

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA -
TERRACAP

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 30 de Junho de 2020

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP

Demonstrações contábeis
Em 30 de junho de 2020

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Demonstrações do valor adicionado

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap
Brasília - DF

Opinião com ressalvas por limitação de escopo

Examinamos as demonstrações contábeis da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap ("Terracap"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalvas por limitação de escopo", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap em 30 de junho de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o semestre findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalvas por limitação de escopo

Limitação de escopo - Propriedades para investimento não mensurados a mercado

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 15, a Terracap possui registrado na rubrica de Propriedade para Investimento, o montante de R\$ 1.318.763 mil, em 30 de junho de 2020. A destinação dos referidos investimentos é de auferir renda ou valorização do capital, o que as práticas contábeis adotadas no Brasil determinam sua mensuração ao valor justo e a Terracap mensurou esses investimentos em exercícios anteriores, com destaque para os exercícios 2017 e 2018, porém não as atualizou nas datas-base seguintes, inclusive em 30 de junho de 2020.

Devido à ausência de mensuração ao valor justo, periodicamente, sendo o mínimo em cada data-base de levantamento dos balanços, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não ajuste sobre os referidos ativos constantes em propriedade para investimentos, em 30 de junho de 2020.

Limitação de escopo - Desapropriações a recuperar e outros saldos mantidos aos acionistas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 14, a Terracap tem registrado em seus ativos o valor de R\$ 251.968 mil referente a desapropriações a receber por parte de seu acionista majoritário (Governo do Distrito Federal - GDF), por valores pagos a terceiros. Até a data desse relatório, a Administração não apresentou um plano estruturado de que forma e quando esse ativo será recebido pela Terracap. Adicionalmente, conforme descrito na Nota Explicativa nº 29, a Terracap discute junto ao seu outro acionista minoritário (União), saldos de aportes ainda não realizados, representados por quatro fazendas que deveriam ter sido integralizadas em favor da Terracap, cujo a resolução segue indefinida. Por fim, conforme descritos nas Notas Explicativas nºs 23 e 29 (a), até 30 de junho de 2020, a Terracap mantém saldos em aberto de dividendos a pagar, não corrigidos monetariamente, no montante de R\$ 396.720 mil, de forma não proporcional entre os acionistas, uma vez que parcela significativa desse montante não foi paga à União.

Não obstante o fato dessas indefinições envolverem seus dois únicos acionistas e, portanto, sua resolução poderá levar em consideração os impactos na Terracap, a incerteza envolvendo a resolução desses temas distorce os registros contábeis da Terracap.

Com isso, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não ajustes sobre os referidos ativos e passivos mantidos junto aos seus acionistas, na data-base de 30 de junho de 2020.

Limitação de escopo - Participação societária na CAESB

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 15, a Terracap tem registrado em seus ativos o valor de R\$ 70.269 mil referente a participação societária na CAESB, sobre a qual possui influência significativa, uma vez que se trata de empresa pública controlada pelo Governo do Distrito Federal. Entretanto, a Terracap interrompeu, desde 2008, a atualização do referido investimento pelo método de equivalência patrimonial, tendo em vista uma discussão junto à investida, quanto ao tratamento dos serviços de implantação de rede de saneamento nos terrenos mantidos pela Terracap. Nesse sentido, por envolver terceiros, com destaque para o Governo do Distrito Federal, e a Terracap entender que o tema segue em aberto, em discussão com o seu controlador, até esse momento a Terracap trata os serviços contratados como custo dos imóveis em estoque ao invés do tratamento como adiantamento para futuro aumento de capital na CAESB.

Dessa forma, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não, ajustes sobre a referida participação societária na CAESB, na data-base de 30 de junho de 2020.

Limitação de escopo - Outros créditos - Longo prazo

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 14, a Terracap mantém registrado em seus ativos os valores de R\$ 57.777 mil e R\$ 101.291 mil, referentes a Depósitos judiciais e a Outros créditos de longo prazo, respectivamente. que a Terracap não tem previsão de recebimento no curto prazo, com créditos de diversas naturezas. Não obstante o fato dos referidos depósitos decorrerem de determinações judiciais, até o momento a Terracap não obteve os extratos bancários que comprovem a existência dos mesmos. Adicionalmente, em relação aos Outros créditos de longo prazo, a Administração da Terracap iniciou processo de conciliação do referido saldo no 1º semestre de 2020, porém ainda não o concluiu.

Devido à ausência de conciliação das referidas contas contábeis, seja por meio de extratos bancários ou por processos de conciliação internos, que permitam identificar a origem e existência dos ativos, forma e prazo de realização, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não ajustes sobre os ativos de Depósitos judiciais e de Outros créditos de longo prazo, constantes em Outros créditos - Longo Prazo, em 30 de junho de 2020.

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 Terracap, 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 com ressalvas por limitação de escopo.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) referentes ao semestre findo em 30 de junho de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Terracap, e apresentadas de forma voluntária como informação suplementar, foram submetidas aos procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Terracap. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, exceto pelos efeitos não conhecidos dos assuntos mencionados na seção “Base para opinião com ressalvas”, essas demonstrações dos valores adicionados foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis incluem valores correspondentes ao semestre findo em 30 de junho de 2019 e ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentados para fins de comparação. Esses valores correspondentes ao semestre findo em 30 de junho de 2019, foram revisados por outros auditores independentes e os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram auditados por outros auditores independentes, cujos relatórios de revisão e de auditoria foram emitidos em 27 de agosto de 2019 e 30 de março de 2020, respectivamente, sem ressalvas.

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 e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com 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. O Relatório da Administração pode não estar com informações adequadamente divulgadas em razão dos efeitos não conhecidos do assunto mencionado na seção “Base para opinião com ressalva”.

Responsabilidades 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.

Os responsáveis pela governança da Terracap 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;
- 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;
- 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 Terracap. 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 Terracap 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.

Brasília, 29 de setembro de 2020.