

Demonstrações Financeiras

em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Dublin Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 28.299.657/0001-10

Relatório da Administração

Senhores acionistas

Em atendimento às disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração da Mutação do Patrim nio Líquido, Demonstração do Fluxo de Caixa e Notas Explicativas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Atenciosamente,

São Paulo, 23 de abril de 2024.

A Administra o.

Dublin Empreendimento Imobiliário SPE S.A.
CNPJ: 28.299.657/0001-10

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Conteúdo

Balanço Patrimonial	4
Demonstração do Resultado do Exercício	5
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	6
Demonstrações dos Fluxos de Caixa	7
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	8 - 11

Dublin Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 28.299.657/0001-10

BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:(Valores expressos em reais - R\$)

ATIVO	Nota	2023	2022
Ativo Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	1.311.908	8.997.133
Clientes	5	-	-
Adiantamento a Fornecedores	6	4.510.630	5.394.469
Impostos a Compensar	7	6.468	4.870
Estoque de Imóveis	8	124.907.279	105.931.517
Outros Créditos	9	19.424.073	10.896.014
Total do Ativo Circulante		150.160.358	131.224.003
Ativo Não Circulante			
Clientes	5	87.306.820	66.465.118
Total do Ativo Não Circulante		87.306.820	66.465.118
Total do Ativo		237.467.178	197.689.121
PASSIVO			
Passivo Circulante			
Fornecedores	10	887.144	865.138
Obrigações Tributárias	11	233.922	169.485
Débitos com Pessoas Ligadas	12	55.076.590	41.776.590
Empréstimo e Financiamentos	13	34.384.685	20.000.000
Total do Passivo Circulante		90.582.340	62.811.214
Passivo Não Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	13	44.550.000	29.550.000
Provisões Diversas	14	609.845	542.571
Obrigações Tributárias	11	3.492.273	2.658.605
Total do Passivo Não Circulante		48.652.118	32.751.176
Patrimônio líquido			
Capital Social Subscrito	15	2.827.886	2.827.886
Capital Social a Integralizar	15	(97.219)	(97.219)
Reserva de Capital	16	27.680.129	27.680.129
Reserva Legal	17	1.131.154	1.131.154
Resultados Acumulados		66.690.769	70.584.781
Total do Patrimônio Líquido		98.232.719	102.126.731
Total do Passivo		237.467.178	197.689.121

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Dublin Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 28.299.657/0001-10

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:(Valores expressos em reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
(=) Receita líquida		25.822.611	35.978.894
(-) Custo das Unidades Vendidas		(29.438.572)	(20.043.849)
(=) Resultado bruto operacional		(3.615.961)	15.935.045
(+/-) Despesas e receitas operacionais			
(-) Despesas administrativas		(164.895)	(601.928)
(-) Despesas Comerciais		(44.250)	-
(-) Despesas tributárias		(260.739)	(247.323)
(+) Outras receitas e despesas		(3.431)	(385)
Total das despesas e receitas operacionais		(473.316)	(849.636)
(=) Resultado antes das operações financeiras		(4.089.277)	15.085.409
(-) Despesas financeiras		(8.980)	(6.395)
(+) Receitas financeiras		1.101.964	2.256.284
Resultado financeiro líquido		1.092.983	2.249.889
(=) Resultado antes das provisões tributárias		(2.996.293)	17.335.299
(-) Impostos sobre o lucro		(897.719)	(1.497.753)
(=) Resultado Líquido do Exercício		(3.894.012)	15.837.546

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Dublin Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 28.299.657/0001-10

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022: (Valores expressos em reais - R\$)

Descrição	Capital Social Subscrito	Capital Social a Integralizar	Reserva de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
Saldos em 31/12/21	2.827.886	(97.219)	27.680.129	565.577	55.312.812	86.289.185
Aumento do Capital Social	-	-	-	-	-	-
Constituição Reserva de Capital	-	-	-	-	-	-
Resultado do Exercício	-	-	-	-	15.837.546	15.837.546
Constituição Reserva Legal	-	-	-	565.577	(565.577)	-
Saldos em 31/12/22	2.827.886	(97.219)	27.680.129	1.131.154	70.584.781	102.126.731
Resultado do Exercício	-	-	-	-	(3.894.012)	(3.894.012)
Constituição Reserva Legal	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31/12/23	2.827.886	(97.219)	27.680.129	1.131.154	66.690.769	98.232.719

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Dublin Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 28.299.657/0001-10

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:(Valores expressos em reais - R\$)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(3.894.012)	15.837.546
Varição em ativos e passivos operacionais		
Estoque de Imóveis	(18.975.762)	(24.519.288)
Impostos a Compensar	(1.598)	-
Fornecedores	22.005	742.734
Obrigações tributárias	898.105	158.901
Outras Contas a Pagar	-	(100.019)
Cientes a receber	(20.841.702)	(1.450.901)
Adiantamento a Fornecedores	883.839	(2.426.450)
Outros Créditos	(8.528.059)	(8.398.354)
Provisões Diversas	67.274	73.830
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(50.369.910)	(20.082.002)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aumento do Capital Social	-	-
Constituição Reserva de Capital	-	-
Débitos com Pessoas Ligadas	13.300.000	-
Empréstimos e Financiamentos	29.384.685	20.000.000
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento	42.684.685	20.000.000
Aumento/(diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(7.685.225)	(82.002)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	8.997.133	9.079.135
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.311.908	8.997.133

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Dublin Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 28.299.657/0001-10

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022:(Valores expressos em reais - R\$)

1. Contexto Operacional

A Companhia é uma sociedade de propósito específico, constituída em 28 de julho de 2017, tendo por objetivo social única e exclusivamente, promover a reforma, adaptação e melhoria, o planejamento, a promoção, o desenvolvimento, bem como a futura incorporação imobiliária e comercialização, a eventual obtenção de financiamento para produção, o recebimento de valores correspondentes, o cumprimento das obrigações perante a entidade financiadora e os adquirentes, de empreendimento imobiliário, relativamente aos imóveis situados em São Paulo – SP na Rua Leopoldo Couto Magalhães, 822 e na Rua Professor Atílio Innocenti, 71, ambos em Itaim Bibi, e a locação de imóveis próprios e de terceiros decorrentes do aludido empreendimento.

2. Base de apresentação

As demonstrações financeiras da Companhia, inclusive as notas explicativas, estão apresentadas em reais, exceto quando indicadas de outra forma. As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos vigentes do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A moeda funcional da Companhia é o Real. A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) que estavam em vigor em 31/12/2023.

3. Principais práticas contábeis adotadas:

A companhia observa o princípio contábil da competência para o registro de suas transações, combinado ainda com as seguintes práticas contábeis:

- a)** Base de mensuração – As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico;
- b)** Apresentação das contas – Os direitos realizáveis e as obrigações vencíveis após o exercício seguinte à data das demonstrações financeiras são considerados como não circulantes;
- c)** Caixa e equivalentes de caixas - Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de curto prazo da companhia, e não para investimentos com outros propósitos.
- d)** Contas a receber – As contas a receber de clientes são oriundas da venda de unidades imobiliárias e ocorreram no curso normal das atividades da entidade;
- e)** Estoques – Inclui terrenos e os gastos com aquisição de terrenos, vinculados ao empreendimento;
- f)** Passivo circulante e não circulante – São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação;

4. Caixa e Equivalentes de Caixa:

Descrição	2023	2022
Bancos Conta Movimento	10	10
Aplicações Financeiras	1.311.898	8.997.123
Caixa e Equivalente de Caixas	1.311.908	8.997.133

5. Contas a Receber de Clientes

Descrição	2023	2022
Clientes Nacionais	87.306.820	66.465.118
Circulante	0	0
Não Circulante	87.306,820	66.465.118

6. Adiantamento a Fornecedores

Descrição	2023	2022
Fornecedores de elevadores	3.856.855	4.738.300
Fornecedores diversos	653.775	656.169
Adiantamento a Fornecedores	4.510.630	5.394.469

7. Impostos a Compensar

Descrição	2023	2022
Imposto de renda retido na fonte	6.230	4.632
Demais impostos	238	238
Impostos a Compensar	6.468	4.870

8. Estoque de Imóveis

Descrição	2023	2022
Estoque de Imóveis	124.907.279	105.931.517

9. Outros Créditos

Descrição	2023	2022
Garantia FII VBI Prime Properties	19.274.073	10.746.014
Opea Securitizadora	150.000	150.000
Outros Créditos	19.424.073	10.896.014

10. Fornecedores

Descrição	2023	2022
Fornecedores nacionais	887.144	865.138

11. Obrigações tributárias

Descrição	2023	2022
IRRF	12.068	20.352
IRPJ	1.100.066	851.206
CSLL	578.153	471.540
PIS	323.035	245.921
COFINS	1.492.947	1.136.554
PIS/COFINS/CSLL RETIDO	41.725	64.738
ISS RETIDO	28.996	14.706
INSS RETIDO	149.205	23.073
Obrigações tributárias	3.726.195	2.828.090
Circulante	233.922	169.485
Não Circulante	3.492.273	2658.605

12. Débitos com pessoas ligadas

Descrição	2023	2022
Amy Engenharia e Empreendimentos Ltda	24.947.683	19.280.553
Moac Participações Ltda	7.821.617	3.513.747
Tripair Participações Ltda	13.043.750	9.718.750
Cláudio Alber	9.263.540	9.263.540
Débitos com pessoas ligadas	55.076.590	41.776.590

13. Empréstimos e financiamentos

Descrição	2023	2022
OPEA Securitizadora	34.384.685	20.000.000
RB Capital Companhia de Securitização	44.550.000	29.550.000
Empréstimos e financiamentos	78.934.685	49.550.000
Circulante	34.384.685	20.000.000
Não Circulante	44.550.000	29.550.000

14. Provisões diversas

Descrição	2023	2022
Provisões para garantia	609.845	542.571

15. Capital Social

O Capital Social subscrito é de R\$ 2.827.886, representado por 2.727.886 Ações Ordinárias Nominativas e 100.000 Ações Preferenciais, sem valor nominal.

16. Reserva de Capital

Representada pela reserva de ágio quando da integralização do capital social.

17. Reserva Legal

Constituída mediante a destinação de 5% do lucro do período, limitada a 20% do valor do capital social.

São Paulo, 23 de abril de 2024

ANTONIO MARIO YUNES
CPF: 259.453.788-87

MARIO BARONE JUNIOR
CONTADOR - CRC 1SP 191.714/O-8
CPF: 078.401.388-88