ROAE (Lucro líquido/Patrimônio líquido médio)	78,82%	50,31%

(5) O ROAE Ajustado consiste no cálculo do ROAE, entretanto, com patrimônio líquido acrescido dos dividendos propostos a pagar, passando grande parte a compor a conta de Lucros e Dividendos Propostos a Pagar no Passivo circulante, apenas para efeito comparativo, ajustamos os valores dos dividendos para o Patrimônio Líquido em todos os exercícios para apresentarmos este indicador, de forma homogeneizada. Calculada conforme abaixo:

	Consolidado	
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	467.804	390.579
Dividendos propostos a pagar (Nota 15.b)	-	93.040
Patrimônio líquido final do exercício ajustado	524.678	755.353
Patrimônio líquido médio ajustado (início e final do exercício)	640.016	859.093
ROAE ajustado (Lucro líquido/Patrimônio líquido médio)	73,09%	45,46%

RECURSOS HUMANOS

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia contava com **397** colaboradores (343 em 31 de dezembro de 2023), dos quais **153** trabalham na administração e **244** em canteiros de obra. A Companhia conta, ainda, com várias empresas prestadoras de serviços voltadas para a captação de mão de obra terceirizada, sendo que tais parceiros são escolhidos de forma criteriosa pela nossa diretoria técnica, além de prestarem os serviços para a Diálogo há anos.

Prezamos muito pelo trabalho em equipe e valorizamos nossos colaboradores sendo que 30% do nosso time trabalha conosco há mais de 10 anos, incluindo os nossos principais gerentes que possuem em média 15 anos na Diálogo. Em relação ao índice de rotatividade, apresentamos 3,9% no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 3% em 2023.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Em dez-2024 realizamos a contratação de crédito à produção junto ao Banco Itaú no total de R$200,1 milhões para financiamento do empreendimento The Grand Padre Adelino, situado no bairro Belenzinho, São Paulo/SP, com VGV total de R$710 milhões. O condomínio será constituído por 2 torres, oferecendo 296 unidades de apartamentos residenciais, 84 unidades autônomas com a finalidade de consultórios, 2 lojas comerciais na fachada e 1 unidade autônoma hospitalar que será locada para o Rede D'or São Luiz através de instrumento caracterizado pela modalidade de locação "*Built to Suit*".

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Informamos que os auditores independentes **ERNST & YOUNG Auditores Independentes S/S**. **Ltda.**, não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, outros serviços que não os relacionados com a auditoria independente de nossas demonstrações financeiras. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

AGRADECIMENTOS

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balanços patrimoniais 5
Demonstrações do resultado 7
Demonstrações do resultado abrangente 8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 9
Demonstrações dos fluxos de caixa–método indireto 10
Demonstrações do valor adicionado 11
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 12

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Administradores e Acionistas da
Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Diálogo Engenharia e Construção S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, 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, equivalentes às entidades 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.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

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 n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria 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 contábeis individuais e consolidadas 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 CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

Shape the future
with confidence

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

Shape the future
with confidence

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

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

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

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

David do Vale Martelli Tristão
Contador CRC SP-315830/O

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	**28.534**	17.723	**112.569**	76.526
Contas a receber	4	**147.235**	25.883	**671.844**	1.054.041
Imóveis a comercializar	5	**204.550**	264.933	**1.120.569**	965.186
Créditos com parceiros em empreendimentos	10.1	**153.487**	348.350	**12.817**	11.795
Depósitos judiciais	12.b	**-**	-	**2.436**	2.061
Outros ativos		**47.769**	2.943	**84.566**	20.382
Total do ativo circulante		**581.575**	659.832	**2.004.801**	2.129.991
Não circulante					
Contas a receber	4	**172.175**	51.932	**800.100**	279.498
Imóveis a comercializar	5	**209.240**	191.656	**396.466**	499.828
Créditos com parceiros em empreendimentos	10.1	**140.376**	122.818	**55.227**	33.985
Depósitos judiciais	12.b	**1.787**	1.440	**32.998**	20.498
Investimentos	7.a	**1.231.375**	876.539	**198.850**	175.410
Imobilizado e intangível líquido		**1.050**	1.127	**8.530**	7.852
Total do ativo não circulante		**1.756.003**	1.245.512	**1.492.171**	1.017.071
Total do ativo		**2.337.578**	1.905.344	**3.496.972**	3.147.062

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	**54.531**	-	**164.860**	42.566
Fornecedores		**27.347**	5.775	**57.215**	20.969
Obrigações trabalhistas e tributárias		**3.683**	3.488	**11.453**	8.149
Tributos correntes com recolhimento diferido	9.a	**4.707**	609	**29.325**	40.931
Credores por imóveis compromissados	13	**3.130**	18.954	**26.412**	62.987
Adiantamento de clientes	11	**5.554**	1.552	**42.173**	50.882
Provisão para garantias de obras	12.a	**45**	130	**2.533**	2.300
Débitos com parceiros em empreendimentos	10.2	**12.277**	7.906	**162.351**	317.072
Partes relacionadas	6	**307.206**	200.000	**307.206**	200.000
Dividendos propostos a pagar	15.b	**-**	93.040	**-**	93.040
Outros passivos		**3.553**	623	**61.397**	16.722
Total do passivo circulante		**422.033**	332.077	**864.925**	855.618
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	**112.281**	42.322	**422.480**	464.348
Tributos correntes com recolhimento diferido	9.a	**7.743**	2.463	**27.261**	10.534
Credores por imóveis compromissados	13	**900**	2.076	**1.471**	2.076
Partes relacionadas	6	**1.228.826**	841.461	**1.228.826**	841.461
Adiantamento de clientes	11	**13.689**	14.914	**39.404**	45.851
Provisão de garantia de obra	12.a	**1.632**	765	**18.095**	13.664
Provisão para demandas judiciais	12.b	**4.992**	2.339	**37.907**	26.908
Débitos com parceiros em empreendimentos	10.2	**51.698**	27.774	**331.925**	224.289
Total do passivo não circulante		**1.421.761**	934.114	**2.107.369**	1.629.131
Patrimônio líquido	15				
Capital social		**300.000**	300.000	**300.000**	300.000
Reserva de capital		**33**	33	**33**	33
Reserva de lucros		**193.751**	339.120	**193.751**	339.120
Total do patrimônio líquido		**493.784**	639.153	**493.784**	639.153
Participação de não controladores	15.c	**-**	-	**30.894**	23.160
Total do patrimônio líquido consolidado		**493.784**	639.153	**524.678**	662.313
Total do passivo e patrimônio líquido		**2.337.578**	1.905.344	**3.496.972**	3.147.062

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Receita operacional líquida	16	**338.488**	98.186	**1.567.624**	1.407.293
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	17	**(183.372)**	(51.265)	**(891.602)**	(809.546)
Lucro bruto		**155.116**	46.921	**676.022**	597.747
Receitas/(despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	17	**(36.322)**	(29.737)	**(60.185)**	(50.181)
Despesas comerciais	17	**(27.444)**	(4.307)	**(78.169)**	(53.154)
Equivalência patrimonial	7	**268.208**	178.414	**97.253**	95.932
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	18	**(2.289)**	(2.240)	**(9.830)**	(864)
Total das despesas e receitas operacionais		**202.153**	142.130	**(50.931)**	(8.267)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		**357.269**	189.051	**625.091**	589.480
Despesas financeiras	19	**(17.565)**	(4.797)	**(191.132)**	(209.450)
Receitas financeiras	19	**129.104**	203.135	**66.040**	39.265
Resultado financeiro		**111.539**	198.338	**(125.092)**	(170.185)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**468.808**	387.389	**499.999**	419.295
Imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	9.b	**(6.799)**	(1.985)	**(32.195)**	(28.716)
Lucro líquido do exercício		**462.009**	385.404	**467.804**	390.579
Lucro líquido atribuído aos controladores		**-**	-	**462.009**	385.404
Lucro líquido atribuído aos não controladores		**-**	-	**5.795**	5.175
Lucro líquido por ação – básico e diluído - R$	22	**1,54003**	1,28468	**-**	-

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Lucro líquido do exercício	**462.009**	385.404	**467.804**	390.579
Total do resultado abrangente do exercício	**462.009**	385.404	**467.804**	390.579
Resultado abrangente atribuído aos controladores	**462.009**	385.404	**462.009**	385.404
Resultado abrangente atribuído aos não controladores	**-**	-	**5.795**	5.175

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

		Atribuível aos acionistas controladores								
				Reserva de lucros						
	Notas	Capital Social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	À disposição da Assembleia	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 1º de janeiro de 2023		300.000	33	46.756	300.000	217.266	-	864.055	26.355	890.410
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	385.404	385.404	5.175	390.579
Dividendos adicionais propostos	15.b	-	-	-		(217.266)	-	(217.266)	-	(217.266)
Destinação do resultado do exercício										
Constituição de reserva legal	15.d	-	-	13.244	-	-	(13.244)	-	-	-
Destinado a Reserva de Lucros	15.b				(300.000)	-	-	(300.000)	-	(300.000)
Dividendos mínimos obrigatórios e	15.d	-	-	-	-	-	(93.040)	(93.040)	(8.370)	(101.410)
Parcela à disposição da assembleia geral	15.d	-	-	-	-	279.120	(279.120)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		300.000	33	60.000	-	279.120	-	639.153	23.160	662.313
Aportes de não controladores (Nota 15 c)		-	-	-	-	-	-	-	1.939	1.939
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	462.009	462.009	5.795	467.804
Dividendos de resultado anteriores	15.b					(279.120)		(279.120)	-	(279.120)
Destinação do resultado do exercício:										
Dividendos adicionais propostos	15.b	-	-	-	-	-	(115.502)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	15.d	-	-	-	-	-	(212.756	(328.258)	-	(328.258)
Parcela à disposição da assembleia geral	15.d	-	-	-	-	193.751	(193.751)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**300.000**	**33**	**60.000**	**-**	**193.751**	**(60.000)**	**493.784**	**30.894**	**524.678**

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	**468.809**	387.389	**500.475**	419.295
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	**238**	269	**(924)**	852
Equivalência patrimonial	**(268.208)**	(178.414)	**(97.253)**	(95.932)
Provisão para garantias de obras	**1.304**	444	**8.897**	3.276
Ajuste a valor presente	**4.040**	3.685	**4.445**	(5.986)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	**10**	(122)	**(742)**	(5.615)
Provisão para distratos	**1.573**	1.301	**7.075**	(9.250)
Provisão de impostos diferidos (PIS e COFINS)	**4.874**	1.704	**2.659**	4.967
Provisão para demandas judiciais	**2.680**	327	**12.408**	5.332
Repasses apurados - Débitos com parceiros em empreendimentos	**11.947**	2.791	**159.331**	193.106
Encargos financeiros apropriados nos imóveis a comercializar	**5.115**	881	**46.855**	40.818
Encargos financeiros apropriados	**(4.410)**	-	**(4.410)**	-
Repasses apurados - Créditos com parceiros em empreendimentos	**(126.752)**	(200.393)	**(29.177)**	(16.034)
Amortização de mais valia de terrenos	**475**	783	**475**	783
(Aumento) redução em contas a receber	**(248.772)**	(51.748)	**(167.546)**	(206.944)
(Aumento) redução em imóveis a comercializar	**46.274**	(74.188)	**(4.356)**	(14.124)
(Aumento) redução em depósitos judiciais	**(347)**	(1.419)	**(12.875)**	(6.096)
(Aumento) redução em outros ativos	**(44.826)**	1.384	**(64.049)**	(9.794)
Aumento (redução) em fornecedores	**21.571**	2.749	**36.189**	(16.110)
Aumento (redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	**(167)**	(122)	**3.053**	(916)
Aumento (redução) em adiantamento de clientes	**2.777**	(7.404)	**(15.156)**	(20.838)
Aumento (redução) em outros passivos	**(17.591)**	902	**24.155**	11.303
Aumento (redução) em credores por imóveis compromissados	**(17.000)**	3.019	**(37.180)**	10.416
Pagamento de garantia de obras	**(522)**	(179)	**(4.233)**	(2.908)
Pagamento de demandas judiciais	**(27)**	(6)	**(1.409)**	(1.015)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	**(5.854)**	(1.138)	**(42.854)**	(35.645)
Imposto de renda e contribuição social pagos	**(1.933)**	(869)	**(29.482)**	(21.940)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	**(164.722)**	(108.374)	**294.371**	221.001
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	**(268.990)**	(226.853)	**(2.812)**	(15.124)
Aquisição de participações em empresas	**(12.995)**	-	**(15.911)**	-
Agio de mais valia na Aquisicao de investimento	**(2.800)**	-	**-**	-
Repasses recebidos - Créditos com parceiros em empreendimentos	**359.996**	387.331	**7.019**	33.784
Aportes pagos - Créditos com parceiros em empreendimentos	**(55.938)**	(77.843)	**(106)**	(10.290)
Aquisição de Imobilizado e Intangível	**(161)**	(512)	**246**	(236)
Dividendos recebidos de investidas	**218.202**	187.625	**83.836**	93.634
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	**237.314**	269.748	**72.272**	101.768
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos e financiamentos	**(6.421)**	-	**(419.947)**	(219.671)
Captação de empréstimos e financiamentos	**134.140**	41.969	**500.145**	374.710
Dividendos pagos a controladores	**(700.418)**	(589.688)	**(700.418)**	(589.688)
Partes relacionadas	**494.570**	388.746	**494.572**	388.746
Dividendos pagos a não controladores	**-**	-	**-**	(8.370)
Aportes de capital não controladores	**-**	-	**1.464**	-
Repasses pagos - Débitos com parceiros em empreendimentos	**(1.971)**	(31.945)	**(275.605)**	(324.913)
Aportes recebidos - Débitos com parceiros em empreendimentos	**18.319**	34.425	**69.189**	62.700
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	**(61.781)**	(156.493)	**(330.600)**	(316.486)
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	**10.811**	4.881	**36.043**	6.283
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	**17.723**	12.842	**76.526**	70.243
No final do exercício	**28.534**	17.723	**112.569**	76.526
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	**10.811**	4.881	**36.043**	6.283

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Receitas	**345.879**	100.563	**1.601.938**	1.436.873
Receita de venda de unidades imobiliárias	**348.264**	102.686	**1.630.382**	1.418.125
Receita com prestação de serviços	**814**	860	**1.915**	2.143
Provisão/Reversão de distratos	**(3.199)**	(2.983)	**(30.359)**	16.605
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	**(180.651)**	(49.769)	**(897.174)**	(796.194)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	**(34.759)**	(6.717)	**(94.117)**	(80.858)
Amortização de mais valia de terreno	**-**	-	**(475)**	(782)
Valor adicionado bruto	**130.469**	44.077	**610.172**	559.039
Depreciação, amortização e exaustão	**(238)**	(269)	**(924)**	(852)
Valor adicionado líquido produzido	**130.231**	43.808	**609.248**	558.187
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	**268.208**	178.414	**97.253**	95.932
Receitas financeiras	**129.105**	203.136	**66.041**	39.264
Valor total adicionado recebido em transferência	**397.313**	381.550	**163.294**	135.196
Valor adicionado total a distribuir	**527.544**	425.358	**772.542**	693.383
Pessoal e encargos				
Salários e encargos	**23.554**	22.826	**23.530**	22.953
Benefícios	4.365	2.897	4.365	2.895
FGTS	1.538	1.218	1.538	1.218
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	**14.464**	4.853	**68.964**	61.809
Municipais	**24**	19	**24**	42
Remuneração de capitais de terceiros				
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	**6**	283	**16**	287
Aluguéis e condomínio	**1.734**	1.103	**4.879**	3.574
Despesas financeiras	**17.561**	4.514	**191.117**	209.163
Outras despesas operacionais	**2.288**	2.240	**9.829**	864
Remuneração de capitais próprios	**462.009**	385.404	**468.279**	390.579
Dividendos	**328.258**	93.040	**328.258**	93.040
Lucro retidos	**133.751**	292.364	**133.751**	292.364
Lucro líquido atribuído aos não controladores	**-**	-	**6.270**	5.175
Valor total distribuído	**527.544**	425.358	**772.542**	693.383

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

1. Contexto operacional

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

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

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

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais “Controladora” estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras. A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações financeiras, o último exercício comparativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

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

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

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

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

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

A Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de março de 2025, 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, equivalentes as entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.3. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

2.1.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.1.3. Apresentação de informações por segmento e natureza

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

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

2.2. Base de consolidação

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

i) Controladas

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

ii) Controladas em conjunto

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

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

iii) As transações eliminadas na consolidação

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

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

2.2. Base de consolidação--Continuação

iv) Outras considerações

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve a necessidade de constituição de provisão para perdas de investimentos.

Adicionalmente, a Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada ou controlada em conjunto sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve necessidade de constituição de provisão para perdas ao valor recuperável dos investimentos.

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas

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

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

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*

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

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

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2017, antecipadamente, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

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

reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto avaliaram a aplicação da NBC TG 47, alinhado ao manifestado pela CVM através do Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), sendo que não foram apurados impactos relevantes nas práticas contábeis adotadas para o saldo inicial de 1º de janeiro de 2017 e exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

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

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

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

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média, baixa, média e alta renda, com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 20% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 80% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). A Companhia também realiza financiamento direto com o promitente em certas situações quando este não consegue obter o repasse com a instituição financeira. Assim como nos financiamentos através de IF, as unidades são dadas como garantia.

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato). Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

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

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

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

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados as receitas de imóveis vendidos - vide Nota Explicativa 16, quando incorridos durante a construção até a conclusão da obra, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- Os encargos financeiros de terrenos a pagar, quando aplicável, e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos imóveis a comercializar - vide Nota Explicativa 5, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.
- 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.

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

(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 os sócios participantes são apresentadas na rubrica de “Débitos com parceiros em empreendimentos”. Os custos de empréstimos são registrados em despesas financeiras no exercício em que são incorridos pelo método da taxa efetiva. Custos de
empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia, exceto aqueles capitalizados conforme divulgado na Nota Explicativa 2.3.1(i) *“encargos financeiros”.*

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

Permutas: (i) As permutas de terrenos (físicas), com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização; (2) As permutas financeiras são compromissos a pagar vinculados diretamente com os recebíveis de obras em andamento, representado por percentual sobre as parcelas recebidas, líquidas de impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas. 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 aos gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um exercício de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todos os empreendimentos imobiliários da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto ao longo da construção deles, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização. A classificação entre o passivo circulante e o passivo não circulante é realizada de acordo com a curva estimada de gastos históricos dessa natureza com os empreendimentos imobiliários da Companhia, definidos pela área de Engenharia.

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Provisão de garantia de obra: --Continuação
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 requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros.

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

- Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil “PoC” utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita.
- Provisão para distrato: As vendas de unidades são realizadas durante o exercício de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento (“distratos”), motivo pelo qual, provisões são constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados por ocasião do reconhecimento da receita. Para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas, as provisões são constituídas como

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

Estimativas e premissas—Continuação

- Provisão para distrato: --*Continuação*

redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas: (i) imóveis a comercializar; e (ii) as rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial da devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “outros passivos”, no balanço patrimonial.

- Tributos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.
- Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- Avaliação do valor recuperável de ativos: a Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, no imobilizado e no intangível. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor.
- Valor realizável líquido dos imóveis a comercializar: No mínimo, ao final de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda referente ao valor realizável líquido. Uma perda por valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual é o maior entre o valor de realização menos custos de venda. O cálculo do valor de realização menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.3.4. Contas a receber

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

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

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

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.4. Contas a receber--Continuação

2.3.4.2. *Provisão para distratos*

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

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

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

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.5. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

2.3.6. Imobilizado

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

Taxa de depreciação anual (com base na vida útil econômica dos bens)	
Instalações e Moveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores, Periféricos e equipamentos de informática	20%
Veículos	20%

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.6. Imobilizado--Continuação

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. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

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

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

Regime de lucro presumido: Aplicável a Companhia e suas controladas cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas de venda de imóveis (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Diálogo era optante do lucro real e suas investidas eram optantes do lucro presumido, entretanto, estavam simultaneamente enquadradas no Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação - RET, conforme descrito a seguir.

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

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.10. Tributos correntes com recolhimento diferido

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

2.3.11. Ativos e passivos contingentes

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

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

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.12. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

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

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

2.3.13. Sociedade em Contas de Participação - "SCP"

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

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

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

i) *Ativos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

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

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Mensuração subsequente

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

(i) Ativos financeiros ao custo amortizado;

(ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;

(iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou

(iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

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

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

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

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

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

Desreconhecimento

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

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

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

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

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

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

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

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

i) *Passivos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

Mensuração subsequente

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

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

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

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

i) *Passivos financeiros--Continuação*

Passivos financeiros ao custo amortizado

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

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

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota Explicativa n° 8.

Desreconhecimento

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

ii) *Compensação de instrumentos financeiros*

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

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.15. Credores por imóveis compromissados

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

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

2.3.16. Empréstimos e financiamentos

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

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

2.3.17. Resultado básico por ação

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

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

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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 decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, sendo estas sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 18 – Alterações de escopo restrito equivalentes ao CPC 03 (R2) – Demonstrações dos fluxos de caixa / IAS 7	Alteração no ponto de partida na Demonstração dos fluxos de caixa no método indireto para lucro ou prejuízo operacional e alterações de padrões	Exercícios iniciados em ou após 1° de janeiro de 2027. Com adoção retrospectiva.
Alterações ao CPC 18 (R3) – Investimentos em coligadas, controladas / ICPC 09	Atualização do CPC contempla método de equivalência patrimonial em demonstrações contábeis separadas, alterando referencias normativas	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.

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

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

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

Abaixo seguem as normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 e aplicáveis para a Companhia:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis /IAS 21	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.
Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: as alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Divulgações)	Acordos de financiamentos de fornecedores – alterações nos requisitos de divulgação nas que têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.
Alterações a serem introduzidas no CPC 06 – Arrendamento / IFRS 16	A alteração especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31/12/2024**	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Caixa	**8**	8	**50**	54
Conta corrente bancária	**1.584**	35	**5.835**	845
Aplicações financeiras (i)	**26.942**	17.680	**106.684**	75.627
	28.534	17.723	**112.569**	76.526

(i) O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia. As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são compostas por Fundos de Investimentos (Renda Fixa) e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, com remuneração média entre 98% e 105% do CDI (em 2023 era entre 98% e 105% do CDI).

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31/12/2024**	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Empreendimentos concluídos	**28.585**	10.157	**85.989**	188.272
Empreendimentos em construção	**307.107**	76.763	**1.520.482**	1.250.653
Ajuste a valor presente	**(9.764)**	(5.724)	**(58.866)**	(54.421)
Provisão para perda esperada para risco de crédito (i)	**(58)**	(48)	**(1.147)**	(1.889)
Provisão para distratos (ii)	**(6.460)**	(3.333)	**(74.514)**	(49.076)
	319.410	77.815	**1.471.944**	1.333.539
Circulante	**147.235**	25.883	**671.844**	1.054.041
Não circulante	**172.175**	51.932	**800.100**	279.498

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

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

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

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

4. **Contas a receber**--Continuação

Ajuste a valor presente

É calculado sobre o saldo de contas a receber de unidades não concluídas, sendo contabilizado o montante apropriado proporcionalmente, utilizando a taxa de desconto de 6,33% em 31 de dezembro de 2024 (31 de dezembro de 2023 – 6,68%). A taxa de desconto está representada pela taxa média praticada nos contratos de financiamento de SFH na data-base descontada pelo INCC, comparada a média da taxa de juros efetiva de NTN-B, sendo utilizado a maior entre elas.

A Companhia adota os procedimentos descritos na Nota Explicativa 2.3.1 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Aging list

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia possuía o saldo de contas a receber consolidado, circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	Controladora		**Consolidado**	
	31/12/2024	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Vencidos acima de 360 dias	**23**	79	**1.205**	1.518
Vencidos de 181 a 360 dias	**16**	47	**6.654**	1.399
Vencidos de 121 a 180 dias	**18**	27	**11.918**	8.845
Vencidos de 91 a 120 dias	**72**	9	**46.811**	1.201
Vencidos de 61 a 90 dias	**147**	11	**26.139**	11.813
Vencidos de 31 a 60 dias	**182**	30	**3.090**	7.824
Vencidos de 0 a 30 dias	**942**	444	**33.997**	17.610
	1.400	647	**129.814**	50.210
A vencer acima 360 dias	**188.457**	74.608	**934.627**	770.924
A vencer de 181 a 360 dias	**110.162**	5.673	**396.039**	298.192
A vencer de 121 a 181 dias	**4.291**	1.885	**18.393**	185.292
A vencer de 91 a 120 dias	**2.096**	843	**10.537**	10.304
A vencer de 61 a 90 dias	**2.857**	1.026	**12.407**	93.792
A vencer de 31 a 60 dias	**19.836**	924	**17.854**	15.662
A vencer de 0 a 30 dias	**6.593**	1.314	**86.800**	14.549
	334.292	86.273	**1.476.657**	1.388.715
	335.692	86.920	**1.606.471**	1.438.925
Ajuste a valor presente	**(9.764)**	(5.724)	**(58.866)**	(54.421)
Provisão para perda esperada de risco de crédito	**(58)**	(48)	**(1.147)**	(1.889)
Provisão para distratos	**(6.460)**	(3.333)	**(74.514)**	(49.076)
	319.410	77.815	**1.471.944**	1.333.539

4. **Contas a receber**--Continuação

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

	Controladora		**Consolidado**	
Descrição	**31/12/2024**	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Empreendimentos concluídos				
Sem alienação fiduciária	**3**	48	**1.507**	2.103
Com alienação fiduciária	**28.582**	10.109	**84.482**	186.169
Empreendimentos em construção				
Com garantia	**307.107**	76.763	**1.520.482**	1.250.653
Total de contas a receber (bruto)	**335.692**	86.920	**1.606.471**	1.438.925
Percentual de cobertura com garantia e/ou alienação fiduciária	**100,00%**	99,94%	**99,91%**	99,85%
Percentual de clientes sem garantia	**0,00%**	0,06%	**0,09%**	0,15%

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

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

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

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

4. **Contas a receber**--Continuação

Movimentação das provisões

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

Provisão para perda esperada para risco de crédito

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31/12/2024**	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Saldo inicial	**(48)**	(170)	**(1.889)**	(7.504)
Adições	**(13)**	(2)	**(988)**	(7)
Reversões	**3**	124	**1.730**	5.622
Saldo final	**(58)**	(48)	**(1.147)**	(1.889)

Provisão para distratos

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31/12/2024**	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Saldo inicial	**(3.333)**	(371)	**(49.076)**	(64.623)
Adições	**(3.127)**	(2.962)	**(34.330)**	(26.333)
Reversão	**-**	-	**8.892**	41.880
Saldo final	**(6.460)**	(3.333)	**(74.514)**	(49.076)

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

Por meio dos instrumentos particulares de contrato de cessão sem coobrigação de créditos imobiliários e outras avenças, a Companhia celebrou com a Opea Securitizada S.A. (“Opea” ou “Cessionária”), atual denominação de Gaia Securitizadora S.A. (“Gaia” ou “Cessionária”), a cessão de carteira imobiliária definitiva relacionadas aos promitentes de unidades imobiliárias concluídas e em produção, com o objetivo de melhorar a sua liquidez financeira. Essas cessões não possuem direito de regresso (sem coobrigação) e foram integralmente cedidas para a cessionária, consequentemente, o saldo de contas a receber relacionados a esses promitentes foram integralmente baixados e não foram apurados ganhos ou perdas em decorrência da cessão da carteira. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o montante total recebido da cessão foi de R$ 250.000 (R$ 159.500 em 31 de dezembro 2023). Segue informações das cessões de carteiras imobiliárias:

4. Contas a receber--Continuação

Data da emissão	Emissão	Series	Valor	Vencimento
31/10/2024	7º. Diálogo VII	345º Diálogo	**125.000**	07/03/2033
		345º Diálogo	**125.000**	02/12/2039
			250.000	
25/10/2023	6º. Diálogo IV	212º Diálogo	**63.800**	10/05/2032
		212º Diálogo	**95.700**	10/05/2035
			159.500	
26/12/2022	5º. Diálogo IV	103º Diálogo	**40.291**	15/05/2031
		103º Diálogo	**40.291**	15/09/2038
			80.582	

5. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31/12/2024**	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Terrenos (i)	**277.809**	354.819	**1.002.632**	922.020
Imóveis em construção (ii)	**118.012**	85.906	**324.580**	392.419
Imóveis concluídos	**6.038**	3.447	**67.930**	51.331
Encargos financeiros capitalizados (iii)	**2.519**	598	**11.470**	10.833
Adiantamentos a fornecedores	**5.974**	9.935	**53.725**	52.401
Provisão para distrato	**3.438**	1.884	**47.788**	29.425
Mais valia de terrenos (iv)	**-**	-	**8.910**	6.585
	413.790	456.589	**1.517.035**	1.465.014
Circulante	**204.550**	264.933	**1.120.569**	965.186
Não circulante	**209.240**	191.656	**396.466**	499.828

(i) Os terrenos para a incorporação de novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição e no caso de permutas pelos seus valores justos, e incluem os gastos com legalização e custos iniciais, tais como projetos e construção;

(ii) Os valores dos terrenos são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" quando o empreendimento é inicialmente comercializado;

(iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades Imobiliárias, as controladas capitalizam juros sobre terrenos e unidades imobiliárias em construção, quando elegíveis, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades imobiliárias vendidas, mesmo critério dos demais custos;

(iv) A Companhia adquiriu participações societárias de SPEs sendo apurado no momento da aquisição mais valia dos imóveis a comercializar (terrenos) pertencentes a essas SPEs. A mais valia nas demonstrações financeiras individuais está classificada na rubrica de "Investimentos" e nas demonstrações financeiras consolidadas na rubrica de "Imóveis a comercializar".

A Administração ao final de cada exercício social, prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor, em todas as rubricas dos Imóveis a comercializar. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não foi identificada a necessidade de tal provisão.

5. Imóveis a comercializar--Continuação

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31/12/2024**	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Saldo inicial	**598**	282	**10.833**	8.209
Encargos financeiros capitalizados (Nota 8)	**7.036**	1.486	**47.492**	43.442
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis	**(5.115)**	(881)	**(46.855)**	(40.818)
Juros Amortizados no resultado financeiro	**-**	(289)	**-**	-
Total	**2.519**	598	**11.470**	10.833

6. Partes relacionadas

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

Passivo

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Mútuo				
Família Nahas (i)	**1.534.710**	1.040.139	**1.534.710**	1.040.139
Antecipação de dividendos (ii)				
Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**28**	28	**28**	28
Camargo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**1.294**	1.294	**1.294**	1.294
Total	**1.536.032**	1.041.461	**1.536.032**	1.041.461
Circulante	**307.206**	200.000	**307.206**	200.000
Não circulante	**1.228.826**	841.461	**1.228.826**	841.461

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

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

6. **Partes relacionadas**--Continuação

Não ocorreram transações comerciais e despesas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 em relação aos valores devidos por partes relacionadas. Vale mencionar que nem a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto concederam garantias para os seus acionistas e, nos casos em que os acionistas concederam garantias para determinadas transações, tais informações foram divulgadas na Nota Explicativa nº 8.

Remuneração dos administradores

O pessoal-chave da administração é representado pelos sócios-diretores da Companhia, sendo que foi reconhecida no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 em despesas administrativas gerais (pró-labore) no montante de R$ 51 (R$ 47 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023). A Companhia não possui remuneração baseada em ações e nem benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

7. Investimentos

a) Composição de saldo

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31/12/2024**	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Participação em empresas:				
Controladas	**1.122.429**	776.726	**-**	-
Controladas em conjunto	**100.036**	93.228	**198.850**	175.410
	1.222.465	869.954	**198.850**	175.410
Mais-valia de terrenos	**8.910**	6.585	**-**	-
	1.231.375	876.539	**198.850**	175.410

7. **Investimentos**--Continuação

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

							Controladora			
		% Participação	**Ativo**	Passivo	**Patrimônio líquido**	**Resultado do exercício**	**Resultado equivalência patrimonial**		**Investimentos**	
							31/12/2024	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	50%	35.971	2.464	33.507	3.833	1.916	2.562	16.754	17.680
Vitório Ramalho Diálogo Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	(a)	50%	1	3	(2)	(98)	(49)	(5)	(1)	-
Locdia Locações Ltda.	(a)	100%	3.181	35	3.146	(22)	(20)	(347)	3.146	2.742
Camargo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	2.774	522	2.251	(216)	(216)	563	2.252	2.245
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	(18)	-	(19)	(16)	(16)	18	(18)	(4)
Paes De Barros Diálogo Jacutinga Empreend. Imobiliários SPE Ltda.		50%	(26)	-	(26)	74	37	42	(13)	76
19 de Janeiro Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		63%	30	12	18	(23)	(14)	(127)	11	70
Bonsucesso Diálogo Empreend Imob Ltda.		50%	13	-	13	(3)	(2)	55	6	23
Madre De Deus Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	94.864	44.389	50.475	21.895	21.895	12.926	50.475	39.060
Cel. Pedro Dias Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	992	74	919	100	100	155	918	1.037
Diálogo 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Edição Jardins	(a)	50%	278	228	3.249	(2)	(1)	1	1.672	1.674
Diálogo 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Aconito		40%	12.033	1.213	7.762	1	-	1	3.046	2.829
Diálogo Unita Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	(212)	-	(212)	(9)	(9)	(262)	(212)	(213)
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	333	-	333	213	213	441	303	1.512
Antonio De Barros Diálogo Empreend Imob SPE Ltda.		100%	30	396	(366)	(237)	(237)	712	(366)	10
Pota Diálogo Empr Imobiliários Ltda.		100%	66.276	-	66.276	(174)	(174)	(135)	66.276	35.655
Duarte de Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	8	-	8	(2)	(2)	(5)	8	13
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	90	-	90	55	55	81	90	167
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	(44)	-	(43)	(69)	(69)	30	(44)	13
Diálogo JSG Tatuapé Emprendimentos Imobiliários SPE Ltda.		50%	(69)	-	(68)	(4)	(2)	22	(34)	(34)
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	213	-	213	184	246	527	213	1.091
Diálogo 54 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	110.775	3.009	107.766	(3.935)	(3.935)	(13)	107.766	69.181
Eloi Cerqueira Empreend Imobiliários SPE Ltda.	(a)	50%	1.152	1.050	102	2.835	1.417	2.675	51	1.839
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	2.213	-	2.212	499	499	852	2.229	2.321
Andre Vidal Diálogo Emprend.Imob.SPE Ltda.		100%	3.524	588	2.935	2.616	2.616	15.764	2.935	38.449
José Cocciuffo Empreend.Imob SPE Ltda.		100%	7	-	7	(9)	(9)	74	7	23
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	220	-	220	35	35	593	220	263
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	50%	(3.299)	-	(470)	2	2	(51)	(235)	(285)
Diálogo S Quatro Cavour Empreend Imobiliários Ltda.		70%	921	525	396	601	420	5.458	277	2.515
Diálogo 69 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(a)	50%	255.735	124.575	131.159	53.527	26.764	28.874	65.580	59.941
Diálogo 71 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	30.412	9.560	20.851	5.161	5.136	(987)	20.851	14.175
São Bento Administração e Participações Ltda.		75%	1.270	26	1.244	79	59	75	933	801
Diálogo 78 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	35.964	-	35.964	(29)	(29)	(33)	35.964	31.463
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	1.260	-	1.260	285	285	208	1.260	975
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	278	-	278	117	117	437	278	1.248
Diálogo 68 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	48.044	-	48.044	15.009	15.009	(158)	48.045	39.528
Diálogo 70 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	26.271	-	26.271	11.979	11.979	7.191	26.271	24.083

7. **Investimentos**--Continuação

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

Diálogo 66 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	799	-	799	226	226	274	798	682
Diálogo 34 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	32.976	-	32.976	25.968	26.111	12.510	32.976	26.250
Diálogo 63 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	1.306	-	1.306	275	275	351	1.306	1.201
Astorga Diálogo Empreend. Imob. Ltda.	100%	1	-	1	25	25	207	1	82
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	52	-	52	48	48	243	48	538
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários SA.	100%	792	-	793	270	270	428	793	2.341
Diálogo GR Belém Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	60.395	22.293	38.102	15.843	11.090	6.211	26.672	19.382
Diálogo 73 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. - Álvaro Ramos	50%	43.946	7.332	36.614	12.233	6.117	(66)	18.307	14.001
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	1.295	-	1.294	736	736	492	1.295	1.915
Diálogo Arouca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50%	30	1	29	16	8	(29)	15	7
Diálogo Ibiapava Empreendimentos Imobiliários SA.	81%	1.747	832	915	519	422	573	743	78
Scenário Jardim Prudência (Cafezais I)	100%	83	14	69	(23)	(23)	(70)	63	66
Diálogo 79 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	70%	32.926	2.285	30.642	2.277	1.594	(49)	21.449	16.803
Diálogo 83 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	32.255	475	31.779	(75)	(75)	(23)	31.780	25.522
Flechas IV Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	4	-	4	20	20	27	4	22
Atucuri Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	17	97	(80)	(39)	(20)	(107)	(40)	(45)
Diálogo 81 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50%	27.234	12.551	14.682	1.660	830	317	7.341	5.852
Diálogo 85 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	211	-	211	119	119	387	211	1.482
Diálogo 87 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	64.969	-	64.969	37.514	37.514	8.898	64.969	39.488
Diálogo 84 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	41.745	60	41.685	(54)	(54)	(45)	41.685	34.514
Diálogo 86 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	43%	41.226	5.549	35.677	(282)	(132)	(73)	15.341	16.020
Batuns Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	11.508	-	11.508	3.091	3.091	(588)	11.508	10.456
Jaguariaiava Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	55.283	-	55.282	28.112	28.112	8.390	55.282	37.374
Pirituba Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	36.118	-	36.118	12.902	12.902	2.772	36.118	24.731
Patriarca Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	19.268	-	19.268	3.662	3.662	(713)	19.268	14.078
Chamanta II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	29.675	-	29.675	214	214	(1)	29.675	29.236
Diálogo 88 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50%	56.649	27.785	28.864	13.140	6.570	2.789	14.432	7.412
Indianópolis Açoce Incorporação Ltda.	50%	163.659	54.841	108.817	39.806	19.903	10.256	54.409	47.647
Miragaia Diálogo Empreend Imobil. SPE Ltda (Antiga Diálogo 94)	100%	41.738	-	41.739	(187)	(187)	(144)	41.739	35.561
Diálogo 90 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	5.983	9	5.974	(11)	(11)	(7)	5.974	3.455
Diálogo 89 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	19.571	31	19.539	(55)	(55)	(41)	19.540	10.604
Diálogo 93 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	5.992	8	5.984	14	14	3	5.984	4.277
Diálogo 92 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	23.094	3.677	19.418	(79)	(79)	(42)	19.418	8.089
Diálogo 91 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	41.986	2.255	39.731	(89)	(89)	(87)	39.731	22.432
Diálogo 95 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	32.805	3.574	29.230	(131)	(131)	(16)	29.231	937
Diálogo 96 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	18.103	139	17.964	(111)	(111)	-	17.964	301
Diálogo 98 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	17.332	3.636	13.697	(71)	(71)	(5)	13.697	1.197
Diálogo 82 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	10.010	4.907	5.103	(9)	-	-	5.103	-

7.Investimentos --Continuação

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

Diálogo 102 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	75%	10.635	459	10.177	(57)	(57)	-	7.632	-
Diálogo 103 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	49.568	30.451	19.117	(143)	(143)	-	19.117	-
Diálogo 104 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	8.272	17	8.255	(60)	(60)	-	8.255	-
Diálogo 108 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	1.289	127	1.162	(93)	(93)	-	1.162	-
Diálogo 109 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	534	3	531	-	-	-	531	-
Diálogo 110 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	47	19	28	(13)	(13)	-	28	-
Diálogo 112 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	1	-	1	-	-	-	1	-
Diálogo 113 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	1	-	1	-	-	-	1	-
Vergueiro III Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	43%	17.627	3	17.625	(833)	-	-	7.579	-
Cosmorama Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	26.360	56	26.303	(2)	-	-	26.304	-
Outros investimentos	0%	218.847	13.482	205.365	(566)	(171)	1.467	10.112	13.800
Subtotal						**242.314**	132.703	**1.222.465**	869.954
Ágio sobre mais valia (Nota 5)						-	-	**8.910**	6.585
Distribuição desproporcional						**25.894**	45.711	-	-
Total						**268.208**	178.414	**1.231.375**	876.539

(a) Os cotistas dessas controladas estão representados pela Companhia e as empresas controladas diretamente pela Família Nahas. Essas controladas foram consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que os acordos celebrados entre os cotistas determinam que a Companhia possui o poder sobre a investida, exposição, direitos sobre os retornos variáveis, além da capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor de seus retornos.
(b) As distribuições desproporcionais referem-se a um direito constituído no acordo de cotistas em determinados empreendimentos, onde a Companhia possui direito a uma parcela superior nas distribuições dos ganhos em relação ao seu percentual de participação.

Consolidado

						Consolidado			
	% Participação	**Ativo**	**Passivo**	**Patrimônio líquido**	**Resultado do exercício**	**Resultado equivalência patrimonial**		**Investimentos**	
						31/12/2024	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Diálogo 69 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50%	255.735	124.576	131.159	53.527	26.764	28.831	65.580	59.941
Indianópolis Açoce Incorporação Ltda.	50%	163.659	54.842	108.817	39.806	19.903	10.256	54.409	47.647
Eloi Cerqueira Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	50%	1.152	1.050	102	2.835	1.417	2.675	(153)	1.839
Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	35.971	2.464	33.507	3.833	1.916	2.562	16.567	17.680
Diálogo 73 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. - Álvaro Ramos	50%	43.946	7.332	36.614	12.233	6.117	(66)	18.307	14.001
Diálogo 86 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50%	41.226	5.549	35.677	(282)	(132)	(73)	15.365	16.020
Diálogo 81 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50%	27.234	12.552	14.682	1.660	830	317	7.341	5.852
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	(3.299)	-	(470)	2	2	(51)	(318)	(285)
Diálogo 88 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50%	56.649	27.785	28.864	13.140	6.570	2.789	14.432	7.412
Vergueiro III Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50%	17.627	2	17.625	(833)	-	-	7.211	-
Outros investimentos		542	56	486	(151)	(143)	(95)	109	5.303
Subtotal						**63.244**	**47.145**	**198.850**	**175.410**
Distribuição desproporcional (a)						**34.009**	**48.787**	**-**	**-**
Total						**97.253**	**95.932**	**198.850**	**175.410**

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

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

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-bases de 31 de dezembro de 2024 e 2023. A Companhia mantém acordos de quotistas relativos a todas as controladas em conjunto ("Joint Venture") não consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio, sendo de que não há obrigações assumidas ou conhecimento de demandas judiciais.

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31/12/2024**	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Saldo anterior	**876.539**	659.680	**175.410**	157.988
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	**268.990**	226.853	**2.812**	15.124
Dividendos recebidos de investidas	**(218.202)**	(187.625)	**(83.361)**	(93.634)
Equivalência patrimonial	**268.208**	178.414	**97.253**	95.932
Compra de participações de empresas	**33.515**	-	**7.211**	-
Ágio de mais valia de terrenos	**2.800**	-	**-**	-
Amortização de mais valia de terrenos	**(475)**	(783)	**(475)**	-
Saldo final	**1.231.375**	876.539	**198.850**	175.410

8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31/12/2024**	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Financiamento imobiliário (SFH) (a)	**113.582**	42.322	**534.110**	506.914
Debênture (b)	**53.230**	-	**53.230**	-
Total	**166.812**	42.322	**587.340**	506.914
Circulante	**54.531**	-	**164.860**	42.566
Não circulante	**112.281**	42.322	**422.480**	464.348

(a) Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinado à construção de unidades imobiliárias e indexados à Taxa Referencial - TR de juros, acrescido de juros que variam de 7,60% a 9,57% ao ano. Não ocorreram custos de transação relevantes na captação destes recursos;

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos classificados no passivo não circulante, existentes em 31 de dezembro de 2024:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2026	**83.156**	**153.765**
2027	**12.052**	**193.859**
2028	**12.052**	**69.835**
2029	**5.021**	**5021**
Total	**112.281**	**422.480**

Cláusulas restritivas

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

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

As Debêntures contam com os seguintes covenants financeiros:

Emissora deve manter a Dívida Bruta (total de dívidas financeiras) abaixo de R$ 250.000 anualmente, considerando as demonstrações financeiras auditadas e consolidadas. A Dívida Bruta inclui empréstimos, financiamentos, leasing, debêntures, entre outros, mas exclui financiamentos obtidos pelo Plano Empresário e dívidas relacionadas à aquisição de imóveis. As notas promissórias emitidas durante as operações normais da empresa também não são consideradas na Dívida Bruta, desde que não sejam emitidas no mercado de capitais.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é como segue:

8. **Empréstimos e financiamentos**--Continuação

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31/12/2024**	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Saldo em 1º de janeiro	**42.322**	5	**506.914**	344.079
Movimentação financeira				
(+) Liberação	**134.140**	41.969	**500.145**	374.710
(-) Amortização principal	**(6.421)**	-	**(419.947)**	(219.671)
(+) Encargos financeiros capitalizados (Nota 5)	**7.036**	1.486	**47.492**	43.442
(-) Juros pagos	**(5.855)**	(1.138)	**(42.854)**	(35.646)
(-) Juros debênture	**(4.410)**	-	**(4.410)**	-
Saldo em 31 de dezembro	**166.812**	42.322	**587.340**	506.914

A Companhia possuía aprovado o montante de R$ 2.352.449 em 31 de dezembro de 2024 (R$ 1.775.900 em 31 de dezembro de 2023) em linhas de crédito de financiamentos para a construção - SFH contratado, sendo que desses valores já havia sido liberado o montante total do grupo de R$ 854.892 até 31 de dezembro de 2024 (R$ 639.500 até 31 de dezembro de 2023). As liberações dos recursos ocorrem à medida do andamento físico das obras dos empreendimentos imobiliários.

9. Tributos correntes com recolhimento diferido

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

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

	Controladora		Consolidado	
Passivo	**31/12/2024**	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Imposto de renda e contribuição social	**5.979**	1.474	**27.161**	24.703
PIS e COFINS	**6.471**	1.598	**29.425**	26.762
Total	**12.450**	3.072	**56.586**	51.465
Circulante	**4.707**	609	**29.325**	40.931
Não circulante	**7.743**	2.463	**27.261**	10.534

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

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

9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Receita de Vendas	**237.830**	47.954	**126.279**	244.804
Receita Serviços	**814**	860	**1.915**	2.142
Total Receita	**238.644**	48.814	**128.193**	246.946
B. Cálculo - Imp. Renda - 8% e 32%	**19.287**	4.112	**10.715**	20.270
B. Cálculo - Contr. Social - 12% e 32%	**28.800**	6.030	**15.766**	30.062
Receita sobre aplicação financeira - 100%	**1.363**	977	**5.789**	5.470
CSLL - 9,00%	**(2.715)**	(631)	**(1.940)**	(3.198)
IRPJ - 15,00%	**(3.097)**	(763)	**(2.476)**	(3.861)
Adicional IRPJ - 10,00%	**(2.053)**	(502)	**(1.644)**	(2.568)
Receita de Vendas RET	**107.165**	51.684	**1.472.987**	1.190.311
IRPJ e CSLL RET	**(2.058)**	(992)	**(28.281)**	(22.854)
Estorno de provisão de diferido	**3.124**	903	**2.146**	3.765
(=) Imposto de renda e contribuição social	**(6.799)**	(1.985)	**(32.195)**	(28.717)
Alíquota efetiva	**2%**	2%	**2%**	2%

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários

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

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

10.1. Créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários

Descrição	Particip. do sócio Participante	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	58,00%	22.364	69.372	-	-
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,50%	2.957	5.461	-	-
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	49,00%	8.149	37.410	-	-
Diálogo Forma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,00%	3.724	3.751	-	-
Astorga Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,00%	9	1.959	-	-
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,00%	1.393	23.546	-	-
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	44,50%	26.994	21.704	-	-
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	53,00%	34.317	50.760	-	-
Camargo II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	58,00%	37.879	34.838	-	-
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	38,00%	41.856	43.613	-	-
Milton Campos Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	61,00%	24.367	20.825	-	-
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	33,00%	3.608	6.583	-	-
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	46,50%	6.801	29.022	-	-
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	73,00%	1.882	19.623	-	-
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00%	906	2.441	906	2.441
SCP Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Irape	100,00%	56.026	41.530	56.026	41.530
SCP Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Pota II	100,00%	10.883		10.883	718
Diálogo 85 Empreendimentos Imobiliários SCP Ltda.	70,00%	8.184	51.882	-	-
Outros		1.573	6.848	229	1.091
Total		**293.863**	**471.168**	**68.044**	**45.780**
Circulante		**153.487**	**348.350**	**12.817**	**11.795**
Não Circulante		**140.376**	**122.818**	**55.227**	**33.985**

Movimentação com créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários

A movimentação dos créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo anterior	**471.168**	580.262	**45.780**	53.240
Aportes pagos	**55.938**	77.843	**106**	10.290
Repasses recebidos	**(359.995)**	(387.330)	**(7.019)**	(33.784)
Repasses apurados do exercício (Nota 19)	**126.752**	200.393	**29.177**	16.034
Saldo final	**293.863**	471.168	**68.044**	45.780

Cronograma de vencimentos

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de créditos com parceiros em empreendimentos possui a seguinte expectativa no não circulante:

	Controladora	Consolidado
2026	**45.191**	**32.414**
2027	**14.428**	**4.691**
2028	**9.509**	**920**
2029	**8.692**	**843**
2030 em diante	**62.556**	**16.359**
	140.376	**55.227**

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

10.2. Débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários

Descrição	Particip.do sócio participante	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pota Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	26,25%	-	-	9.429	12.691
Pota Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	26,25%			14.170	-
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	-	-	15.451	47.890
Bonsucesso Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	71,00%	-	-	440	1.591
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50%	-	-	1.467	2.709
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	49,00%	-	-	8.149	37.410
Astorga Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	52,00%	-	-	(13)	2.014
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	52,00%	-	-	1.362	24.762
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	53,50%	-	-	32.407	26.094
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	45,00%	-	-	29.137	43.099
Camargo II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 63 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	40,00%	-	-	26.124	24.026
Chamanta II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 64 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	30,00%	-	-	9.826	1.482
Vila Ema V Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 65 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	66,20%	-	-	14.749	6.676
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 59 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	62,00%	-	-	66.425	68.853
Diálogo 67 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	37,00%	-	-	11.243	7.737
Sapetuba Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 68 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	37,00%	-	-	28.438	16.941
Milton Campos Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 66 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	39,00%	-	-	14.780	12.632
Gentil De Moura Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 70 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	24,00%	-	-	8.296	7.578
Jaguariaiava Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 72 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	30,00%	-	-	23.561	15.864
SCP Diálogo Engenharia e Construção Ltda - Vila Ema II	31,00%	-	-	3.887	4.481
Souza Reis Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda (antiga Diálogo 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda)	42,00%	-	-	21.976	17.037
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	67,00%	-	-	7.104	12.964
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	51,50%	-	-	7.546	32.143
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 62 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	25,00%	-	-	645	6.720
Pirituba Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	22,00%	-	-	9.238	6.203
Corynthо Baldoino Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	27,00%	-	-	16.921	10.483
Diálogo 85 Empreendimentos Imobiliários SCP Ltda.	28,00%	-	-	3.128	20.753
Diálogo 87 Empreendimentos Imobiliários SCP Ltda.	30,00%	-	-	27.843	16.510
Diálogo SCP Adolfo Pinheiro	36,75%	30.656	16.975	30.656	16.975
Diálogo SCP Padre Raposo	27,00%	15.796	9.373	15.796	9.373
SCP Vila Ema III	31,00%	12.754	8.414	12.754	8.414
Fernandes Pinheiro		3.868	-	3.868	-
Diálogo 94 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	30,00%	-	-	17.900	14.963
Outros débitos com parceiros		901	918	(427)	4.293
Total		**63.975**	**35.680**	**494.276**	**541.361**
Circulante		**12.277**	**7.906**	**162.351**	**317.072**
Não Circulante		**51.698**	**27.774**	**331.925**	**224.289**

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

10.2. Débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

Movimentação dos débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários

A movimentação dos débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31/12/2024**	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Saldo anterior	**35.680**	30.409	**541.361**	610.468
Aportes recebidos	**18.319**	34.425	**69.189**	62.700
Repasse pago	**(1.971)**	(31.945)	**(275.605)**	(324.913)
Repasses apurados do exercício (Nota 19)	**11.947**	2.791	**159.331**	193.106
Saldo final	**63.975**	35.680	**494.276**	541.361

Cronograma de vencimentos

Tendo em vista que o repasse financeiro aos parceiros ocorrerá na medida que a Companhia receber os saldos de carteira (vendas de unidades), a Companhia tem como procedimento a segregação entre circulante e não circulante através da apuração do fluxo financeiro utilizando a mesma proporção apurado do contas a receber. Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de débitos com parceiros em empreendimentos possui a seguinte expectativa de realização no não circulante:

	Controladora	Consolidado
2026	**4.297**	**60.851**
2027	**3.480**	**25.190**
2028	**17.380**	**28.211**
2029	**661**	**10.501**
2030 em diante	**25.880**	**207.172**
	51.698	**331.925**

11. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31/12/2024**	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Antecipação de parcelas dos clientes	**8.792**	1.575	**41.427**	42.432
Por permuta física de terrenos	**10.451**	14.891	**40.150**	54.301
	19.243	16.466	**81.577**	96.733
Circulante	**5.554**	1.552	**42.173**	50.882
Não circulante	**13.689**	14.914	**39.404**	45.851

Ao final do exercício em 31 de dezembro de 2024, o saldo de adiantamentos de clientes possui a seguinte expectativa de realização no não circulante:

	Controladora	Consolidado
2026	**9.630**	**31.344**
2027	**293**	**854**
2028	**3.766**	**7.206**
	13.689	**39.404**

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

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

12. Provisões

a) Provisão para garantias de obras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	**31/12/2023**	31/12/2023
Saldo anterior	**895**	630	**15.964**	15.596
(+) Adições	**1.304**	444	**8.897**	3.276
(-) Pagamentos	**(522)**	(179)	**(4.233)**	(2.908)
Saldo final	**1.677**	895	**20.628**	15.964
Circulante	**45**	130	**2.533**	2.300
Não circulante	**1.632**	765	**18.095**	13.664

12. Provisões--Continuação

a) Provisão para garantias de obras--Continuação

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

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

b) Provisão para demandas judiciais e depósitos judiciais

Causas classificadas como de perda provável

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

Causas classificadas como de perda provável

	Controladora				Consolidado			
	Previdenciário	**Cível**	**Fiscal**	**Total**	**Previdenciário**	**Cível**	**Fiscal**	**Total**
Saldo em 1º de janeiro de 2023	1.987	31	-	2.018	18.634	3.476	481	22.591
(+) Adições/Exclusões	322	(15)	20	327	4.263	1.036	33	5.332
(-) Pagamentos	-	(6)	-	(6)	-	(788)	(227)	(1.015)
Saldo em 31/12/2023	**2.309**	**10**	**20**	**2.339**	**22.897**	**3.724**	**287**	**26.908**
(+) Adições	**2.535**	**137**	**8**	**2.680**	**7.861**	**4.553**	**(6)**	**12.408**
(-) Pagamentos	**(9)**	**(18)**	**-**	**(27)**	**(10)**	**(1.399)**	**-**	**(1.409)**
Saldo em 31/12/2024	**4.835**	**129**	**28**	**4.992**	**30.748**	**6.878**	**281**	**37.907**

12. Provisões--Continuação

b) Provisão para demandas judiciais e depósitos judiciais

Causas classificadas como de perda possível

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

	Controladora				Consolidado			
	Previdenciária/ Trabalhista	**Fiscal**	**Cíveis**	**Total**	**Previdenciária/ Trabalhista**	**Fiscal**	**Cíveis**	**Total**
Saldo em 31/12/2023	1.621	1.286	841	3.748	1.977	24.215	3.679	29.871
Saldo em 31/12/2024	**1.401**	**1.410**	**111**	**2.922**	**1.684**	**28.574**	**2.758**	**33.016**

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

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

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Depósitos judiciais	**1.787**	1.440	**35.434**	22.559
Circulante	**-**	-	**2.436**	2.061
Não circulante	**1.787**	1.440	**32.998**	20.498

13. Credores por imóveis compromissados

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Credores por imóveis compromissados	**4.030**	21.030	**27.883**	65.063
Circulante	**3.130**	18.954	**26.412**	62.987
Não circulante	**900**	2.076	**1.471**	2.076

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de credores por imóveis compromissados possui a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Controladora	Consolidado
2026	**900**	**1.471**

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

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa n° 2.3.1, segue as receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

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

		Consolidado	
	Empreendimentos em Construção	**31/12/2024**	31/12/2023
(i)	**Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas**		
	Promitentes	**1.818.928**	1.285.841
	Permutas	**26.803**	19.866
		1.845.731	1.305.707
(a)	**Receita de Vendas Contratadas**	**5.521.351**	4.438.873
(b)	**Receita de Vendas Apropriadas Líquidas**	**3.675.620**	3.133.166
	Distratos – Receitas estornadas	**(21.355)**	(23.781)
	Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	**1.845.731**	1.305.707
(ii)	**Receita Indenização por distratos**	**10.549**	11.612
(b)	**Provisão para Distratos (Passivo)**		
	Ajustes em Receitas Apropriadas	**21.355**	23.781
	Ajustes em Contas a Receber de Clientes	**(74.514)**	(68.942)
	Receita indenização por distratos	**10.549**	11.612
	Total Provisão para Distratos	**(42.610)**	(33.549)
(iv)	**Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas**		
(a)	Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	**2.970.742**	2.369.490
	Custo incorrido líquido		
(b)	Custo de construção Incorridos	**(1.980.374)**	(1.653.014)
	Encargos financeiros apropriados	**4.664**	(575)
(c)	Distratos - custos de construção	**(23.193)**	(2.898)
	Distratos - encargos financeiros	**(130)**	11
	Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	**967.175**	713.578
	Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	**67%**	70%
	Margem operacional (Custo Orçado a Apropriar / Receita de Vendas a apropriar)	**52%**	55%
(v)	**Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar**		
	Empreendimentos em construção:		
(a)	Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	**800.232**	880.303
	Custo Incorrido líquido		
(b)	Custo de construção Incorridos	**23.193**	2.898
	Encargos financeiros apropriados	**9.082**	6
	Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a+b)	**823.425**	883.201

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

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R$ 300.000 em 31 de dezembro de 2024 e 2023, representado por 300.000 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 (quatrocentos e cinquenta milhões) de ações ordinárias.

b) Dividendos a pagar

Conforme critério estabelecido no contrato social da Companhia, foram propostos/distribuídos, de forma proporcional, os lucros aos seus acionistas nos montantes de R$ 607.378 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (R$ 93.040 em 31 de dezembro de 2023). Em 31 de dezembro de 2024, remanescia registrado no passivo circulante o montante de R$ 607.378 (R$ 93.040 em 31 de dezembro de 2023), a título de dividendos provisionados e não pagos aos cotistas da Companhia.

	Controladora e consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo anterior	**93.040**	72.422
Dividendos adicionais propostos		
Baseados reservas de lucros de 2021 (*)	-	300.000
Baseados reservas de lucros de 2022 (**)	-	217.266
Baseados reservas de lucros de 2023 (***)	279.120	-
Baseados reservas de lucros de 2024 (****)	**212.756**	-
	584.916	517.266
Dividendos mínimos obrigatórios	**115.503**	93.040
Total Dividendos propostos a pagar	**700.419**	682.728
(-) Dividendos pagos	**(700.419)**	(589.688)
Saldo de dividendos propostos a pagar	**-**	93.040

(*) Aprovado em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada em 30 de junho de 2023.
(**) Aprovado em Assembleia Geral Ordinária ("AGO") realizada em 31 de maio de 2023.
(***) Aprovado em Assembleia Geral Ordinária ("AGO") realizada em 31 de maio de 2024.
(****) Aprovado em Assembleia Geral Ordinária ("AGO") realizada em 30 de novembro de 2024.

c) Participação de não controladores

Ao final de cada exercício social representa o saldo da participação de não controladores da Companhia. A movimentação relacionada ao aumento ou redução em cada exercício social se dá em razão dos aportes de capital, das devoluções de capital e da distribuição dos resultados atribuídos aos não controladores das investidas da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a participação de não controladores no representava o montante de R$ 30.894 (R$ 23.160 em 2023). Em 2024, o total de aportes e aumento de capital realizados pelos não controladores é de R$ 1.939.

15. Patrimônio líquido--Continuação

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

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

(i) 5% para a reserva legal, até o limite de 20% do capital social integralizado.

(ii) 25% do saldo, após a apropriação para a reserva legal, será destinado para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora	**462.009**	385.404
Constituição da Reserva Legal - %	**5%**	5%
Reserva legal	**23.100**	19.270
Excesso conforme limite art.193 Lei 6.404/76	**(23.100)**	(6.026)
(-) Reserva legal constituída	**-**	13.244
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	**462.009**	372.160
Dividendo mínimo estatutário - %	**25%**	25%
Dividendo mínimo estatutário	**115.502**	93.040
Dividendos Adicionais	**212.756**	-
Parcela excedente ao capital social à disposição da assembleia geral	**133.751**	279.120
Total destinado a reserva de lucros	**133.751**	279.120

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, após constituição de reserva legal e da preposição de dividendos mínimos obrigatórios, no montante de R$ 133.751, foi transferido para: i) R$ 133.751 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 2025. Este valor está limitado a 50% do capital social da Companhia.

Adicionalmente, conforme AGO realizada em 30 de novembro de 2024, foi aprovado as contas da administração, a destinação do lucro líquido de 30 de setembro de 2024, e a distribuição de dividendos adicionais no montante de R$ 212.756.

16. Receita operacional líquida

A receita operacional líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está apresentada abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Receita de imóveis vendidos	**351.349**	105.378	**1.623.555**	1.397.101
Receita de Indenização por distrato	**883**	972	**6.351**	16.097
Reversão (constituição) de provisão para distrato	**(3.127)**	(2.962)	**(25.438)**	15.547
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	**(7.181)**	(2.158)	**(34.033)**	(29.291)
Ajuste a valor presente	**(4.040)**	(3.685)	**(4.445)**	5.986
	337.884	97.545	**1.565.990**	1.405.440
Receita de prestação de serviços	**814**	860	**1.915**	2.142
Impostos incidentes sobre prestados	**(210)**	(219)	**(281)**	(289)
Subtotal	**604**	641	**1.634**	1.853
	338.488	98.186	**1.567.624**	1.407.293

17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão apresentados abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	**(183.372)**	(51.265)	**(891.602)**	(809.546)
Despesas gerais e administrativas	**(36.322)**	(29.737)	**(60.185)**	(50.181)
Despesas comerciais	**(27.444)**	(4.307)	**(78.169)**	(53.154)
	(247.138)	(85.309)	**(1.029.956)**	(912.881)
Custos dos imóveis vendidos				
Custos com imóveis vendidos	**(175.561)**	(48.907)	**(850.790)**	(755.419)
Encargos financeiros (Nota 5)	**(5.115)**	(881)	**(46.885)**	(40.818)
Amortização de mais valia de terreno	**-**	-	**(475)**	(783)
Custo com prestação de serviços	**(2.945)**	(2.694)	**(2.921)**	(2.851)
Custo com provisão para garantia de obra	**(1.304)**	(444)	**(8.897)**	(3.378)
Provisão para distratos	**1.553**	1.661	**18.366**	(6.297)
	(183.372)	(51.265)	**(891.602)**	(809.546)
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	**(26.512)**	(24.247)	**(26.512)**	(24.215)
Serviços de terceiros	**(3.804)**	(1.705)	**(19.886)**	(14.592)
Despesa de cartório	**(1.639)**	(580)	**(3.007)**	(1.165)
Despesas com ocupação	**(1.050)**	(385)	**(1.153)**	(759)
Aluguel e condomínio	**(684)**	(717)	**(3.723)**	(2.814)
Depreciação	**(238)**	(269)	**(924)**	(852)
Despesas tributárias	**(274)**	(492)	**(2.455)**	(3.515)
Outras despesas administrativas	**(2.121)**	(1.342)	**(2.525)**	(2.269)
	(36.322)	(29.737)	**(60.185)**	(50.181)
Despesas comerciais				
Despesas com propaganda e publicidade	**(21.206)**	(1.436)	**(55.897)**	(35.083)
Despesas com comissões	**(515)**	(109)	**(2.173)**	(3.477)
Despesas com plantão de vendas	**(5.388)**	(2.760)	**(19.232)**	(14.027)
Outras comerciais	**(335)**	(2)	**(867)**	(567)
	(27.444)	(4.307)	**(78.169)**	(53.154)

18. Outras despesas e receitas operacionais

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31/12/2024**	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Amortização de ágio sobre mais valia dos investimentos	**(475)**	(782)	**-**	-
Ganho e Perda com Alienação de Investimentos	**2.149**	-	**2.470**	-
Provisão para perdas esperadas	**(10)**	122	**742**	5.615
Provisão para demandas judiciais	**(2.680)**	(327)	**(12.408)**	(5.332)
Outras receitas e despesas	**(1.273)**	(1.253)	**(634)**	(1.147)
	(2.289)	(2.240)	**(9.830)**	(864)

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2024 é demonstrada como segue:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**31/12/2024**	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeiras	**1.363**	977	**5.789**	5.470
Variação monetária e juros	**989**	1.765	**31.074**	17.758
Descontos obtidos	**-**	-	**-**	3
Receita financeira com parceiros	**126.752**	200.393	**29.177**	16.034
	129.104	203.135	**66.040**	39.265
Despesas financeiras				
Despesas financeiras com parceiros	**(11.947)**	(2.791)	**(159.331)**	(193.106)
Juros e encargos sobre empréstimos	**(4.410)**	-	**(4.410)**	-
Juros	**(4)**	(283)	**(15)**	(287)
Despesas bancárias	**(86)**	(32)	**(666)**	(495)
Descontos concedidos	**(583)**	(1.374)	**(25.532)**	(14.879)
Outras despesas financeiras	**(535)**	(317)	**(1.178)**	(683)
	(17.565)	(4.797)	**(191.132)**	(209.450)
Resultado financeiro	**111.539**	198.338	**(125.092)**	(170.185)

20. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

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

a) Risco de juros

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

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

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes bancárias e a aplicações de seus recursos junto a instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (solidez e análise de taxas cobradas) para diversificação dos riscos de crédito. Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na Nota Explicativa 4.

c) Risco de liquidez

Na Companhia e em suas controladas, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento imobiliário pelo departamento financeiro e tesouraria. Assim são monitoradas e controladas as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e de suas controladas para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Análise de sensibilidade

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

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,63%	8,44%	11,25%	14,06%	16,88%
INCC	1,70%	2,55%	3,40%	4,25%	5,10%
IGP-M	2,55%	3,83%	5,10%	6,38%	7,65%
TR	0,51%	0,76%	1,01%	1,26%	1,52%

Ativos e passivos líquidos	Saldo em 31/12/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI (aplicações financeiras)	106.684	6.001	9.001	12.002	15.002	18.003
INCC (contas a receber)	1.283.672	40.692	61.039	81.385	101.731	122.077
IGPM (contas a receber)	188.272	4.801	7.201	9.602	12.002	14.403
TR (empréstimos e financiamentos)	(587.340)	(2.966)	(4.449)	(5.932)	(7.415)	(8.898)
Total	**991.288**	**48.528**	**72.792**	**97.056**	**121.321**	**145.585**

Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas	Saldo em 31/12/2024	CDI	INCC	IGP-M	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (nota 3)	112.569	106.684	-	-	-	5.885
Contas a receber (nota 4)	1.471.944	-	1.283.672	188.272	-	-
Créditos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	68.044	-	-	-	-	68.044
Outros ativos	84.566	-	-	-	-	84.566
Total dos ativos com riscos financeiros	**1.737.123**	**106.684**	1.283.672	**188.272**	**-**	**158.495**
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	(587.340)	-	-	-	(587.340)	-
Fornecedores	(57.215)	-	-	-	-	(57.215)
Credores por imóveis compromissados (nota 13)	(27.883)	-	-	-	-	(27.883)
Débitos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	(494.276)	-	-	-	-	(494.276)
Partes relacionadas (nota 6)	(1.536.032)	-	-	-	-	(1.536.032)
Outros passivos	(61.397)	-	-	-	-	(61.397)
Total dos passivos com riscos financeiros	**(2.764.143)**	**-**	**-**	**-**	**(587.340)**	**(2.176.803)**
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	**(1.027.020)**	**106.684**	1.283.672	**188.272**	**(587.340)**	**(2.018.308)**

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2024, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

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

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

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

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

	Nível da hierarquia	31/12/2024	31/12/2023
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado – Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	106.684	75.627

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

e) Gestão de capital

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

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Gestão de capital--Continuação

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

O endividamento em 31 de dezembro de 2024 e 2023, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (nota explicativa 8)	**587.340**	506.914
Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa 3)	**(112.569)**	(76.526)
Dívida líquida	**474.771**	430.388
Total do patrimônio líquido	**524.678**	662.313
Endividamento - %	**90,49%**	64,98%

a) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora		**Consolidado**		
	31/12/2024	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023	**Classificação**
Ativos Financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (nota 3)	**28.534**	**17.723**	**112.596**	**76.526**	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (nota 4)	**319.410**	**77.815**	**1.471.944**	**1.333.539**	Custo amortizado
Créditos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	**293.863**	**471.168**	**68.044**	**45.780**	Custo amortizado
Outros ativos	**47.769**	**2.943**	**84.566**	**20.382**	Custo amortizado
Passivos Financeiros					
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	**166.812**	**42.322**	**587.340**	**506.914**	Custo amortizado
Fornecedores	**27.347**	**5.774**	**57.215**	**20.969**	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados (nota 13)	**4.030**	**21.030**	**27.883**	**65.063**	Custo amortizado
Débitos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	**63.975**	**35.680**	**494.276**	**541.361**	Custo amortizado
Partes relacionadas (nota 6)	**1.536.032**	**1.041.461**	**1.536.032**	**1.041.461**	Custo amortizado
Outros passivos	**3.553**	**623**	**61.397**	**16.722**	Custo amortizado

g) Gestão de risco de liquidez

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

21. Compromissos

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e fluxo estimado de desembolso para os compromissos já contratados referente aos empreendimentos em curso no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, monta o valor de R$ 584.241, sendo R$ 423.868 para 2025, R$ 124.704 para 2026 R$26.647 para 2027 e R$9.022 para 2028.

22. Lucro por ação

O lucro por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas controladores da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos exercícios nos quais as ações estavam em circulação. No exercício não houve nenhum efeito não dilutivo.

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro por ações		
Lucro líquido do exercício	**462.009**	385.404
Média ponderada de ações em circulação – em milhares	**300.000**	300.000
Lucro básico e diluído por ação, expressos em reais	**1,54003**	1,28468

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2024, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia – obras

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

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

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

Resumo de seguro por modalidade	Cobertura
Risco de engenharia e responsabilidade civil geral (a)	3.497.111
D&O/outros	15.000
	3.512.111

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

24. Transações que não afetam caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia teve transações que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Dividendos propostos a pagar				
Lucros e dividendos propostos a pagar	**-**	93.040	**-**	93.040
Reserva de lucros	**-**	(93.040)	**-**	(93.040)
Juros capitalizados				
Imóveis a comercializar	**7.035**	1.486	**47.492**	43.442
Juros de empréstimos	**(7.035)**	(1.486)	**(47.492)**	(43.442)
Aquisição de investimento controlado (consolidação)				
Imóveis destinados à venda	**-**	-	**26.341**	-
Outros	**-**	-	**135**	-
Fornecedores	**-**	-	**56**	-
Contas a pagar de compra de investimentos não pago				
Aquisição de investimentos	**20.520**	-	**20.520**	-
Outros passivos	**(20.520)**	-	**(20.520)**	-

25. Eventos Subsequentes

Em dezembro de 2024, houve a contratação de crédito à produção junto ao Banco Itaú no total de R$200.000, com liberação parcial de R$32.000 em fevereiro de 2025, para financiamento do empreendimento The Grand Padre Adelino, situado no bairro Belenzinho, São Paulo/SP, com VGV total de R$710,000. O condomínio será constituído por 2 torres, oferecendo 296 unidades de apartamentos residenciais, 84 unidades autônomas com a finalidade de consultórios, 2 lojas comerciais na fachada e 1 unidade autônoma hospitalar que será locada para o Rede D'or São Luiz através de instrumento caracterizado pela modalidade de locação "*Built to Suit*".