

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA -  
TERRACAP

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2021

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP

Demonstrações financeiras Em  
30 de junho de 2021

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos  
Acionistas e Administradores da  
Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap  
Brasília - DF

### Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap ("Terracap"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses 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 ressalva", as demonstrações financeiras 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 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Base para opinião com ressalva

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\$ 258.165 mil referente a desapropriações a receber por parte de seu acionista majoritário (Governo do Distrito Federal (GDF)), por valores pagos a terceiros. 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 de nº 23 e 29 (a), até 30 de junho de 2021, a Terracap mantém saldos em aberto de dividendos a pagar, desde o exercício de 2014, não corrigidos monetariamente, no montante de R\$ 396.998 mil, de forma não proporcional entre os acionistas, uma vez que parcela significativa desse montante não foi paga à União. Até esse momento, a Administração não apresentou um plano estruturado quanto ao formato e temporalidade de liquidação financeira desses ativos e passivos registrados pela Terracap.

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

Com isso, não nos foi possível concluir sobre a necessidade de se registrar ou não potenciais ajustes sobre os referidos ativos e passivos mantidos junto aos seus acionistas, na data-base de 30 de junho de 2021.

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 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 (CFC), 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 ressalva.

### Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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.

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

### 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 Terracap;
- 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 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 Terracap a não mais se manter 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 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 2021.



BDO RCS Auditores Independentes SS  
CRC 2 DF 002567/F

Fabiano de Oliveira Barbosa  
Contador CRC 1 DF 015827/O-3

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fabiano de Oliveira Barbosa', written over the printed name and registration information.