

Boucinhas, Campos & Conti
Auditores Independentes

GD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**RELATÓRIO SOBRE O EXAME DAS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS RELATIVAS AO EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020**

**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos Administradores e Acionistas da
GD Empreendimentos Imobiliários S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **GD Empreendimentos Imobiliários S.A.** que compreendem o balanço patrimonial em **31 de dezembro de 2020** 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **GD Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2020**, 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.

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 contábeis". 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.

Outros Assuntos

Auditoria do exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em **31 de dezembro de 2019**, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente por nós auditados de acordo com as normas de auditoria vigentes por ocasião da emissão do relatório em 19 de março de 2020, que não conteve nenhuma modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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.
- Obtivemos 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.
- Concluimos 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 contábeis 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 manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2021.

BOUCINHAS, CAMPOS & CONTI
Auditores Independentes S/S
CRC-SP-5.528/O-S-RJ


Antonio Carlos de Oliveira Pires
Contador-CRC-RJ-065.305/O-0 RJ

GD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**BALANÇO PATRIMONIAL
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019
(Em milhares de reais)**

ATIVO

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	3	2.028	2.023
Impostos e contribuições sociais a recuperar		<u>1.122</u>	<u>1.110</u>
		3.150	3.133
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo			
Clientes por venda de imóveis		264	264
Créditos de clientes inadimplentes em litígio (-)		(264)	(264)
Direitos para retomada de imóveis em ações judiciais		<u>211</u>	<u>211</u>
		211	211
Imobilizado	4	1.383	1.660
(-) Provisão por desvalorização	4	<u>(1.383)</u>	<u>(1.660)</u>
		211	211
		<u>3.361</u>	<u>3.344</u>

**As notas explicativas são parte integrante
das demonstrações contábeis.**

GD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**BALANÇO PATRIMONIAL
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019
(Em milhares de reais)**

PASSIVO

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
CIRCULANTE			
Impostos, contribuições e encargos sociais		<u>-</u>	<u>1</u>
NÃO CIRCULANTE			
Provisão para contingências e depósitos judiciais	5	<u>2.843</u>	<u>2.843</u>
		<u>2.843</u>	<u>2.843</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social integralizado	7	3.213	3.213
Prejuízos Acumulados		<u>(2.695)</u>	<u>(2.713)</u>
		<u>518</u>	<u>500</u>
		<u>3.361</u>	<u>3.344</u>

**As notas explicativas são parte integrante
das demonstrações contábeis.**

GD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019
(Em milhares de reais, exceto lucro por ação)**

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Despesas (Receitas) operacionais			
Receitas (despesas) financeiras		67	995
Reversão (constituição) de provisão		277	(1.220)
Gerais e administrativas	8	<u>(326)</u>	<u>(583)</u>
		<u>18</u>	<u>(808)</u>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>18</u>	<u>(808)</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social		<u>-</u>	<u>(74)</u>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		<u>18</u>	<u>(882)</u>
Lucro (prejuízo) básico por ação em circulação - R\$		<u>0,0439</u>	<u>(2,1411)</u>

**As notas explicativas são parte integrante
das demonstrações contábeis.**

GD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DOS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019
(Em milhares de reais)**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	18	(882)
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	18	(882)
RESULTADO ABRANGENTE ATRIBUÍVEL AOS:		
Acionistas controladores	18	(882)
Acionistas não controladores	-	-

**As notas explicativas são parte integrante
das demonstrações contábeis.**

GD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019
(Em milhares de reais)**

	<u>Capital social integralizado</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2018	2.703	(1.831)	872
Subscrição e integralização de capital - AGO/E de 30/04/2019 (Nota 7)	510	-	510
Prejuízo líquido do exercício	-	(882)	(882)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>3.213</u>	<u>(2.713)</u>	<u>500</u>
Lucro líquido do exercício	-	18	18
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<u><u>3.213</u></u>	<u><u>(2.695)</u></u>	<u><u>518</u></u>

**As notas explicativas são parte integrante
das demonstrações contábeis.**

GD
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de reais)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
FLUXO DE CAIXA PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Outras receitas (despesas) financeiras	50	79
Pagamento de despesas administrativas		
Serviços profissionais contratados	(25)	(168)
Despesas tributárias	(3)	(73)
Outras despesas administrativas	(17)	(53)
Recuperação de depósitos judiciais mais juros	-	2.088
Caixa gerado (aplicado) nas atividades operacionais	<u>5</u>	<u>1.873</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>5</u>	<u>1.873</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA:		
Saldo no início do exercício	2.023	150
Saldo no fim do exercício	<u>2.028</u>	<u>2.023</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>5</u>	<u>1.873</u>

As notas explicativas são parte integrante
das demonstrações contábeis.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019**

NOTA 1 – OPERAÇÕES:

A Companhia tem por objetivo a execução do empreendimento imobiliário nos lotes 1 a 8, do P.A.L. 38.492, na Avenida Sernambetiba, no Rio de Janeiro. O empreendimento em questão foi concluído em 09 de abril de 2003. Atualmente a atividade da Companhia se restringe principalmente a administração de ações judiciais relacionadas a cobrança e ao recebimento de recebíveis de clientes inadimplentes e outros litígios, e a eventual revenda de imóveis retomados em decorrência de decisões judiciais.

NOTA 2 - RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS:

As demonstrações contábeis da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em observância às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, e facultativamente para as companhias fechadas às normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros, no qual quanto possíveis, são mensurados pelos seus valores justos.

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas na Nota 2.2 a seguir. Essas práticas foram aplicadas de modo consistente com as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração da Companhia em 25 de março de 2021.

2.2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS:

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia para elaboração das demonstrações contábeis são as seguintes:

a) O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência do exercício:

Receitas e despesas financeiras representam juros e variações monetárias e cambiais decorrentes de aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos, ajustes ao valor presente de transações que geram ativos e passivos monetários e outras aplicações financeiras.

b) Instrumentos financeiros:

Os ativos e passivos financeiros existentes no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2020 e 2019 foram inicialmente valorados pelo seu valor justo. A mensuração posterior de ativos e passivos financeiros segue o método do valor justo ou do custo amortizado de acordo com os critérios estabelecidos em pronunciamentos específicos emitidos pelo CPC e estão apresentados por categorias na nota 9.

c) Caixa e equivalentes de caixa:

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras resgatáveis no prazo de 90 dias das datas dos balanços e com risco insignificante de mudança de seu valor mercado.

d) Imobilizado:

É demonstrado pelo custo de aquisição e/ou construção, deduzido da depreciação acumulada e de perdas por desvalorizações acumuladas, se aplicáveis.

A depreciação é calculada pelo método linear. As taxas de depreciação utilizadas estão de acordo com a expectativa de vida útil dos bens. As principais taxas aplicadas estão demonstradas na nota 4.

e) Redução ao valor recuperável de ativos:

A Administração da Companhia revisa anualmente o valor contábil líquido do imobilizado e outros ativos não circulantes, para identificar se houve evidências de perdas não recuperáveis ou que ocorreram eventos ou alterações nas circunstâncias que indicassem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 não houve indicação, seja através de fontes externas de informação ou fontes internas, de que algum ativo tenha sofrido desvalorização. Dessa forma, o valor contábil líquido registrado dos ativos é recuperável.

f) Imposto de renda e contribuição social:

O Imposto de Renda é calculado com base no lucro ajustado conforme estabelece a legislação tributária, à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10%.

A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil registrado.

g) Demonstração do fluxo de caixa:

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método direto.

GD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

NOTA 3 - CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA:

	R\$ mil	
	2020	2019
Caixa e contas bancárias	12	59
Aplicações financeiras	2.016	1.964
Total	2.028	2.023

As aplicações financeiras referem-se a operações de renda fixa, indexadas à variação dos Certificados de Depósitos Interbancários ("CDI"), com liquidez imediata.

NOTA 4 - IMOBILIZADO, LÍQUIDO:

	Tx Anual de Depreciação (%)	R\$ mil				
		2020			2019	
		Custo	Depreciação acumulada	Provisão p/ desvalorização	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido
Terrenos		941	-	-	941	941
Edificações e Benfeitorias	4	7.674	(7.232)	-	442	719
Provisão para desvalorização		-	-	(1.383)	(1.383)	(1.660)
		8.615	(7.232)	(1.383)	-	-

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de julho de 2017, foi aprovada a proposta da Administração da Companhia para a redução do custo contábil do ativo Golden Green Club ao seu valor justo em face da não recuperabilidade desse ativo. Essa redução tem por fundamentação o insucesso nas tratativas de alienação e transferência da propriedade, divergências e controvérsias jurídicas que dificultam acordo com condôminos do Empreendimento Barra Golden Green. Foi constituída provisão para a desvalorização desse ativo conforme indicado no quadro acima.

NOTA 5 - PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIAS E DEPÓSITOS JUDICIAIS:

Provisões para contingências cíveis (-) depósitos judiciais:

	R\$ mil					
	2020			2019		
	Provisões	Depósitos (-)	Líquido	Provisões	Depósitos (-)	Líquido
Ações cíveis de rescisão de contratos retomados de imóveis						
Ed. Royal Las Palmas, Bl 2, Aptº 102	3.707	(864)	2.843	3.707	(864)	2.843
Total	3.707	(864)	2.843	3.707	(864)	2.843



NOTA 6 - RECEITA DIFERIDA DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA, LÍQUIDA:

	R\$ mil	
	2020	2019
Receitas diferidas	264	264
Receitas de clientes inadimplentes em litígio	-264	-264
	-	-
Custo diferido	211	211
Custo dos imóveis em litígio	-211	-211
	-	-
	-	-

NOTA 7 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

a) Capital social

O capital social totalmente subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 3.213 mil e está representado por 206.004 de ações ordinárias e 206.004 de ações preferenciais.

Em AGO/E realizada em 30 de abril de 2019 os acionistas deliberaram e aprovaram: i) aumento do capital social da Companhia no valor total de R\$ 510 mil com a subscrição e integralização de 53.514.705 ações ordinárias nominativas e 53.514.705 ações preferenciais nominativas passando o capital social a ser composto do total de 412.008.000 ações nominativas sendo 206.004.000 ON e 206.004.000 PN; ii) *grupamento* do número de ações de emissão da Companhia no total de 412.008.000 ações, de forma que para cada grupo de 1.000 (mil ações) ações possuídas por espécie o acionista passa a deter uma ação, cancelando-se em consequência, no ato, após apuração realizada para cada acionista, o total de 411.595.992 ações nominativas sendo 205.797.996 ON e, 205.797.996 PN, ficando o número total de ações do capital resultante do *grupamento* a ser composto de **412.008** ações nominativas, sendo **206.004** ON e **206.004** PN.

NOTA 8 - DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS:

	R\$ mil	
	2020	2019
Impostos, taxas e contribuições	3	73
Honorários advocatícios	12	143
Serviços de terceiros	16	36
Legais, judiciais e anúncios e publicações	18	51
Depreciação e amortização	277	280
	326	583
	326	583

NOTA 9 - INSTRUMENTOS FINANCEIROS E GESTÃO DE RISCOS:

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, cujos riscos são ativamente gerenciados através de um conjunto de iniciativas, procedimentos e políticas operacionais abrangentes.

- a) Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, os principais instrumentos financeiros, e seus respectivos valores por categoria, são como segue:

	Categoria	R\$ mil	
		2020	2019
Ativos			
Caixa e equivalentes de caixa	I	2.028	2.023
Impostos e contribuições a recuperar	II	1.122	1.110

I – Valor justo através do resultado

II – Custo Amortizado

- b) O principal risco de mercado a que a Companhia está exposta na condução das suas atividades é o risco de crédito oriundo de suas aplicações financeiras. A Companhia atua de modo a diversificar essa exposição entre instituições financeiras de primeira linha.