

Real Estate Duo 004 Angra dos Reis Administração S.A.

Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais)

	NOTA	<u>31/12/2021</u>
Despesas operacionais		
Despesas administrativas		(105)
		(105)
Receitas Financeiras		178
Resultado financeiro líquido		178
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro		<u>73</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro		
Imposto de renda - corrente		(11)
Contribuição social - corrente		(7)
Lucro do Exercício		<u>55</u>
LUCRO POR AÇÃO - R\$		0,000002

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Real Estate Duo 004 Angra dos Reis Administração S.A.

Demonstração do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais)

	<u><u>31/12/2021</u></u>
Lucro do exercício	55
Outros resultados abrangentes	-
Resultado abrangente total	<u><u>55</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Estate Duo 004 Angra dos Reis Administração S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	<u>Capital social</u>	<u>(-) Capital a integralizar</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
Em 31 de dezembro de 2019 (não auditado)	<u>100</u>	<u>(100)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado do exercício	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2020 (não auditado)	<u>100</u>	<u>(100)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Baixa de capital a integralizar	(100)	100		-
Integralização de capital	30.343	(3.888)		26.455
Lucro do exercício	-	-	55	55
Em 31 de dezembro de 2021	<u>30.343</u>	<u>(3.888)</u>	<u>55</u>	<u>26.510</u>
	-	-		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Estate Duo 004 Angra dos Reis Administração S.A.

Balanço Patrimonial para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais)

ATIVO

	Nota	<u>31/12/2021</u>
Ativo circulante		
Títulos e valores mobiliários	3	3.039
Outros créditos	-	433
		<u>3.472</u>
Ativo não circulante		
Ativo imobilizado	4	39.997
		<u>39.997</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>43.469</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Real Estate Duo 004 Angra dos Reis Administração S.A.

Demonstração de fluxo de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais)

	<u>31/12/2021</u>
<u>Fluxos de caixa das atividades operacionais</u>	
Lucro do exercício	55
Redução(Aumento) nas contas de Ativo	
Outros créditos	(433)
Aumento(Redução) nas contas de Passivo	
Fornecedores	16.938
Outros contas a pagar	21
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	16.581
<u>Fluxos de caixa das atividades de investimento</u>	
Títulos e valores mobiliários	(3.039)
Aquisição de ativo imobilizado	(39.997)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(43.036)
<u>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</u>	
Integralização de capital	26.455
Caixa proveniente das atividades de financiamento	26.455
Variação de caixa e equivalente de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-
Variação de caixa e equivalente de caixa	-

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

Real Estate Duo 004 Angra dos Reis Administração S.A.

Balanço Patrimonial para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	<u>31/12/2021</u>
Passivo circulante		
Fornecedores	5	16.938
Outros contas a pagar	-	21
		<u>16.959</u>
Patrimônio líquido		
Capital social	6	30.343
(-) Capital a integralizar	6	(3.888)
Reserva de lucros		55
		<u>26.510</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>43.469</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Real Estate Duo 004 Angra dos Reis
Administração S.A.**

Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Acionistas e Administradores da

Real Estate Duo 004 Angra dos Reis Administração S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Real Estate Duo 004 Angra dos Reis Administração S.A.** ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Real Estate Duo 004 Angra dos Reis Administração S.A.** em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias empresas.

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". Somos independentes em relação à Companhia, 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.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a pequenas e médias empresas 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, 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 detectam 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, 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.
- 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a 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, 27 de abril de 2022.

Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

Real Estate Duo 004 Angra dos Reis Administração S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
(Valores em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A Companhia, sociedade de propósito específico constituída em 24 de novembro de 2015, com o objetivo de deter propriedade de bens de luxo para utilização compartilhada entre seus acionista, é administrada pela Prime e signatária do Programa, em razão do qual pretende adquirir bens móveis e imóveis, composto por áreas livres localizada na Ilha do Jorge, Município de Angra dos Reis, Estado do Rio de Janeiro, para construção de luxuoso espaço de veraneio consubstanciado em edificações com área de lazer completa e embarcação permanentemente ancorada nas proximidades à disposição dos acionistas, tendo celebrado necessários à concretização de projeto empresarial e que compreende a aquisição de terrenos, prestação de serviços de construção de edificação prestados por empresa especializada na área de construção e incorporação de edifícios e condomínios, negociação para a aquisição futura de embarcação dentre outros e tem como objeto social administração e compartilhamento de bens próprios, visando o uso compartilhado entre os acionistas da Companhia.

1.1 – Surto de Coronavírus

Em 31 de dezembro de 2019, a Organização Mundial de Saúde (OMS) emitiu o primeiro alerta de uma nova doença, intitulada COVID-19 (novo Corona vírus), que se alastrou pelo mundo promovendo uma emergência de saúde global que se estendeu por todo o ano de 2020. Em janeiro de 2021, uma segunda onda de contaminação atingiu o Brasil o que desencadeou novas medidas restritivas de governos e entidades do setor privado, que retomou o grau de incerteza para os agentes econômicos e podem estender os impactos relevantes na economia das empresas para 2021. Entretanto, com a evolução significativa nos níveis de vacinação e redução da taxa de transmissão e número de casos, houve uma melhora nas atividades econômicas já a partir do último trimestre do ano.

Sem impactos significativos em sua operação, a Companhia segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação sobre este tema, sua evolução, alterações das projeções e estimativas relacionadas aos riscos ligados à sua atividade.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis as pequenas e médias empresas, que compreendem os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 27 de Abril de 2022.

Real Estate Duo 004 Angra dos Reis Administração S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
(Valores em milhares de Reais), exceto quando indicado de outra forma

2.1. Moeda funcional e moeda de apresentação

Conforme definição do CPC 02, estas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras divulgadas nas demonstrações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.2. Uso de estimativas contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem o valor justos dos ativos e passivos financeiros, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

As demonstrações financeiras foram elaboradas através de diversas bases de avaliações e estimativas contábeis, levando em consideração fatores objetivos e subjetivos. O julgamento da Administração foi feito com as mesmas premissas descritas para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Não foi identificado nas demonstrações financeiras itens significativos sujeitos a essas estimativas.

A Administração revisa suas estimativas e premissas periodicamente em prazo não superior a um ano.

2.3. Principais práticas contábeis

As práticas contábeis descritas abaixo foram aplicadas consistentemente para todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

Títulos e valores mobiliários

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

Ativos e passivos circulantes

Demonstrados pelos valores de custo incluindo, quando aplicável, os rendimentos, encargos e as variações monetárias incorridas, deduzidos das correspondentes rendas, despesas a apropriar e, quando aplicável, provisões para perdas.

Real Estate Duo 004 Angra dos Reis Administração S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
(Valores em milhares de Reais)

Ativo imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, com base em taxas que levam em consideração a vida útil estimada dos bens.

O valor contábil dos ativos é ajustado para seu valor recuperável, sempre que os eventos ou circunstâncias indicarem que seu valor contábil não pode ser recuperável.

É demonstrado pelo custo de aquisição, menos a depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear à taxa anual de 20% para sistema de processamento de dados e sistema de transportes; e, 10% para as demais contas.

Instrumentos financeiros

O CPC retém em grande parte os requerimentos existentes CPC para a classificação e mensuração de passivos financeiros. No entanto, ele elimina as antigas categorias do CPC para ativos financeiros: mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda.

A classificação dos ativos e passivos financeiros segundo o CPC é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais.

Conforme o CPC, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”) instrumento de dívida; VJORA- instrumento patrimonial; ou valor justo por meio de resultado (“VJR”).

As seguintes políticas contábeis aplicam-se à mensuração subsequente dos ativos financeiros:

Ativos financeiros mensurados a VJR	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.
Ativos financeiros mensurados a custo amortizado	Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidas no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido também no resultado.
Instrumentos de dívida ao VJORA	Esses ativos são mensurados de forma subsequente ao valor justo. Os rendimentos de juros calculados utilizando o método de juros efetivos, ganhos e perdas cambiais e perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidos no resultado. No desreconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.
Instrumentos patrimoniais ao VJORA	Esses ativos são mensurados de forma subsequente ao valor justo. Os dividendos são reconhecidos como ganho no resultado a menos que os dividendos representem claramente uma recuperação de parte do custo do investimento. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA e nunca são reclassificados para o resultado.

Real Estate Duo 004 Angra dos Reis Administração S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
(Valores em milhares de Reais), exceto quando indicado de outra forma

Sob o CPC, um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais.
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros.
- Seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em outros resultados abrangentes (“ORA”). Esta escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou VJORA, conforme descrito acima, são classificados como VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requerimentos para ser mensurado ao custo amortizado ou como VJORA como VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria (opção de valor justo disponível no CPC).

Um ativo financeiro é inicialmente mensurado pelo valor justo, acrescido, para um item não mensurado a VJR, dos custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado.

Real Estate Duo 004 Angra dos Reis Administração S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
(Valores em milhares de Reais)

Mensuração do valor justo

A metodologia aplicada para mensuração do valor justo (valor provável de realização) dos títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos é baseada nos modelos de precificação desenvolvidos pela Administração, que inclui a captura de preços médios praticados no mercado, aplicáveis para a data-base do balanço. Assim, quando da efetiva liquidação financeira destes itens, os resultados poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A Companhia maximiza o uso dos dados observáveis e minimiza-se o uso dos dados não observáveis ao apurar o valor justo, classificando os instrumentos financeiros conforme hierarquia do valor justo estabelecida pelo CPC, Instrumentos Financeiros: Evidenciação. O Nível I abrange os instrumentos financeiros cuja metodologia de mensuração do valor justo utiliza dados observáveis que refletem os preços cotados nos mercados ativos. No Nível II são classificados os instrumentos financeiros mensurados utilizando dados que são diretos ou indiretamente observáveis em instrumentos financeiros semelhantes. Finalmente, no Nível III são classificados aqueles instrumentos financeiros mensurados a valor justo utilizando dados não observáveis de mercado, conforme metodologia que reflete premissas próprias da Companhia.

Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. As contingências são reconhecidas em conformidade com o CPC.

As despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

Impostos de renda e contribuição social

A base de cálculo dos impostos é o Lucro Real, calculado sobre o lucro do período, acrescido das despesas não dedutíveis e diminuído dos ajustes permitidos pela Legislação do Imposto de Renda.

O Imposto de Renda é apurado pela alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro real excedente de R\$ 240 no ano, e a Contribuição Social, pela alíquota de 9% sobre o lucro real apurado.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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. Quando tais evidências são identificadas e o valor

Real Estate Duo 004 Angra dos Reis Administração S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
(Valores em milhares de Reais), exceto quando indicado de outra forma

contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Lucro (prejuízo) por ações

Calculado com base na quantidade de ações em circulação na data do balanço.

3. Títulos e valores mobiliários

A composição de títulos e valores mobiliários é descrita conforme abaixo.

Descrição	2021
Cotas de fundos de investimentos	691
Certificado depósito bancário	2.348
Total	3.039

Em 31 de dezembro de 2021, os títulos e valores mobiliários foram adquiridos com a finalidade de serem negociados, e são registrados inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

O certificado depósito bancário é remunerado em média de 100% do CDI.

4. Ativo imobilizado

Descrição	2021
Terrenos (i)	1.252
Construção do imóvel em andamento – Angra dos Reis (ii)	19.648
Embarcação em andamento (iii)	19.097
Total	39.997

(i) O Imóvel possui as seguintes características abaixo:

- Matrícula 10738, conforme registro de imóveis situado a Ilha do Jorge, cujo terreno apresenta as seguintes medidas e confrontações: 28m de frente para o mar, pelo lado direito mede 69m para a área 37; pelo lado esquerdo mede 68m para área 35; aos fundos mede 16m para a via de circulação com as áreas de utilização exclusiva de 1.233,00m², mais a área de uso comum de 1.018,21m², perfazendo um total de 2.251,21m².
- Matrícula 10739, conforme registro de imóveis situado a Ilha do Jorge, cujo terreno apresenta as seguintes medidas e confrontações: 20m de frente para o mar, pelo lado direito mede 69m para a área 38; pelo lado esquerdo mede 69m para área 36; aos fundos mede 16m para a via de circulação com as áreas de utilização exclusiva de 1.242,00m², mais a área de uso comum de 1.018,21m², perfazendo um total de 2.260,21m².

Real Estate Duo 004 Angra dos Reis Administração S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
(Valores em milhares de Reais)

- Matrícula 10740, conforme registro de imóveis situado a Ilha do Jorge, cujo terreno apresenta as seguintes medidas e confrontações: 20m de frente para o mar, pelo lado direito mede 69m para a área 39; pelo lado esquerdo mede 69m para área 37; aos fundos mede 16m para a via de circulação com as áreas de utilização exclusiva de 1.242,00m², mais a área de uso comum de 1.018,21m², perfazendo um total de 2.260,21m².

- (ii) Valor referente a construção de imóvel em Angra dos Reis a ser utilizados em comum entre os sócios da companhia, sendo movimentado da seguinte forma.

O Contrato de construção foi pactuado com a OPT Incorporadora em 18 de dezembro de 2020 no montante previsto de R\$ 19.648 mil, com os seguintes vencimentos: descritos conforme abaixo:

- 2021 – R\$ 14.408 mil (já quitados ao longo deste exercício);
- 2022 – R\$ 5.240 mil a ser quitado no curto prazo.

- (iii) Valor referente a compra de embarcação para entrega futura a ser utilizados em comum entre os sócios da companhia. O contrato foi firmado em 30 de novembro de 2021 junto a Falcon Estaleiros do Brasil Ltda. no montante de R\$ 19.097 com os pagamentos descritos abaixo:

- 2021 – R\$ 7.400 mil (já quitados ao longo deste exercício);
- 2022 – R\$ 11.698 mil a ser quitado no curto prazo.

5. Fornecedores

Conforme descrito na nota explicativa nº4, o valor de fornecedores a pagar referem-se, basicamente, à construção do imóvel e embarcação com previsão de liquidação no curto prazo, demonstrados da seguinte forma:

Descrição	2021
Fornecedores a pagar – Falcon Estaleiros	11.698
Fornecedores a pagar – OPT Incorporadora	5.240
Total	16.938

6. Patrimônio líquido

Capital Social

O Capital Social de R\$ 30.343, dividido em 30.343.100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, subscritos por acionistas domiciliados no país, composto da seguinte forma:

Real Estate Duo 004 Angra dos Reis Administração S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021
(Valores em milhares de Reais), exceto quando indicado de outra forma

Descrição	Ações	Preço	R\$	%
Marcio Miranda Maia	7.585.850	1	7.585.850,00	25%
Fabricio Bloisi Rocha	7.585.750	1	7.585.750,00	25%
Prime Aviator 2 Participações S.A.	7.585.750	1	7.585.750,00	25%
Sharks Fundo de Investimento em Participações	7.585.750	1	7.585.750,00	25%
Total	30.343.100		30.343.100,00	100%

Empresa constituída em 04 de setembro de 2015 com um capital inicial de R\$ 100,00.

Em 31 de dezembro de 2021, havia o saldo a integralizar no montante de R\$ 3.888.

Alterações contratuais no exercício de 2021

Em 22 de janeiro de 2021, foi deliberado o aumento de capital de R\$ 30.343 mediante a emissão de 30.343.000 novas ações ordinárias.

7. Demandas judiciais e passivos contingentes

A Companhia não possui demandas judiciais e processos cíveis, trabalhistas ou fiscais, que requeiram a constituição de provisões para contingências em 31 de dezembro de 2021.

8. Eventos subsequentes

A Administração da Companhia considerou os eventos subsequentes à data de encerramento das demonstrações financeiras ocorridas em 31 de dezembro de 2021 até a data de sua conclusão. Não foram identificadas transações que dariam origem a ajustes nos saldos contábeis demonstrados ou que devem ser incluídos nas demonstrações, bem como divulgações relevantes necessárias.