Russell Bedford
taking you further

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Aponte a câmera de seu celular para a imagem acima e preencha nossa pesquisa de satisfação. Caso não compatível, obtenha um leitor de *QR Code* para acessar o conteúdo da imagem.

Russell Bedford
taking you further

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Acionistas e aos Conselheiros da
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP
Brasília - DF

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap ("Companhia" ou "Terracap")**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados 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 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.

Ênfase

Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

Conforme descrito na nota explicativa nº 28, a Terracap reconheceu, em dezembro de 2019, uma dívida de IPTU no montante total de R$ 557.463.566, segregados em curto e longo prazos. No entanto, há divergências entre os imóveis cobrados pela Secretaria de Economia do Distrito Federal e os imóveis que a Companhia admite ser de sua propriedade e de constar em seu estoque, ou mesmo aqueles abrangidos por leis de isenções. Nesse sentido a Terracap optou em registrar a dívida no passivo em sua totalidade, revertendo o passivo da empresa à medida que os imóveis controversos forem sendo excluídos dos valores cobrados pela Secretaria de Economia do Distrito Federal. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações contábeis

Conforme descrito na nota explicativa nº 6, a Terracap identificou nos demonstrativos financeiros que, à luz do CPC 23, levaram à empresa a reapresentar os demonstrativos financeiros decorrente de: 1) alteração na aplicação da metodologia da Perda Estimada para Crédito de Liquidação Duvidosa (PCLD). Em 2017 a Companhia passou a estimar a PCLD adotando como principal parâmetro a Resolução nº 2.682/1999, do Conselho Monetário Nacional (CMN) e foi identificado que não estava sendo considerado o valor da operação na base de cálculo da provisão, somente as parcelas vencidas, fato caracterizado como erro, razão pela qual está sendo reapresentado, nos termos do CPC 23; e 2) atualização do risco de perda e valor das ações que são base para constituição das provisões para perdas judiciais. Em 2018 iniciou a análise e a sanitização das ações judiciais, bem como revisão da provisão das ações judiciais. Em 2019, houve a revisão e atualização da totalidade dos processos da carteira judicial da Terracap, fato que gerou aumento significativo na provisão de perdas judiciais. Assim, foi realizado trabalho de verificação que constatou que parte do aumento da provisão, no valor de R$ 285.747.537, foi em decorrência de fatos ocorridos anteriormente a 2019, caracterizando erro, razão pela qual também está sendo reapresentado, em conformidade com o CPC 23. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Os principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram abordados no contexto da auditoria das demonstrações contábeis tomadas em conjunto e, ao formar sua opinião sobre elas, o auditor não fornece uma opinião separada sobre os referidos assuntos.

Investimentos

A rubrica refere-se a investimentos da Terracap em outras empresas. Os investimentos estão subdivididos em investimentos para incentivos fiscais no valor de R$ 1.127.876, investimentos de participações societárias no valor de R$ 114.769.618, e investimentos não societários no valor de R$ 1.318.763.433 e estão registradas em harmonia com o previsto NBC TG 18 (R3) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto, com exceção dos registros contábeis referente as Glebas do Pontão do Lago Sul (investimentos não societários), cujos registros estão em conformidade com a NBC TG 28 (R4).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Avaliamos o grupo de investimentos em relação aos saldos registrados na contabilidade e com as evidências obtidas por meio dos procedimentos realizados, consideramos que o saldo de Investimentos, bem como as divulgações relacionadas são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Outros Assuntos

Demonstração do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. 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, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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. 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 da 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 individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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 e suas controladas;

- 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 contábeis individuais e consolidadas 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 30 de março de 2020.

RUSSELL BEDFORD BRASIL
AUDITORES INDEPENDENTES S/S
2 CRC RS 5.460/O-0 “T” SP

ROGER MACIEL DE OLIVEIRA:90238435091

Assinado de forma digital por ROGER MACIEL DE OLIVEIRA:90238435091
Dados: 2020.03.30 17:12:57 -03'00'

Roger Maciel de Oliveira
Contador 1CRCRS 71.505/O-3 “T” SP
Sócio Responsável Técnico