

**Demonstrações Financeiras**  
**em 31 de dezembro de 2022 e 2021**  
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, Demonstrac o do Fluxo de Caixa e Notas Explicativas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Atenciosamente,

São Paulo, 24 de abril de 2023.

A Administra o.

**Dublin Empreendimento Imobiliário SPE S.A.**

**CNPJ: 28.299.657/0001-10**

## **Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

### **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 2022 E 2021: (Valores expressos em reais - R\$)

<b>ATIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ativo Circulante</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	8.997.133	9.079.135
Clientes	5	-	35.363.533
Adiantamento a Fornecedores	6	5.394.469	2.968.019
Impostos a Compensar	7	4.870	4.870
Estoque de Imóveis	8	105.931.517	81.412.228
Outros Créditos	9	10.896.014	2.497.660
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>131.224.003</b>	<b>131.325.445</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>			
Clientes	5	66.465.118	29.650.684
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>		<b>66.465.118</b>	<b>29.650.684</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>197.689.121</b>	<b>160.976.129</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>Passivo Circulante</b>			
Fornecedores	10	865.138	122.405
Obrigações Tributárias	11	169.485	1.483.161
Débitos com Pessoas Ligadas	12	41.776.590	41.776.590
Empréstimo e Financiamentos	13	20.000.000	-
Outras Contas a pagar	14	-	100.019
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b>62.811.214</b>	<b>43.482.175</b>
<b>Passivo Não Circulante</b>			
Empréstimos e Financiamentos	13	29.550.000	29.550.000
Provisões Diversas	15	542.571	468.741
Obrigações Tributárias	11	2.658.605	1.186.027
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>		<b>32.751.176</b>	<b>31.204.768</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital Social Subscrito	16	2.827.886	2.827.886
Capital Social a Integralizar	16	(97.219)	(97.219)
Reserva de Capital	17	27.680.129	27.680.129
Reserva Legal	18	1.131.154	565.577
Resultados Acumulados		70.584.781	55.312.812
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>102.126.731</b>	<b>86.289.185</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>197.689.121</b>	<b>160.976.129</b>

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 2022 E 2021:

(Valores expressos em reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>( = ) Receita líquida</b>		<b>35.978.894</b>	<b>134.995.096</b>
( - ) Custo das Unidades Vendidas		(20.043.849)	<b>(76.040.054)</b>
<b>( = ) Resultado bruto operacional</b>		<b>15.935.045</b>	<b>58.955.042</b>
(+/-) Despesas e receitas operacionais			
( - ) Despesas administrativas		(601.928)	(116.963)
( - ) Despesas Comerciais		-	(30.600)
( - ) Despesas tributárias		(247.323)	(217.079)
( + ) Outras receitas e despesas		(385)	-
<b>Total das despesas e receitas operacionais</b>		<b>(849.636)</b>	<b>(364.641)</b>
<b>( = ) Resultado antes das operações financeiras</b>		<b>15.085.409</b>	<b>58.590.401</b>
( - ) Despesas financeiras		(6.395)	(6.994)
( + ) Receitas financeiras		2.256.284	648.549
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<b>2.249.889</b>	<b>641.555</b>
<b>( = ) Resultado antes das provisões tributárias</b>		<b>17.335.299</b>	<b>59.231.956</b>
( - ) Impostos sobre o lucro		(1.497.753)	(2.776.503)
<b>(=) Resultado Líquido do Exercício</b>		<b>15.837.546</b>	<b>56.455.453</b>

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 2022 E 2021: (Valores expressos em reais - R\$)

Descrição	Capital Social Subscrito	Capital Social a Integralizar	Reserva de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
<b>Saldos em 31/12/20</b>	<b>1.881.993</b>	<b>(97.219)</b>	<b>25.495.284</b>	-	<b>(577.064)</b>	<b>26.702.995</b>
Aumento do Capital Social	945.893	-	-	-	-	945.893
Constituição Reserva de Capital	-	-	2.184.845	-	-	2.184.845
Resultado do Exercício	-	-	-	-	56.455.453	56.455.453
Constituição Reserva Legal	-	-	-	<b>565.577</b>	<b>(565.577)</b>	-
<b>Saldos em 31/12/21</b>	<b>2.827.886</b>	<b>(97.219)</b>	<b>27.680.129</b>	<b>565.577</b>	<b>55.312.812</b>	<b>86.289.185</b>
Resultado do Exercício	-	-	-	-	15.837.546	15.837.546
Constituição Reserva Legal	-	-	-	<b>565.577</b>	<b>(565.577)</b>	0
<b>Saldos em 31/12/22</b>	<b>2.827.886</b>	<b>(97.219)</b>	<b>27.680.129</b>	<b>1.131.154</b>	<b>70.584.781</b>	<b>102.126.731</b>

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 2022 E 2021: (Valores expressos em reais - R\$)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>15.837.546</b>	<b>56.455.453</b>
<b>Varição em ativos e passivos operacionais</b>		
Estoque de Imóveis	(24.519.288)	44.109.692
Impostos a Compensar	-	(4.829)
Fornecedores	742.734	99.032
Obrigações tributárias	158.901	2.663.609
Outras Contas a Pagar	(100.019)	100.019
Clientes a receber	(1.450.901)	(65.014.217)
Adiantamento a Fornecedores	(2.426.450)	(2.968.019)
Outros Créditos	(8.398.354)	(2.497.660)
Provisões Diversas	73.830	468.741
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(20.082.002)</b>	<b>33.411.821</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Aumento do Capital Social	-	945.893
Constituição Reserva de Capital	-	2.184.844
Débitos com Pessoas Ligadas	-	2.954.263
Empréstimos e Financiamentos	20.000.000	(30.450.000)
<b>Caixa líquido usado nas atividades de financiamento</b>	<b>20.000.000</b>	<b>(24.365.000)</b>
<b>Aumento/(diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(82.002)</b>	<b>9.046.821</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do período</b>	<b>9.079.135</b>	<b>32.313</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do período</b>	<b>8.997.133</b>	<b>9.079.135</b>

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 2022 E 2021: (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 31/12/2022.

### 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:

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bancos Conta Movimento	10	10
Aplicações Financeiras	8.997.123	9.079.125
<b>Caixa e Equivalente de Caixas</b>	<b>8.997.133</b>	<b>9.079.135</b>

#### 5. Contas a Receber de Clientes

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Clientes Nacionais	66.465.118	65.014.217
Circulante	0	35.363.533
Não Circulante	66.465.118	29.650.684

#### 6. Adiantamento a Fornecedores

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fornecedores de elevadores	4.738.300	2.040.850
Fornecedores diversos	656.169	927.169
<b>Adiantamento a Fornecedores</b>	<b>5.394.469</b>	<b>2.968.019</b>

#### 7. Impostos a Compensar

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Imposto de renda retido na fonte	4.632	4.632
Demais impostos	238	238
<b>Impostos a Compensar</b>	<b>4.870</b>	<b>4.870</b>

#### 8. Estoque de Imóveis

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Estoque de Imóveis	105.931.517	81.412.228

#### 9. Outros Créditos

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Garantia FII VBI Prime Properties	10.746.014	2.497.660
Opea Securitizadora	150.000	0
<b>Outros Créditos</b>	<b>10.896.014</b>	<b>2.497.660</b>

## 10. Fornecedores

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fornecedores nacionais	865.138	122.405

## 11. Obrigações tributárias

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
IRRF	20.352	2.487
IRPJ	851.206	835.376
CSLL	471.540	456.699
PIS	245.921	240.553
COFINS	1.136.554	1.111.742
PIS/COFINS/CSLL RETIDO	64.738	9.023
ISS RETIDO	14.706	8.603
INSS RETIDO	23.073	4.705
<b>Obrigações tributárias</b>	<b>2.828.090</b>	<b>2.669.188</b>
Circulante	169.485	1.483.161
Não Circulante	2.658.605	1.186.027

## 12. Débitos com pessoas ligadas

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Amy Engenharia e Empreendimentos Ltda	19.280.553	19.280.553
Moac Participações Ltda	3.513.747	3.513.747
Tripa Participações Ltda	9.718.750	9.718.750
Cláudio Alber	9.263.540	9.263.540
<b>Débitos com pessoas ligadas</b>	<b>41.776.590</b>	<b>41.776.590</b>

## 13. Empréstimos e financiamentos

<b>Descrição</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
OPEA Securitizadora	20.000.000	0
RB Capital Companhia de Securitização	29.550.000	29.550.000
<b>Empréstimos e financiamentos</b>	<b>49.550.000</b>	<b>29.550.000</b>
Circulante	20.000.000	0
Não Circulante	29.550.000	29.550.000

#### 14. Outras contas a pagar

Descrição	2022	2021
Seguros a Pagar	0	100.019

#### 15. Provisões diversas

Descrição	2022	2021
Provisões para garantia	542.571	468.741

#### 16. 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.

#### 17. Reserva de Capital

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

#### 18. 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 2023

---

ANTONIO MARIO YUNES  
CPF: 259.453.788-87

---

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