

Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2024 e 2023
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 à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras - Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstração dos Fluxos de Caixa e Notas Explicativas - referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Atenciosamente,

São Paulo, 03 de abril de 2025.

A Administração.

Dublin Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 28.299.657/0001-10

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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 2024 E 2023 (Valores expressos em reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ativo Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	576.395	1.311.908
Clientes	5	151.744	-
Adiantamento a Fornecedores	6	4.459.426	4.510.630
Impostos a Compensar	7	10.930	6.468
Estoque de Imóveis	8	129.935.050	124.907.279
Outros Créditos	9	30.022.762	19.424.073
Total do Ativo Circulante		165.156.307	150.160.358
Ativo Não Circulante			
Clientes	5	-	87.306.820
Total do Ativo Não Circulante		-	87.306.820
Total do Ativo		165.156.307	237.467.178
PASSIVO			
Passivo Circulante			
Fornecedores	10	300.579	887.144
Obrigações Tributárias	11	99.741	233.922
Débitos com Pessoas Ligadas	12	42.829.371	55.076.590
Empréstimo e Financiamentos	13	23.795.788	34.384.685
Total do Passivo Circulante		67.025.478	90.582.340
Passivo Não Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	13	-	44.550.000
Provisões Diversas	14	14.056	609.845
Obrigações Tributárias	11	-	3.492.273
Total do Passivo Não Circulante		14.056	48.652.118
Patrimônio líquido			
Capital Social Subscrito	15	2.827.886	2.827.886
Capital Social a Integralizar	15	-	(97.219)
Reserva de Capital	16	27.680.129	27.680.129
Reserva Legal	17	1.131.154	1.131.154
Resultados Acumulados		66.477.604	66.690.769
Total do Patrimônio Líquido		98.116.774	98.232.719
Total do Passivo		165.156.307	237.467.178

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 2024 E 2023 (Valores expressos em reais - R\$)

	Nota	2024	2023
(=) Receita líquida		9.141.254	25.822.611
(-) Custo das Unidades Vendidas		(5.349.069)	(29.438.572)
(=) Resultado bruto operacional		3.792.184	(3.615.961)
(+/-) Despesas e receitas operacionais			
(-) Despesas administrativas		(3.899.458)	(164.895)
(-) Despesas Comerciais		-	(44.250)
(-) Despesas tributárias		(398.394)	(260.739)
(+) Outras receitas e despesas		31.060	(3.431)
Total das despesas e receitas operacionais		(4.266.791)	(473.316)
(=) Resultado antes das operações financeiras		(474.607)	(4.089.277)
(-) Despesas financeiras		(5.331)	(8.980)
(+) Receitas financeiras		665.922	1.101.964
Resultado financeiro líquido		660.591	1.092.983
(=) Resultado antes das provisões tributárias		185.984	(2.996.293)
(-) Impostos sobre o lucro		(399.149)	(897.719)
(=) Resultado Líquido do Exercício		(213.165)	(3.894.012)

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 2024 E 2023 (Valores expressos em reais - R\$)

Descrição	Capital Social Subscrito	Capital Social a Integralizar	Reserva de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
Saldos em 31/12/22	2.827.886	(97.219)	27.680.129	1.131.154	70.584.781	102.126.731
Aumento do Capital Social	-	-	-	-	-	-
Constituição Reserva de Capital	-	-	-	-	-	-
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
Resultado do Exercício	-	-	-	-	(213.165)	(213.165)
Integralização de Capital Social	-	97.219	-	-	-	97.219
Constituição Reserva Legal	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31/12/24	2.827.886	-	27.680.129	1.131.154	66.477.604	98.116.774

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 2024 E 2023 (Valores expressos em reais - R\$)

	2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(213.165)	(3.894.012)
Varição em ativos e passivos operacionais		
Estoque de Imóveis	(5.027.771)	(18.975.762)
Impostos a Compensar	(4.461)	(1.598)
Fornecedores	(586.565)	22.005
Obrigações tributárias	(3.626.454)	898.105
Outras Contas a Pagar	-	-
Cientes a receber	87.155.076	(20.841.702)
Adiantamento a Fornecedores	51.203	883.839
Outros Créditos	(10.598.690)	(8.528.059)
Provisões Diversas	(595.790)	67.274
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	66.553.385	(50.369.910)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aumento do Capital Social	97.219	-
Constituição Reserva de Capital	-	-
Débitos com Pessoas Ligadas	(12.247.219)	13.300.000
Empréstimos e Financiamentos	(55.138.897)	29.384.685
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento	(67.288.898)	42.684.685
Aumento/(diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(735.513)	(7.685.225)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1.311.908	8.997.133
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	576.395	1.311.908

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 2024 E 2023 (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 31/12/2024.

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	2024	2023
Bancos Conta Movimento	1	10
Aplicações Financeiras	576.394	1.311.898
Caixa e Equivalente de Caixas	576.395	1.311.908

5. Contas a Receber de Clientes

Descrição	2024	2023
Clientes Nacionais	151.744	87.306.820
Circulante	151.744	0
Não Circulante	0	87.306,820

6. Adiantamento a Fornecedores

Descrição	2024	2023
Fornecedores de elevadores	4.180.791	3.856.855
Fornecedores diversos	278.635	653.775
Adiantamento a Fornecedores	4.459.426	4.510.630

7. Impostos a Compensar

Descrição	2024	2023
Imposto de renda retido na fonte	10.691	6.230
Demais impostos	239	238
Impostos a Compensar	10.930	6.468

8. Estoque de Imóveis

Descrição	2024	2023
Estoque de Imóveis	129.935.050	124.907.279

9. Outros Créditos

Descrição	2024	2023
Garantia FII VBI Prime Properties	29.782.299	19.274.073
Opea Securitizadora	240.463	150.000
Outros Créditos	30.022.762	19.424.073

10. Fornecedores

Descrição	2024	2023
Fornecedores nacionais	300.579	887.144

11. Obrigações tributárias

Descrição	2024	2023
IRRF	776	12.068
IRPJ	49.993	1.100.066
CSLL	21.952	578.153
PIS	3.154	323.035
COFINS	14.558	1.492.947
PIS/COFINS/CSLL RETIDO	6.161	41.725
ISS RETIDO	0	28.996
INSS RETIDO	3.146	149.205
Obrigações tributárias	99.741	3.726.195
Circulante	99.741	233.922
Não Circulante	0	3.492.273

12. Débitos com pessoas ligadas

Descrição	2024	2023
Amy Engenharia e Empreendimentos Ltda	19.673.349	24.947.683
Moac Participações Ltda	3.886.232	7.821.617
Tripar Participações Ltda	10.006.250	13.043.750
Cláudio Alber	9.263.540	9.263.540
Débitos com pessoas ligadas	42.829.371	55.076.590

13. Empréstimos e financiamentos

Descrição	2024	2023
OPEA Securitizadora	23.795.788	34.384.685
RB Capital Companhia de Securitização	0	44.550.000
Empréstimos e financiamentos	23.795.788	78.934.685
Circulante	23.795.788	34.384.685
Não Circulante	0	44.550.000

14. Provisões diversas

Descrição	2024	2023
Provisões para garantia	14.056	609.845

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, 03 de abril de 2025.

Assinado eletronicamente por:
Antonio Mario Yunes
CPF: ***.453.788-**
Data: 17/04/2025 16:48:28 -03:00



ANTONIO MARIO YUNES
CPF: 259.453.788-87

Assinado digitalmente por:
MARIO BARONE JUNIOR
CPF: ***.401.388-**
Certificado emitido por AC Certisign RFB G5
Data: 17/04/2025 16:26:06 -03:00



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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9W3WU-89393-J2K9U-68XSM

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ MARIO BARONE JUNIOR (CPF ***.401.388-**) em 17/04/2025 16:26 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ Antonio Mario Yunes (CPF ***.453.788-**) em 17/04/2025 16:48 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
179.208.166.254	Não disponível
Autenticação	ant*****@amy.com.br
Email verificado	
ql+Zpu3cY8/zydGdaZFz3ckwWROLIxrY4n7PI6VXRks=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://app.ideiasigner.com.br/validate/9W3WU-89393-J2K9U-68XSM>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://app.ideiasigner.com.br/validate>