

Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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 2025.

Atenciosamente,

São Paulo, 24 de abril de 2026.

A Administração.

Dublin Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ: 28.299.657/0001-10

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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 2025 E 2024 (Valores expressos em reais - R\$)

ATIVO	Nota	2025	2024
Ativo Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	1.053.119	576.395
Clientes	5	534.241	151.744
Adiantamento a Fornecedores	6	3.575.455	4.459.426
Impostos a Compensar	7	66.910	10.930
Estoque de Imóveis	8	135.924.700	129.935.050
Outros Créditos	9	30.874.742	30.022.762
Total do Ativo Circulante		172.029.166	165.156.307
Total do Ativo		172.029.167	165.156.307
PASSIVO			
Passivo Circulante			
Fornecedores	10	574.136	300.579
Obrigações Tributárias	11	51.998	99.741
Débitos com Pessoas Ligadas	12	36.329.371	42.829.371
Empréstimo e Financiamentos	13	93.883	23.795.788
Total do Passivo Circulante		37.049.388	67.025.478
Passivo Não Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	13	45.000.000	-
Provisões Diversas	14	-	14.056
Obrigações Tributárias	11	-	-
Total do Passivo Não Circulante		45.000.000	14.056
Patrimônio líquido			
Capital Social Subscrito	15	2.827.886	2.827.886
Capital Social a Integralizar	15	-	-
Reserva de Capital	16	27.680.129	27.680.129
Reserva Legal	17	1.131.154	1.131.154
Resultados Acumulados		58.340.609	66.477.604
Total do Patrimônio Líquido		89.979.779	98.116.774
Total do Passivo		172.029.167	165.156.307

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 2025 E 2024 (Valores expressos em reais - R\$)

	Nota	2025	2024
(=) Receita líquida		3.683.807	9.141.254
(-) Custo das Unidades Vendidas		(3.306.988)	(5.349.069)
(=) Resultado bruto operacional		376.818	3.792.184
(+/-) Despesas e receitas operacionais			
(-) Despesas administrativas		(8.050.881)	(3.899.458)
(-) Despesas Comerciais		-	-
(-) Despesas tributárias		(776.836)	(398.394)
(+) Outras receitas e despesas		(18)	31.060
Total das despesas e receitas operacionais		(8.827.736)	(4.266.791)
(=) Resultado antes das operações financeiras		(8.450.918)	(474.607)
(-) Despesas financeiras		(3.464)	(5.331)
(+) Receitas financeiras		317.387	665.922
Resultado financeiro líquido		313.923	660.591
(=) Resultado antes das provisões tributárias		(8.136.995)	185.984
(-) Impostos sobre o lucro		-	(399.149)
(=) Resultado Líquido do Exercício		(8.136.995)	(213.165)

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 2025 E 2024 (Valores expressos em reais - R\$)

Descrição	Capital Social Subscrito	Capital Social a Integralizar	Reserva de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
Saldos em 31/12/23	2.827.886	(97.219)	27.680.129	1.131.154	66.690.769	98.232.720
Aumento do Capital Social	-	-	-	-	-	-
Integralização do Capital Social	-	97.219	-	-	-	97.219
Constituição Reserva de Capital	-	-	-	-	-	-
Resultado do Exercício	-	-	-	-	(213.165)	(213.165)
Constituição Reserva Legal	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31/12/24	2.827.886	-	27.680.129	1.131.154	66.477.604	98.116.774
Resultado do Exercício	-	-	-	-	(8.136.995)	(8.136.995)
Integralização de Capital Social	33.524.976	-	-	-	-	33.524.976
Constituição Reserva Legal	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31/12/25	36.352.862	-	27.680.129	1.131.154	58.340.609	123.504.755

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 2025 E 2024 (Valores expressos em reais - R\$)

Resultado líquido do exercício	(8.136.995)	(213.165)
Varição em ativos e passivos operacionais		
Estoque de Imóveis	(5.989.650)	(5.027.771)
Impostos a Compensar	(55.980)	(4.461)
Fornecedores	273.557	(586.565)
Obrigações tributárias	(47.743)	(3.626.454)
Outras Contas a Pagar	93.883	-
Clientes a receber	(382.497)	87.155.076
Adiantamento a Fornecedores	883.971	51.204
Outros Créditos	(851.980)	(10.598.690)
Provisões Diversas	(14.056)	(595.790)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(14.227.489)	66.553.385
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aumento do Capital Social	-	97.219
Constituição Reserva de Capital	-	-
Débitos com Pessoas Ligadas	(6.500.000)	(12.247.219)
Empréstimos e Financiamentos	21.204.212	(55.138.897)
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento	14.704.212	(67.288.898)
Aumento/(diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	476.724	(735.512)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	576.395	1.311.908
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.053.119	576.395

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 2025 E 2024 (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 31/12/2025.

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	2025	2024
Bancos Conta Movimento	1	1
Aplicações Financeiras	1.053.118	576.394
	1.053.119	576.395

5. Contas a Receber de Clientes

Descrição	2025	2024
Clientes Nacionais	534.241	151.744
Circulante	534.241	151.744
Não Circulante	0	0

6. Adiantamento a Fornecedores

Descrição	2025	2024
Fornecedores de elevadores	3.516.607	4.180.791
Fornecedores diversos	58.848	278.635
	3.575.455	4.459.426

7. Impostos a Compensar

Descrição	2025	2024
Imposto de renda retido na fonte	66.671	10.691
Demais impostos	239	239
	66.910	10.930

8. Estoque de Imóveis

Descrição	2025	2024
Estoque de Imóveis	135.924.700	129.935.050

9. Outros Créditos

Descrição	2025	2024
Garantia FII VBI Prime Properties	29.782.299	29.782.299
Opea Securitizadora	1.092.443	240.463
	30.874.742	30.022.762

10. Fornecedores

Descrição	2025	2024
Fornecedores nacionais	574.136	300.579

11. Obrigações tributárias

Descrição	2024	2024
IRRF	783	776
IRPJ	16	49.993
CSLL	8	21.952
PIS	8.144	3.154
COFINS	37.676	14.558
PIS/COFINS/CSLL RETIDO	5.371	6.161
ISS RETIDO	0	0
INSS RETIDO	0	3.146
	51.998	99.741
Circulante	51.998	99.741
Não Circulante	0	0

12. Débitos com pessoas ligadas

Descrição	2025	2024
Amy Engenharia e Empreendimentos Ltda	2.617.837	19.673.349
Moac Participações Ltda	186.558	3.886.232
Tripas Participações Ltda	0,00	10.006.250
Cláudio Alber	0,00	9.263.540
	2.804.395	42.829.371

13. Empréstimos e financiamentos

Descrição	2025	2024
OPEA Securitizadora	45.000.000	23.795.788
	45.000.000	23.795.788
Circulante	0	23.795.788
Não Circulante	45.000.000	0

14. Provisões diversas

Descrição	2025	2024
Provisões para garantia	0	14.056

15. Capital Social

O Capital Social subscrito é de R\$ 36.352.862,00, representado por 36.352.862 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, 24 de abril de 2026.

ANTONIO MARIO YUNES
CPF: 259.453.788-87

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