Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Dezembro/2023



MARÇO, 2024

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP
CNPJ: 00.359.877/0001-73

BALANÇO PATRIMONIAL
Em 31/12/2023 e 31/12/2022
Valores expressos em milhares de Reais

		CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
ATIVO	**NE**	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
ATIVO CIRCULANTE		**2.312.470**	**2.268.759**	**2.300.305**	**2.262.473**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	6	**53.154**	**232.257**	**54.338**	**234.121**
Bancos		11.270	2.897	11.506	2.918
Aplicações Financeiras		41.884	229.360	42.832	231.203
CAUÇÕES	7	**14.161**	**8.361**	**14.161**	**8.361**
Depósitos de Caução		14.161	8.361	14.161	8.361
CRÉDITOS VENDAS IMÓVEIS/TX	8	**439.908**	**499.825**	**439.908**	**499.825**
Clientes Prestamistas		1.069.262	1.105.669	1.069.262	1.105.669
(-) Juros a Transcorrer		(267.796)	(271.260)	(267.796)	(271.260)
(-) PCLD	9	(361.558)	(334.584)	(361.558)	(334.584)
ESTOQUES	10	**1.467.212**	**980.830**	**1.467.212**	**980.830**
Estoques de Comercialização		1.465.439	978.902	1.465.439	978.902
Almoxarifado		1.773	1.928	1.773	1.928
OUTROS CRÉDITOS	12	**110.113**	**98.244**	**96.764**	**90.094**
Tributos a Recuperar		54.304	48.034	54.311	48.035
Adiantamentos s/ Folha		3.988	3.447	3.988	3.447
Adiantamentos a Convênios		5.777	5.932	5.777	5.932
Contas a Receber	12.1	45.517	40.493	32.161	32.342
Outros adiantamentos		527	338	527	338
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	13	**227.922**	**449.242**	**227.922**	**449.242**
Despesas Antecipadas		1.172	428	1.172	428
Custos a Apropriar		226.750	448.814	226.750	448.814
ATIVO NÃO CIRCULANTE		**6.771.311**	**6.167.806**	**6.773.950**	**6.169.666**
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		**2.835.114**	**2.702.212**	**2.835.114**	**2.702.212**
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	8	**2.477.060**	**2.553.791**	**2.477.060**	**2.553.791**
Clientes Prestamistas		3.169.771	3.318.559	3.169.771	3.318.559
(-) Juros a Transcorrer		(612.923)	(668.960)	(612.923)	(668.960)
(-) PCLD	9	(79.788)	(95.808)	(79.788)	(95.808)
OUTROS CRÉDITOS	14	**358.054**	**148.421**	**358.054**	**148.421**
Depósitos Judiciais		34.805	35.190	34.805	35.190
Desapropriações a Recuperar		94.165	95.738	94.165	95.738
Outros Créditos de Longo Prazo		229.084	17.493	229.084	17.493
INVESTIMENTOS	15	**3.923.193**	**3.453.903**	**3.906.445**	**3.440.941**
Investimentos para Incentivos Fiscais	15c	1.128	1.128	1.128	1.128
Investimentos de Participações Societárias	15a	324.225	295.943	324.225	295.943
Investimentos não Societários	15d	3.597.840	3.156.832	3.581.092	3.143.870
IMOBILIZADO	16/17	**9.245**	**9.360**	**9.245**	**9.360**
Construções em Andamento	18	1.692	1.692	1.692	1.692
Edifícios		6.640	6.640	6.640	6.640
Máquinas e Equipamentos		19.717	21.795	19.717	21.795
Bens Móveis e Instalações		2.859	2.863	2.859	2.863
Veículos		2.909	2.934	2.909	2.934
Depreciação Acumulada	17	(24.572)	(26.564)	(24.572)	(26.564)
INTANGÍVEL	19	**3.759**	**2.331**	**23.146**	**17.153**
Cessão Uso Informática/Pesquisa e Desenvolvimento		8.659	19.944	28.046	34.766
Amortizações Acumuladas		(4.900)	(17.613)	(4.900)	(17.613)
TOTAL DO ATIVO		**9.083.781**	**8.436.565**	**9.074.255**	**8.432.140**

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP
CNPJ: 00.359.877/0001-73

BALANÇO PATRIMONIAL
Em 31/12/2023 e 31/12/2022
Valores expressos em milhares de Reais

		CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
PASSIVO	**NE**	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
PASSIVO CIRCULANTE		**530.972**	**1.187.448**	**535.306**	**1.190.100**
Fornecedores	20	52.836	9.114	52.836	9.376
Salários e Obrigações Trabalhistas		4.916	5.764	4.916	5.764
Obrigações Tributárias	25	16.751	971.630	16.751	971.630
Certidões de Créditos de Imóveis	24	279.391	34.898	279.391	34.898
Programa de Demissão Incentivada	26c	1.150	1.394	1.150	1.394
Provisão para Férias e Encargos		22.727	22.582	22.727	22.582
Provisão para Licença Administrativa e Encargos		163	167	163	167
Cauções em Espécie	21	20.638	14.180	20.638	14.180
Valores em Consignação	22	2.983	4.692	2.983	4.692
Credores Diversos	20	43.641	44.169	43.641	44.169
Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	21	37.570	35.233	37.570	35.233
Dividendos/JCP a Pagar	23	47.932	43.370	47.932	43.370
Outros Passivos (CP)	20	273	254	4.607	2.644
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		**3.100.548**	**2.159.846**	**3.100.548**	**2.159.846**
Passivo Fiscal Diferido	27	1.191.265	1.224.905	1.191.265	1.224.905
Obrigações Tributárias	25b	1.269.521	230.758	1.269.521	230.758
Provisão Para Perdas Judicias	28	343.996	408.638	343.996	408.638
Programa de Demissão Incentivada	26c	854	1.911	854	1.911
Dividendos/JCP a Pagar	23	294.633	293.355	294.633	293.355
Outros Passivos (LP)	20	279	279	279	279
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	29	**5.452.261**	**5.089.270**	**5.438.401**	**5.082.194**
CAPITAL SOCIAL	29a	**1.851.079**	**1.851.079**	**1.851.079**	**1.851.079**
AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	29e	**40.881**	**40.881**	**40.881**	**40.881**
Ajuste Av. Patrimonial - Propr. p/ Investimento		40.881	40.881	40.881	40.881
RESERVAS	23/29	**3.560.301**	**3.197.310**	**3.546.441**	**3.190.234**
Reserva legal	29b	176.164	158.014	176.164	158.014
Reserva de Retenção de Lucros	29d	1.354.337	1.354.337	1.340.477	1.347.261
Reserva de Lucros a Realizar	29d	1.057.582	712.741	1.057.582	712.741
Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios	29f	972.218	972.218	972.218	972.218
TOTAL DO PASSIVO		**9.083.781**	**8.436.565**	**9.074.255**	**8.432.140**

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP
CNPJ: 00.359.877/0001-73

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Em 31/12/2023 e 31/12/2022
Valores expressos em milhares de Reais

COMPONENTES	CAPITAL SOCIAL	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	RESERVAS				LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
			LEGAL	RETENÇÃO DE LUCROS	LUCROS A REALIZAR	ESPECIAL PARA DIVIDENDOS OBR.		
SALDOS EM 31/12/2021 (Reapresentado)	**1.848.849**	**40.881**	**134.519**	**1.322.001**	**309.243**	**972.497**	**-**	**4.627.990**
Resultado do Exercicio							**470.105**	**470.105**
Aumento de Capital	2.230							2.230
Constituição da Reserva Especial de Dividendos						(279)		(279)
DESTINAÇÕES:								
Reserva Legal (nota 23/29b)			23.495				(23.495)	
Reserva de Retenção de Lucros (nota 23/29e)				32.336			(32.336)	
Reserva de Lucros a Realizar (nota 23/ 29d)					403.498		(403.498)	
Dividendos Propostos (nota 23)							(10.775)	(10.775)
SALDOS EM 31/12/2022	**1.851.079**	**40.881**	**158.014**	**1.354.337**	**712.741**	**972.218**	**0**	**5.089.270**
SALDOS EM 31/12/2022	**1.851.079**	**40.881**	**158.014**	**1.354.337**	**712.741**	**972.218**	**0**	**5.089.270**
Resultado do Exercicio							**362.991**	**362.991**
DESTINAÇÕES:								
Reserva Legal (nota 23/29b)			18.150				(18.150)	
Reserva de Retenção de Lucros (nota 23/29e)				0			-	
Reserva de Lucros a Realizar (nota 23/ 29d)					344.841		(344.841)	
Dividendos Propostos (nota 23)								
SALDOS EM 31/12/2023	**1.851.079**	**40.881**	**176.164**	**1.354.337**	**1.057.582**	**972.218**	**(0)**	**5.452.261**

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP
CNPJ: 00.359.877/0001-73

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
Em 31/12/2023 e 31/12/2022
Valores expressos em Milhares de Reais

DESCRIÇÃO	NE	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	30	**620.804**	**1.183.921**	**620.804**	**1.183.921**
CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS		**(27.667)**	**(26.527)**	**(27.667)**	**(26.527)**
LUCRO OPERACIONAL BRUTO		**593.137**	**1.157.394**	**593.137**	**1.157.394**
DESPESAS OPERACIONAIS GERAIS		**(285.687)**	**(675.255)**	**(291.757)**	**(675.468)**
a. DESPESAS OPERAC. ADMINISTRATIVAS		**(268.267)**	**(299.975)**	**(274.337)**	**(300.188)**
Despesas com pessoal	31	(288.887)	(266.027)	(288.887)	(266.027)
Honorários da administração	31	(9.811)	(9.597)	(9.811)	(9.597)
Despesas com informática		(5.565)	(4.414)	(5.565)	(4.414)
Despesas com transporte		(478)	(341)	(478)	(341)
Despesas com o local		(10.990)	(12.799)	(10.990)	(12.799)
Divulgação e publicidade		(12.399)	(12.507)	(12.399)	(12.507)
Despesas administrativas gerais	32	(20.274)	(14.844)	(26.344)	(15.057)
Impostos, taxas e contribuições		(2.368)	(41.006)	(2.368)	(41.006)
Pis e cofins diferido		(12.458)	(46.322)	(12.458)	(46.322)
Depreciação e Amortização	16 / 17	(1.432)	(1.199)	(1.432)	(1.199)
Recuperação de despesas	33	93.182	101.761	93.182	101.761
Outras receitas	34	3.213	7.320	3.213	7.320
b. DESPESAS DA OPERAÇÃO COM IMÓVEIS		**(576.496)**	**(725.303)**	**(576.496)**	**(725.303)**
Despesas e indenizações judiciais	35	(13.161)	(135.094)	(13.161)	(135.094)
Doações de terrenos	36	(4.744)	(2.352)	(4.744)	(2.352)
Obras e serviços em loteamentos implantados	37	(252.744)	(84.383)	(252.744)	(84.383)
Perdas nas rescisões de contratos	38	(202.658)	(314.542)	(202.658)	(314.542)
Perdas eventuais	39	(41.557)	(78.113)	(41.557)	(78.113)
Restituição (devolução) de receitas	40	(61.632)	(110.819)	(61.632)	(110.819)
c. OUTROS RESULTADOS		**559.076**	**350.023**	**559.076**	**350.023**
Resultado em participações societárias	15a/15c	64.380	42.408	64.380	42.408
Provisão de contingência	28	64.642	(36.672)	64.642	(36.672)
Provisão p/ créditos liquidação duvidosa (PCLD)	9	(10.954)	(16.803)	(10.954)	(16.803)
Receita Avaliação ao Valor Justo Prop. p/ Investimento	15d	441.008	361.090	441.008	361.090
RESULTADO OPERACIONAL		**307.450**	**482.139**	**301.380**	**481.926**
RESULTADO FINANCEIRO	41	**136.213**	**290.122**	**136.213**	**290.122**
Receitas financeiras		200.182	273.416	200.182	273.416
Receitas de variações monetárias		211.693	409.045	211.693	409.045
Despesas financeiras		(31.857)	(99.098)	(31.857)	(99.098)
Despesas de variações monetárias		(243.805)	(293.241)	(243.805)	(293.241)
RESULTADO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS		**443.663**	**772.261**	**437.593**	**772.048**
PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	42	**(80.672)**	**(302.156)**	**(80.672)**	**(302.156)**
IRPJ e CSLL - balancete suspensão/redução		(37.523)	(146.955)	(37.523)	(146.955)
IRPJ e CSLL - diferido		(43.149)	(155.201)	(43.149)	(155.201)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	43	**362.991**	**470.105**	**356.921**	**469.895**
RESULTADO POR AÇÃO (R$)		**0,73**	**0,94**	**0,71**	**0,94**

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP
CNPJ: 00.359.877/0001-73

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES
Em 31/12/2023 e 31/12/2022
Valores expressos em Milhares de Reais

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
D E S C R I Ç Ã O	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**362.991**	**470.105**	**356.921**	**469.895**
Resultado Abrangente Total	**362.991**	**470.105**	**356.921**	**469.895**

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP
CNPJ: 00.359.877/0001-73

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
Em 31/12/2023 e 31/12/2022
Valores expressos em Milhares de Reais

			CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADE OPERACIONAIS						
Resultado Líquido do Exercício			**362.991**	**470.105**	**356.921**	**469.895**
Ajustes ao Lucro						
1	Provisão de Contingência	28	(64.642)	36.672	(64.642)	36.672
2	Pis/Cofins Diferido		12.458	46.322	12.458	46.322
3	Encargos de depreciação e amortização	16 / 17	1.432	1.199	1.432	1.199
4	Doações de Terrenos	36	4.744	2.352	4.744	2.352
5	Provisão p/ Devedores Duvidosos (PCLD)	9	10.954	16.803	10.954	16.803
6	Perdas nas Rescisões de Contratos	38	202.658	314.542	202.658	314.542
7	Perdas Eventuais	39	41.557	78.113	41.557	78.113
8	IRPJ - Suspensão/Redução	42	27.406	107.521	27.406	107.521
9	IRPJ e CSLL - Diferido	42	43.149	155.201	43.149	155.201
10	Recuperação de Despesas	33	(89.247)	(100.035)	(89.247)	(100.035)
11	Resultado de Equivalência Patrimonial	15a	(24.335)	(29.849)	(24.335)	(29.849)
12	Receitas financeiras não recebidas		(200.182)	(273.416)	(200.182)	(273.416)
13	Receita Avaliação ao Valor Justo Prop. Invest - Imóveis	15d	(441.008)	(361.090)	(441.008)	(361.090)
Resultado Ajustado			**(112.065)**	**464.440**	**(118.135)**	**464.230**
Variação das Contas Patrimoniais:						
	Depósitos de caução		(5.800)	34.026	(5.800)	34.026
	Clientes (Curto e Longo Prazos)		87.502	(211.974)	87.502	(213.512)
	Estoques de Comercialização e Almoxarifado		(491.126)	(6.339)	(162.616)	(6.339)
	Outros Créditos (Curto Prazo)		(11.869)	(9.329)	(336.020)	(9.329)
	Despesas Pagas Antecipadamente		221.321	17.856	221.319	17.854
	Outros Créditos - Longo Prazo		(209.633)	133.494	(209.633)	133.494
	Fornecedores		43.722	2.112	43.722	2.112
	Salários e Obrigações Trabalhistas		(848)	(2.037)	(848)	(2.037)
	Obrigações Tributárias (Curto e Longo Prazos)		56.478	7.250	56.478	7.250
	Certidões de Créditos - Imóveis		244.493	(15.285)	244.357	(15.285)
	Programa de Demissao Incentivada (Curto e Longo Prazos)		(1.302)	(1.408)	(1.302)	(1.408)
	Provisão para Férias e Encargos		145	1.531	145	1.531
	Provisão para Licença Administrativa e Encargos		(3)	(277)	(3)	(277)
	Cauções em Espécie		6.457	(53.135)	6.457	(53.135)
	Valores em Consignação		(1.709)	(6.161)	(1.709)	(6.161)
	Credores Diversos		(527)	(176.264)	(527)	(176.264)
	Receb Antecipado Venda Imóveis		2.337	(72.004)	2.337	(70.337)
	Outros Passivos (Curto e Longo Prazos)		19	-	1.963	-
Caixa Líquido provenientes das Atividades Operacionais			**(172.408)**	**106.496**	**(172.313)**	**106.412**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos						
	Redução nos Investimentos		(3.952)	(1.886)	(161)	(1.886)
	Aumento/(Redução) no Imobilizado		(964)	(754)	(964)	(754)
	(Redução) no Intangivel		(1.779)	(2.023)	(6.345)	(2.023)
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Investimento			**(6.695)**	**(4.663)**	**(7.470)**	**(4.663)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento						
	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos Bancários		-	(261)	-	(261)
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Financiamento			**-**	**(261)**	**-**	**(261)**
(REDUÇÃO)/AUMENTO NO CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES			**(179.103)**	**101.572**	**(179.783)**	**101.487**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO			**232.257**	**130.685**	**234.121**	**132.634**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA LÍQUIDOS GERADOS/(APLICADOS)			**(179.103)**	**101.572**	**(179.783)**	**101.487**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO			**53.154**	**232.257**	**54.338**	**234.121**

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Dezembro/2023

SUMÁRIO

1. CONTEXTO OPERACIONAL 2
2. BASE DE PREPARAÇÃO 3
3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS 3
4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO 7
5. SEGMENTOS OPERACIONAIS 8
5.1. SUSBSIDIARIAS 8
6. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA 9
7. DEPÓSITOS DE CAUÇÃO 10
8. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES 10
9. PERDA ESTIMADA PARA CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA (PCLD) 11
10. ESTOQUES DE IMÓVEIS E ALMOXARIFADO 12
11. COBERTURA DE SEGUROS 12
12. OUTROS CRÉDITOS - CURTO PRAZO 12
13. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE 13
14. OUTROS CRÉDITOS – LONGO PRAZO 14
15. INVESTIMENTOS 15
16. IMOBILIZADO 17
17. TAXAS DE DEPRECIAÇÃO 18
18. CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO 18
19. ATIVO INTANGÍVEL 18
20. FORNECEDORES E CREDORES DIVERSOS 19
21. CAUÇÕES EM ESPÉCIE E RECEBIMENTO ANTECIPADO DE VENDA 19
22. VALORES EM CONSIGNAÇÃO 20
23. DIVIDENDOS E JSCP 20
24. CERTIDÕES DE CRÉDITOS - IMÓVEIS 21
25. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS – CURTO E LONGO PRAZOS 21
26. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS 23
27. PASSIVO FISCAL DIFERIDO 24
28. PROVISÃO PARA PERDAS JUDICIAIS - CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS 24
29. PATRIMÔNIO LÍQUIDO 25
30. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS 26
31. DESPESAS DE PESSOAL 27
32. DESPESAS ADMINISTRATIVAS GERAIS 27
33. RECUPERAÇÃO DE DESPESAS 27
34. OUTRAS RECEITAS 27
35. DESPESAS E INDENIZAÇÕES JUDICIAIS 28
36. DOAÇÃO DE TERRENOS 28
37. OBRAS E SERVIÇOS EM LOTEAMENTO IMPLANTADOS 28
38. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS 29
39. PERDAS EVENTUAIS 29
40. RESTITUIÇÃO (DEVOLUÇÃO) DE RECEITAS 29
41. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS 29
42. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL 30
43. LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO 30

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – GDF
SECRETRIA DE ESTADO DE ECONOMIA DO DISTRITO FEDERAL
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL – TERRACAP
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS – DIRAF
GERÊNCIA DE CONTABILIDADE – GECOT

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCICIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando especificado por extenso)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

Criada pela Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, a **Companhia Imobiliária de Brasília –Terracap** (Companhia ou Controladora), empresa pública integrante do Complexo Administrativo do Distrito Federal, tem como finalidade gerir o patrimônio imobiliário do Distrito Federal, mediante utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, assim como realizar, direta ou indiretamente, obras e serviços de infraestrutura e obras viárias no Distrito Federal.
Por meio da Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011, foi atribuída à Terracap a função de agência de desenvolvimento, mediante a proposição, operacionalização e implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal, e, sem prejuízo das demais atribuições previstas na Lei de sua criação e legislações posteriores, passou, também, a executar as ações de:

i. Operacionalização das atividades imobiliárias, gerando recursos para o investimento em infraestrutura econômica e social, assegurando a sustentabilidade de longo prazo de suas receitas;

ii. Promoção direta ou indireta de investimentos em parcelamentos de solo, infraestrutura e edificações, com vistas à implantação de programas e projetos de:

a. Expansão urbana e habitacional;
b. Desenvolvimento econômico, social, industrial e agrícola;
c. Desenvolvimento do setor de serviços;
d. Desenvolvimento tecnológico e de estímulo à inovação;
e. Construção, manutenção e adequação física e operacional de bens imóveis destinados à prestação de serviços públicos, tendo a NOVACAP como parceira preferencial;
f. Regularização de ocupação de condomínios;
g. Regularização de ocupações rurais;
h. Regularização de ocupações de entidades religiosas e assistenciais;
i. Regularização de ocupações de entidades sem fins lucrativos;
j. Programas de desenvolvimento econômico, como o Pró-DF.

iii. Estabelecimento de parcerias público-privadas, constituição de Sociedades de Propósito Específico e promoção de operações urbanas consorciadas para implantação e desenvolvimento de empreendimentos considerados estratégicos pelo Governo do Distrito Federal;

iv. Promoção de estudos e pesquisas, bem como levantamento, consolidação e divulgação de dados, com periodicidade regular, relacionados com o ordenamento urbano, o provimento habitacional e o mercado imobiliário no Distrito Federal.

A sede da Companhia está situada no endereço: SAM, Bloco F, Edifício Sede da Terracap, Asa Norte, Brasília/DF e está inscrito no Cadastro de Pessoa Jurídica da Receita Federal sob o número: 00.359.877/0001-73.

2. BASE DE PREPARAÇÃO

a) Declaração de conformidade
As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com os pronunciamentos, as interpretações e normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
A elaboração das demonstrações de acordo com as práticas e normas contábeis adotadas, aplicáveis à Terracap, requer da Administração o uso de julgamento para determinar os valores estimados a serem registrados, no caso de ativos e passivos sujeitos a estimativas, tais como: provisão para créditos de liquidação duvidosa, ativo fiscal diferido, benefícios pós-emprego, provisões para contingências judicias, dentre outros.

b) Bases de mensuração
As demonstrações financeiras foram preparadas, em geral, com base no custo histórico, exceto no caso de itens materiais em que normas contábeis (NBC) recomendem a utilização de outra base de mensuração. Ao longo das notas explicativas, serão detalhadas bases de mensuração que mereçam destaque.

c) Moeda funcional e moeda de apresentação
Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Terracap e moeda oficial do país.

d) Uso de estimativas e julgamentos
A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas brasileiras de contabilidade (NBC) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.
Estimativas e premissas são revistas de forma contínua. Revisões referentes a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.
As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas notas explicativas.

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas, de maneira consistente, pela Companhia, em relação a todos os períodos apresentados nestas demonstrações financeiras.

a) Instrumentos Financeiros
i. Ativos financeiros não derivativos
A Companhia reconhece os recebíveis inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros (incluindo os ativos designados pelo valor justo por meio do resultado) são reconhecidos inicialmente na data da negociação, que é a data na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Recebíveis
Recebíveis são ativos financeiros, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os recebíveis são medidos pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.
Os recebíveis compreendem contas a receber de clientes e outros recebíveis.

Caixa e equivalentes de caixa
Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pela Companhia na gestão das obrigações de curto prazo.

Ativos financeiros disponíveis para venda
Ativos financeiros disponíveis para venda são ativos financeiros não derivativos que são designados como disponíveis para venda ou não são classificados em nenhuma das categorias anteriores de ativos financeiros. Ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidos inicialmente pelo custo. Quando um investimento não é reconhecido, os ganhos e perdas acumulados mantidos em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

ii. Passivos financeiros não derivativos

A Companhia reconhece os passivos financeiros inicialmente na data de negociação, que é a data na qual a Companhia se torna parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia não reconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

iii. Capital Social

Ações Ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido.

Pertencem inteiramente a acionistas domiciliados no país, sendo 51% do Governo do Distrito Federal e 49% da União.

São divididas em 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações ordinárias nominativas, todas da mesma classe e sem valor nominal.

b) Imobilizado

i. Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável.

O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição do ativo. O custo de ativos construídos pela própria Companhia inclui:

- Custo de materiais e mão-de-obra direta;
- Quaisquer outros custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração;
- Os custos de desmontagem e de restauração do local onde estes ativos estão localizados.

Quando partes de um item do imobilizado têm valor material e diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre os recursos líquidos advindos da alienação e o valor contábil do item) são reconhecidos em outras receitas/ despesas operacionais no resultado.

ii. Transferência para propriedade para investimento

Quando o uso da propriedade muda de 'ocupada pelo proprietário' para 'propriedade para investimento', a propriedade é mensurada ao seu valor justo e reclassificada como propriedade para investimento.

Qualquer ganho resultante dessa mensuração é reconhecido no resultado na medida em que o ganho reverta uma perda anterior por redução ao valor recuperável na propriedade específica, sendo que qualquer ganho remanescente é reconhecido como outros resultados abrangentes no patrimônio líquido, e apresentado na conta de ajustes de avaliação patrimonial. Qualquer perda é reconhecida imediatamente no resultado.

iii. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos sejam auferidos pela Companhia. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

iv. Depreciação

Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que estão disponíveis para uso, ou, no caso de ativos construídos internamente, a partir do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para uso.

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, sendo utilizado o método de depreciação pelo aspecto pelo método econômico, considerando a estimativa de vida útil do bem. A depreciação é reconhecida no resultado, a menos que o montante esteja incluído no valor contábil de outro ativo. Terrenos não são depreciados.

c) Ativos intangíveis

i. Cessão de Uso de Material de Informática

São adquiridos pela Companhia e têm vidas úteis finitas. São mensurados pelo custo, deduzido da amortização acumulada e de quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável.

ii. Gastos subsequentes

Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados no ativo específico com os quais se relacionam. Todos os outros gastos são reconhecidos no resultado quando forem incorridos.

iii. Amortização

Os ativos intangíveis são amortizados com base no método linear e a amortização é reconhecida no resultado pela vida útil estimada dos ativos, a partir da data em que estes estão disponíveis para uso.

d) Propriedade para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos. Quando um bem é adquirido para investimento, sua mensuração inicial é pelo custo.

O custo inclui as despesas que são diretamente atribuíveis à aquisição da propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída internamente inclui os custos de material e mão-de-obra direta, qualquer outro custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso, conforme o seu propósito, e os juros capitalizados dos empréstimos.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

A Terracap adota como Política Contábil o método do Valor Justo para as Propriedades para investimento. A Norma Organizacional (interna) ADM 10 - Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento trata da aplicação do Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento no âmbito da Terracap, com vistas a regulamentar internamente as situações que envolvam esse tipo de movimentação contábil.

e) Estoques

Os estoques são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos estoques inclui os valores incorridos no recebimento (já que foram recebidos em doação quando da criação da empresa), custos de manutenção e benfeitorias e outros custos incorridos para trazê-los à sua localização e condição atuais, como obras de infraestrutura e gastos com IPTU/TLP.

O valor realizável líquido é o preço estimado de venda no curso normal dos negócios, deduzido dos custos estimados de conclusão e despesas estimadas necessárias para efetuar as vendas.

Nas transferências de estoque para propriedade para investimento avaliado pelo valor justo, as diferenças entre o valor justo na data da transferência e o valor contábil antes da avaliação são reconhecidas integralmente no resultado, independentemente da verificação dos ingressos decorrentes/almejados em sua concepção. Logo, o resultado do exercício corrente poderá ser impactado por fato econômico decorrente deste registro, não havendo uma correlação imediata quanto aos eventuais ingressos financeiros pretendidos quando da concepção desses investimentos.

f) Construções em andamento

Construções em andamento representam o valor bruto consumido em obras integradas aos terrenos na construção de imóveis destinados à manutenção das atividades da Companhia.

g) Benefícios a empregados

i. Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas, à medida que o serviço correspondente seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo montante esperado a ser pago para os planos de curto prazo de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros e, caso a Companhia tenha alguma obrigação legal ou colaborativa pendente de pagamento, esse montante será estimado em função de serviço passado prestado pelo empregado e somente se a obrigação for estimada de maneira confiável.

ii. Planos de contribuição definida

Um plano de contribuição definida é um plano de benefícios pós-emprego, em que uma entidade paga contribuições fixas para uma entidade separada (fundo de previdência) e não tem nenhuma obrigação legal ou construtiva de pagar valores adicionais. As obrigações por contribuições aos planos de contribuição definida são reconhecidas no resultado como despesas com benefícios a empregados, nos exercícios durante os quais os serviços são prestados pelos empregados. As contribuições pagas antecipadamente são reconhecidas como um ativo na extensão em que um ressarcimento de caixa ou uma redução em futuros pagamentos esteja disponível.

iii. Planos de benefício definido

Um plano de benefício definido é um plano de benefício pós-emprego que não seja um plano de contribuição definida. A obrigação líquida da Companhia quanto aos planos de benefício definido é calculada individualmente para cada plano através da estimativa do valor do benefício futuro que os empregados receberam como retorno pelos serviços prestados

no período atual e em períodos anteriores. Esse benefício é descontado para determinar o seu valor presente. Quaisquer custos de serviços passados não reconhecidos e os valores justos de quaisquer ativos do plano são deduzidos.

h) Provisões

Uma provisão é reconhecida se, em função de um evento passado, a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva presente que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

i) Receita operacional

i. Venda de imóveis

A receita operacional da venda de bens no curso normal das atividades é medida pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber, líquida de devoluções e descontos comerciais. A receita operacional é reconhecida quando (i) os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens foram transferidos para o comprador, (ii) for provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a companhia, (iii) os custos associados e a possível devolução de mercadorias puderem ser estimados de maneira confiável, (iv) não haja envolvimento contínuo com os bens vendidos, (v) o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável. Caso seja provável que descontos sejam concedidos e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, então o desconto é reconhecido como uma redução da receita operacional, à medida que as vendas são reconhecidas.

ii. Prestação de serviços

A receita com a prestação de serviços, principalmente composta por cobrança de taxas, passou a ser reconhecida, em 2017, pelo regime de competência.

iii. Receita de aluguel e taxa de concessão de uso

A receita de aluguel e a taxa de concessão de uso eram reconhecidas no resultado, até 2016, pelo regime de caixa. Criou-se, então, pela necessidade do registro pelo regime de competência, um relatório completo para embasamento da nova prática.

j) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras compreendem receitas de juros previstos nos contratos de venda de imóveis, receita de atualização/correção monetária dos financiamentos, receita de dividendos, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, receita de juros e multa recebidos de clientes prestamistas pelo atraso no pagamento. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos. A receita de dividendos é reconhecida no resultado. As distribuições recebidas de investidas registradas por equivalência patrimonial reduzem ou aumentam o valor do investimento.

k) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente, para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e a base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado.

i. Imposto corrente

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, com base nas taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de elaboração das demonstrações financeiras, e em qualquer ajuste aos impostos a pagar em relação aos exercícios anteriores. O imposto corrente também inclui qualquer imposto a pagar decorrente da declaração de dividendos.

ii. Imposto diferido

O imposto diferido é reconhecido em relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

A mensuração do imposto diferido reflete as consequências tributárias que seguiriam a maneira em que a Companhia espera, ao final do exercício de elaboração das demonstrações financeiras, recuperar ou liquidar o valor contábil de seus ativos e passivos.

O imposto diferido é mensurado com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de elaboração das demonstrações financeiras.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, na extensão em que seja provável que lucros futuros tributáveis estarão disponíveis, contra os quais serão utilizados.
Ativos de imposto de renda e contribuição social diferidos são revisados a cada data de elaboração das demonstrações financeiras e são reduzidos à medida que sua realização não seja mais provável.

iii. Exposições fiscais

Na determinação do imposto de renda corrente e diferido, a Companhia leva em consideração o impacto de incertezas relativas a posições fiscais tomadas e se impostos e juros adicionais possam ser devidos. A Companhia acredita que a provisão para imposto de renda no passivo está adequada em relação a todos os períodos fiscais em aberto, baseada em sua avaliação de diversos fatores, incluindo interpretações das leis fiscais e de experiências passadas. Essa avaliação é baseada em estimativas e premissas e podem envolver uma série de julgamentos sobre eventos futuros. Novas informações podem se tornar disponíveis, o que levaria a Companhia a mudar o seu julgamento quanto à adequação da provisão existente; tais alterações da provisão impactarão a despesa com imposto de renda no exercício em que forem realizadas.

l) Ativos não circulantes mantidos para venda

i. Ativos mantidos para venda ou mantidos para distribuição

Os ativos não circulantes, ou grupos mantidos para venda ou distribuição contendo ativos e passivos são classificados como mantidos para venda ou mantidos para distribuição, se for altamente provável que serão recuperados primariamente por meio de venda ou distribuição ao invés do uso contínuo.
Imediatamente antes de serem classificados como ativos mantidos para venda ou mantidos para distribuição, os ativos, ou componentes de um grupo mantido para venda ou distribuição, são remensurados conforme as políticas contábeis da Companhia. Após serem remensurados, os ativos, ou o grupo de ativos mantidos para venda ou distribuição, são mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.
Uma vez classificados como mantidos para venda ou mantidos para distribuição, ativos intangíveis e imobilizados não são mais amortizados ou depreciados, e qualquer investimento avaliado por equivalência patrimonial não é mais sujeito a aplicação do método de equivalência patrimonial.

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO

Diversas políticas e divulgações contábeis da Companhia requerem a determinação do valor justo, tanto para os ativos e passivos financeiros, como para os não financeiros. Os valores justos têm sido determinados para propósitos de mensuração e/ou divulgação baseados nos métodos listados abaixo. Quando aplicável, informações adicionais sobre as premissas utilizadas na apuração dos valores justos são divulgadas nas notas explicativas específicas àquele ativo ou passivo.

a) Imobilizado

O valor justo do imobilizado é reconhecido pelo valor de aquisição.

b) Ativos intangíveis

O valor justo do ativo intangível registrado (Cessão de Uso de Material de Informática) não é aplicável.

c) Propriedade para investimento

Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.
Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados do arrendamento da propriedade. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.
As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou o responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou o arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre a Companhia e o locatário, e a vida econômica remanescente da propriedade.

Quando revisões ou renovações do arrendamento estejam pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

d) Estoques
Os estoques estão registrados pelo custo de aquisição (quando recebidos em doação no momento da criação da Companhia) mais os custos incorridos antes da venda.

e) Contas a receber de clientes e outros recebíveis
Os valores justos de contas a receber e outros recebíveis, excluindo construção em andamento, são estimados como o valor presente de fluxos de caixa futuros, descontado pela taxa de mercado dos juros apurados na data de mensuração. Contas a receber de curto prazo que não são sujeitas a correção de juros são mensuradas pelo valor original da fatura se o efeito de desconto a valor presente não é material. O valor justo é determinado na data de reconhecimento e, para fins de divulgação, na data base das demonstrações financeiras.

f) Lucro Diferido
A Companhia mantinha, em seu Patrimônio Líquido, na Reserva de Lucros a Realizar, a receita e os custos diferidos, referentes às vendas realizadas até 31/12/2008, tendo em vista que os registros dessas vendas foram realizados pelo regime de caixa. Conforme ocorre o recebimento das parcelas, quando pagas pelos clientes prestamistas, a receita e os custos eram realizados e reconhecidos na conta lucros acumulados. Em 2016, essa reserva foi utilizada para absorver o prejuízo contábil do exercício.

5. SEGMENTOS OPERACIONAIS TERRACAP

A Companhia possui dois segmentos reportáveis, conforme descrito abaixo:
- Venda de imóveis: alienação de terrenos em licitação pública.
- Serviços, aluguéis e taxas: inclui taxas administrativas, de demarcação, de uso em contrato de concessão de uso, Pró-DF, Desenvolve DF, entre outras receitas.

5.1. SUBSIDIÁRIAS

a) BioTIC

A BioTIC S.A., criada em Dez-2017 sob CNPJ 29.580.134/0001-00, é uma empresa subsidiária integral da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, criada para a implantação do Parque Tecnológico de Brasília - BioTIC, com o objetivo de cuidar da gestão, controle e estruturação do empreendimento. A viabilização do negócio envolve desde operações financeiras e imobiliárias de ocupação do espaço à realização de prospecção de novos negócios que sejam condizentes com a finalidade do desenvolvimento sustentável do Distrito Federal. Após a consolidação do Parque Tecnológico, o objetivo é abrir o capital da subsidiária e transferir o seu controle para a iniciativa privada.

São estabelecidos, periodicamente, contratos de compartilhamentos de despesas entre as duas empresas (Terracap e BioTIC), que dispõe sobre: a) as condições para o aumento de Capital; b) regula o compartilhamento de custos, estruturas, políticas e mecanismos de divulgação entre a acionista e a Biotic e c) dispõe sobre a política de conflito de interesses.

Os saldos desta empresa, refletidos da Terracap podem ser verificados nas Notas 12 e 15, assim como inseridos nos saldos consolidados dos demonstrativos.

b) Empresa de Regularização de Terras Rurais – ETR S.A

Em 16/05/2023 foi criada a Empresa de Regularização de Terras Rurais – ETR S.A., sob o CNPJ 50.698.494/0001-06. Constituída como uma Sociedade de Propósito Específico – SPE, organizada sob a forma de sociedade anônima de capital fechado. É empresa subsidiária integral da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, regida pelas disposições descritas em seu Estatuto Social e pelas disposições que lhes forem aplicáveis, especialmente a Lei nº 6.404, de 15 de

dezembro de 1976 (Lei das Sociedades por Ações), a Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, a Lei nº 12.813, de 16 de maio de 2013, normas relacionadas e regulamentos.

A ETR tem por objetivo:

1. planejar, coordenar e promover a execução das atividades destinadas à regularização de ocupações dos imóveis rurais, situados em zona rural, conforme dispõe o ordenamento territorial do Distrito Federal, utilizando-se dos instrumentos técnicos e jurídicos adequados;
2. coordenar, em todas as suas etapas, a elaboração e o desenvolvimento de projetos de parcelamento do solo situado em zona rural, com vistas à promoção da regularização fundiária;
3. promover, por si ou por terceiros, devidamente contratados, a manutenção da Empresa de Regularização de Terras Rurais - ETR S.A., atendendo a todas as suas necessidades técnico-operacionais;
4. celebrar convênios e contratos com entidades públicas, particulares, pessoas físicas ou jurídicas, sempre em função da execução de programas e planos aprovados, compatíveis com a destinação social da empresa, observada a legislação pertinente; e
5. alienar os imóveis rurais, de acordo com a conveniência e oportunidade, condicionado à aprovação prévia do Conselho de Administração.

Foi estabelecido o Contrato de Compartilhamento nº 63/2023 entre a Terracap e a empresa ETR, que dispõe sobre: a) as condições para o aumento de Capital; b) regula o compartilhamento de custos, estruturas, políticas e mecanismos de divulgação entre a acionista e a ETR e c) dispõe sobre a política de conflito de interesses.

Os saldos desta empresa, refletidos da Terracap podem ser verificados nas Notas 12 e 15, assim como inseridos nos saldos consolidados dos demonstrativos.

6. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Bancos	11.270	2.897	11.506	2.918
Aplicações Financeiras	41.884	229.360	42.832	231.203
TOTAL	**53.154**	**232.257**	**54.338**	**234.121**

Caixa e equivalentes de caixa
O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos, principalmente, em bancos e instituições financeiras controlados pelo Governo do Distrito Federal. As aplicações financeiras possuem rentabilidade diária e os resgates ocorrem de acordo com a necessidade da empresa. Por esse motivo, todo o valor aplicado está registrado no curto prazo.
A redução no saldo de aplicações financeiras em 2023 ocorreu em função da frustração na receita (Nota 30), onde foi necessário uso dessa aplicação para fazer frente aos compromissos da empresa, sobretudo em razão do pagamento da 1ª parcela dos dividendos à União no importe de R$ 37 milhões (nota 23) e tendo em vista que não houve levantamento de recursos oriundo da captação do empréstimo.
A Controladora apresenta caixa e equivalentes de caixa R$ 53.154 em 31 de dezembro de 2023 (R$ 232.257 em 31 de dezembro de 2022).

Risco de liquidez
Risco de liquidez é a possibilidade de ocorrer descasamento entre os fluxos de pagamento e de recebimento, o que resulta dificuldade ou incapacidade de cumprir com as obrigações associadas aos seus passivos financeiros, e que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro.
O objetivo da Terracap na administração da liquidez é garantir que os recursos para cumprir com as obrigações sejam suficientes, sem causar perdas inaceitáveis ou prejudicar a reputação da Companhia, excluindo-se, dessa conta, as situações imprevisíveis.
A Empresa monitora o fluxo de caixa esperado e se esforça para manter o nível de caixa e equivalentes de caixa e outros investimentos altamente negociáveis em um montante superior às saídas de caixa.

Risco de Mercado
Risco de mercado é aquele em que alterações no mercado imobiliário do Distrito Federal possam diminuir a procura de imóveis da Companhia.

Riscos de crédito
Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas decorrentes de os clientes não cumprirem com suas obrigações contratuais. O risco é basicamente proveniente das contas a receber de prestamistas (clientes) para as quais não há garantia. Atualmente, os imóveis são vendidos com cláusula de Alienação Fiduciária, o que garante que os contratos inadimplentes serão rescindidos e o imóvel colocado em leilão com o objetivo de recuperar o valor da dívida. Caso não se tenha sucesso no leilão, retorna-se o imóvel para o estoque, ficando este disponível para ser objeto de novas licitações.

Exposição a riscos de crédito
O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito.

Gerenciamento do capital
A política da Administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do credor e do mercado, além de manter o desenvolvimento futuro do negócio.
A Companhia monitora o capital usando um índice representado pela dívida líquida ajustada dividida pelo patrimônio líquido ajustado. Para este propósito, a dívida líquida ajustada é definida como o total dos passivos (incluindo empréstimos e financiamentos) mais dividendos propostos não reconhecidos como passivo, menos caixa e equivalentes de caixa. O patrimônio líquido ajustado é composto pelo total do patrimônio líquido menos os dividendos propostos não reconhecidos como passivo.

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Total do Passivo	**3.631.520**	**3.347.294**	**3.635.854**	**3.349.946**
Menos: caixa e equivalentes de caixa	(53.154)	(232.257)	(54.338)	(234.121)
Dívida Líquida	**3.578.366**	**3.115.037**	**3.581.516**	**3.115.825**
Total do Patrimônio Líquido (PL)	**5.452.261**	**5.089.270**	**5.438.401**	**5.082.194**
Índice da Dívida Líquida pelo PL	**0,66**	**0,61**	**0,66**	**0,61**

7. DEPÓSITOS DE CAUÇÃO

Os editais de licitação realizados pela Terracap, mensalmente, contêm previsão de que, para participar da licitação e realizar propostas sobre os imóveis constantes do edital, o interessado deve depositar, a título de caução, cinco por cento do valor do bem no edital.
Sendo assim, a conta Depósitos de Caução é utilizada para registrar os valores recebidos de caução dos editais mensais de licitação. Em 31 de dezembro de 2023 a Controladora apresenta um saldo nessa conta de R$ 14.161 (R$ 8.361 em 31 de dezembro de 2022).

8. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Contas a Receber – Curto Prazo				
Venda de Imóveis	**439.908**	**499.825**	**439.908**	**499.825**
Clientes Prestamistas	1.069.262	1.105.669	1.069.262	1.105.669
(-) Juros a transcorrer	(267.796)	(271.260)	(267.796)	(271.260)
(-) PCLD	(361.558)	(334.584)	(361.558)	(334.584)
Contas a Receber – Longo Prazo				
Venda de Imóveis	**2.477.060**	**2.553.791**	**2.477.060**	**2.553.791**
Clientes Prestamistas	3.169.771	3.318.559	3.169.771	3.318.559
(-) Juros a transcorrer	(612.923)	(668.960)	(612.923)	(668.960)
(-) PCLD	(79.788)	(95.808)	(79.788)	(95.808)
TOTAL GERAL	**2.916.968**	**3.053.616**	**2.916.968**	**3.053.616**

Clientes Prestamistas
O grupo das Clientes Prestamistas da Companhia é composto, principalmente, de créditos a receber de clientes, decorrentes de operações comerciais de alienações de imóveis, por meio de licitação pública.

Taxas de encargos contratados nas operações de venda
Os contratos de venda dos imóveis da Terracap são firmados com base em taxa pós-fixada, ou seja, composto pela taxa de juros definida pela companhia mais um índice de correção monetária mensal. Deste modo, temos contratos classificados nas seguintes situações:
i) Taxa de Juros de 1% a.m. + IGP-M (contratos firmados até o edital 07/2011) sem cláusula de alienação fiduciária;
ii) Taxa de Juros de 0,8% a.m. + IGP-M (contratos firmados entre o edital 08/2011 até o edital 03/2015);
iii) Taxa de Juros de 0,5% a.m. + IPCA (contratos firmados para imóveis adquiridos por pessoa jurídica a partir do edital 04/2015);
iv) Taxa de Juros de 0,4% a.m. + IPCA (contratos firmados para imóveis residenciais de natureza unifamiliar adquiridos por pessoa física a partir do edital 04/2015).
Sendo assim, em todos os contratos de vendas de imóveis, há correção monetária incidente sobre o saldo devedor, de acordo com a variação mensal, e correção relativa ao índice a ele atrelado. Se o indicador for o IGP-M busca-se o valor correspondente a este índice em fonte oficial, que neste caso é a Fundação Getúlio Vargas - FGV e, assim, insere-se este percentual no sistema de Gestão de Alienações de Imóveis – GAI, para o cálculo das parcelas daqueles contratos que possuem vinculação a este índice. Já no caso dos contratos que estão atrelados à variação mensal do IPCA, busca-se este índice junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Portanto, o efeito da variação da correção monetária sobre a receita de vendas da companhia é mensal.

Receitas de Penalidades (valores cobrados sobre o atraso no pagamento)
Em virtude da baixa recuperabilidade de valores cobrados a título de mora, multa e juros decorrentes de parcelas em atraso, não são reconhecidas receitas e direitos decorrentes desses valores pelo fato gerador, mas somente pelo efetivo recebimento.

Garantias Vinculadas
As operações de venda, desde o Edital de Licitação nº 08/2011, são realizadas com a garantia da alienação fiduciária.

9. PERDA ESTIMADA PARA CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA (PCLD)

A Companhia elaborou um estudo na carteira para definir os critérios para apuração da perda estimada. Foram consideradas, como base para constituição da perda estimada, as alienações de vendas, excluídas aquelas com a garantia da Alienação Fiduciária. Para as alienações que estão judicializadas, consideraram-se 100% do valor a receber, uma vez que se trata de ações de cobrança ou rescisão contratual.
Para as demais situações, foi utilizada a Resolução 2.682/1999 do Banco Central, para estabelecer os percentuais de provisionamento sobre as faixas de atraso. O registro contábil foi realizado com base na composição da carteira em atraso, por faixa de dias de atraso.
O valor total da PCLD em 31 de dezembro de 2023 é de R$ 441.346 (R$ 430.392 em 31 de dezembro de 2022).
Os lançamentos contábeis que envolvem as contas desse subgrupo levam em consideração os dispositivos da NBG TG 48.

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
PCLD - Curto Prazo	**(361.558)**	**(334.584)**	**(361.558)**	**(334.584)**
PCLD - Vendas	(239.783)	(219.591)	(239.783)	(219.591)
PCLD - Taxas	(121.776)	(114.993)	(121.776)	(114.993)
PCLD - Longo Prazo	**(79.788)**	**(95.808)**	**(79.788)**	**(95.808)**
PCLD - Vendas	(79.788)	(95.808)	(79.788)	(95.808)
PCLD - Taxas				
TOTAL NO ATIVO	**(441.346)**	**(430.392)**	**(441.346)**	**(430.392)**
PCLD NO RESULTADO	**(10.954)**	**(16.803)**	**(10.954)**	**(16.803)**

10. ESTOQUES DE IMÓVEIS E ALMOXARIFADO

Os Estoques de imóveis da Companhia representam as áreas, terrenos e chácaras destinados à venda. Os imóveis estão avaliados pelo custo de aquisição (quando do recebimento em doação, na constituição da Companhia), agregados de outros custos necessários para que sejam colocados à venda, como infraestrutura básica nos loteamentos e impostos não recuperáveis, como o IPTU/TLP.
Estrategicamente, a empresa realiza avaliações internas nos imóveis, verificando seu valor de mercado, antes de lançar o imóvel em editais de venda. No entanto, essa avaliação não causa efeitos contábeis, salvo no momento da venda, em que se concretizará a receita, segundo o regime de competência.
Estão incorporados na conta Estoques Indisponiveis para venda e Terrenos a Comercializar os parcelamentos de IPTU.

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Estoques de Imóveis	**1.465.439**	**978.902**	**1.465.439**	**978.902**
Terrenos a comercializar	862.145	170.772	862.145	170.772
Áreas a lotear	33.955	32.456	33.955	32.456
Chácaras	7.988	7.988	7.988	7.988
Edifícios comerciais/residenciais	38	38	38	38
Terrenos a incorporar	44.538	328.544	44.538	328.544
Estoque Indisponível para Venda	510.680	433.008	510.680	433.008
Fazendas	2.940	2.939	2.940	2.939
Outros	3.157	3.157	3.157	3.157
Almoxarifado	**1.773**	**1.928**	**1.773**	**1.928**
TOTAL	**1.467.212**	**980.830**	**1.467.212**	**980.830**

Estoque Indisponível para Venda
O estoque de imóveis da Controladora, em 31 de dezembro de 2023, perfaz o valor de R$ 1.465.439 (R$ 978.902 em 31 de dezembro de 2022), dos quais R$ 510.680 estão indisponíveis para venda imediata por serem imóveis com algum tipo de ônus real, tais como: imóveis obstruídos com algum tipo de construção, imóveis retomados que falta a reintegração de posse, imóveis penhorados, imóveis reservados a programas de governo, dentre outros.A contabilização dos estoques da companhia tem como referência normativa o conteúdo disposto na NBC TG 16 (R2).

11. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, de forma que a contratação seja considerada suficiente para cobrir eventuais sinistros. A análise é feita com base na natureza de sua atividade e no valor de mercado. Os registros contábeis estão em conformidade com o que estabelece a NBC TG 11 (R2).

12. OUTROS CRÉDITOS - CURTO PRAZO

A Companhia apresenta saldo na rubrica Outros Créditos de Curto Prazo no montante de R$ 110.113 em 31 de dezembro de 2023 (R$ 98.244 em 31 de dezembro de 2022), conforme detalhamento a seguir:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Tributos a Recuperar	54.304	48.034	54.311	48.035
Adiantamentos s/ Folha	3.988	3.447	3.988	3.447
Adiantamento a Convênios e Outros Créditos	5.777	5.932	5.777	5.932
Contas a Receber	45.517	40.493	32.161	32.342
Outros adiantamentos	527	338	527	338
TOTAL	**110.113**	**98.244**	**96.764**	**90.094**

12.1 Contas a Receber

São registros relacionados a devedores da Terracap de diversas naturezas, principalmente com órgãos do Governo do Distrito Federal e valores a receber com a Subsidiária BioTIC.

a) BioTIC e Estádio Nacional

Compõe a rubrica de Contas a Receber, no Ativo Circulante, o valor a receber da subsidiária BioTIC (Nota 15 A), equivalente a R$ 14.799 em 31 de dezembro de 2023 (R$ 9.335 em 31 de dezembro de 2022) e o saldo referente à Concessão de Uso do Estádio Nacional com o GDF, no valor total de R$ 28.000, o qual esclarecemos abaixo:

b) Concessão Uso Estádio Nacional – Governo do DF

Trata-se de valores devidos pelo GDF à Terracap decorrente de aluguel (cessão de uso) do Estádio Nacional de Brasília à Secretaria de Esporte, unidade integrante e subordinada ao sócio controlador, para os eventos Copa das confederações (2013) e copa do Mundo Fifa (2014). A cessão de Uso Oneroso para o DF foi autorizada pela Decisão DIRET n.º 951, sessão 2852ª, de 24.06.2013, referendada pela Decisão CONAD de 27.06.2013, com vigência de 14 meses a partir do 6º dia após a Copa das Confederações, tendo sido prorrogado por 60 (sessenta) dias, conforme Decisão DIRET 916, sessão 2944ª, de 02.09.2014.

Após trabalhos realizados no âmbito da Terracap no decorrer de 2022, concluiu-se que o ato inequívoco que reconheceu o débito do GDF perante a Terracap no valor de R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) foi a publicação em 21.08.2018 da Portaria Conjunta n.º 16, de 20.08.2018, do Secretário de Estado da Casa Civil, Relações Institucionais e Sociais do Distrito Federal, sendo que o processo administrativo para findar tal reconhecimento ainda não se encerrou, não se admitindo "a fluência do prazo prescricional durante o procedimento administrativo, sem a comprovação de seu encerramento, sob pena de beneficiar o órgão público pela demora a que deu causa".

Dessa maneira, "o ato administrativo que reconhece a existência de dívida interrompe a contagem do prazo prescricional, recomeçando este a fluir apenas a partir do último ato do processo que causou a interrupção, de acordo com o disposto no art. 202, VI, e parágrafo único, do Código Civil". Há a possibilidade de a Terracap cobrar do DF o valor em questão, com as devidas deduções, correções monetárias e juros de mora se houver, acerca do termo de uso firmado entre Terracap e DF, o valor devido pelo DF à Terracap pelo uso, no período de 06.07.2013 a 05.11.2014, do Complexo do Estádio Nacional Mané Garrincha, bem como os valores alusivos às contas de água e de energia elétrica.

Como o último ato do processo judicial n.º 0707101-26.2020.8.07.0018 ocorreu em 11.03.2021, com base no art. 202, § único, do CPC e no art. 9º do Decreto nº 20.910/32, a prescrição foi interrompida e o processo arquivado, tendo a Terracap que cobrar os valores devidos pelo Termo de Cooperação Técnica nº 93/2014, que é de aproximadamente R$ 6 milhões.

O valor da cessão de uso do Estádio está registrado no Ativo Não Circulante da empresa e, por não haver lastro documental que autorize o reconhecimento de atualização monetária da dívida, estão registrados a valor histórico (contrato).

Atualmente, o processo está em discussão em grupo de trabalho entre Terracap e GDF.

13. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE

A conta Despesas Pagas Antecipadamente é composta pelas contas descritas abaixo.

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas Antecipadas	**1.172**	**428**	**1.172**	**428**
Licença de Software	1.172	428	1.172	428
Custos a Apropriar	**226.750**	**448.814**	**226.750**	**448.814**
Gastos a Apropriar	8.234	7.867	8.234	7.867
IPTU a Apropriar (CP)	218.516	440.947	218.516	440.947
TOTAL	**227.922**	**449.242**	**227.922**	**449.242**

A conta Despesas Antecipadas registra seguros, assinaturas de periódicos e licenças de softwares que a Terracap contrata.
A conta de Custos a Apropriar registra custos relacionados a imóveis retomados, decorrentes de alienação fiduciária, e que serão incorporados ao custo do imóvel após a realização do Leilão.
Também compõe o saldo dessa rubrica parcela do IPTU/TLP que serão apropriados mensalmente pela Terracap, conforme são reconhecidos como de responsabilidade da Companhia, transferindo os valores desta conta ao custo dos estoques correspondentes, ou revertendo o ativo, caso se confirme que os tributos não são de responsabilidade da Terracap. A parcela do IPTU controverso referente ao apurado em 2020, no valor de R$ 222.287 foi transferida para o Longo Prazo, conforme descrito nas Notas 14C e 25B.
A contrapartida para os lançamentos de IPTU/TLP a apropriar é a conta IPTU/TLP a pagar, no passivo da empresa.

14. OUTROS CRÉDITOS – LONGO PRAZO

A conta Outros Créditos é composta pelas contas descritas abaixo:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Depósitos Judiciais	**34.805**	**35.190**	**34.805**	**35.190**
Outros Créditos de Longo Prazo	**323.249**	**113.231**	**323.249**	**113.231**
Desapropriações a Recuperar - Águas Emendadas	94.165	95.738	94.165	95.738
Restituição a Clientes	6.797	17.493	6.797	17.493
IPTU a Apropriar - controverso (2020)	222.287		222.287	0
TOTAL	**358.054**	**148.421**	**358.054**	**148.421**

Depósitos Judiciais
São os valores depositados em decorrência de determinações judiciais. A composição do saldo por banco está representada abaixo:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Banco do Brasil	2.778	2.788	2.778	2.788
Caixa Econômica Federal	2.900	2.994	2.900	2.994
BRB	29.127	29.242	29.127	29.242
BRB - Penhora Vale do Simental	-	166	-	166
TOTAL	**34.805**	**35.190**	**34.805**	**35.190**

Desde 2020 a Terracap vem monitorando o saldo contábil dos Depósitos Judiciais, através de conciliações analíticas dos processos. Ao longo dos últimos 3 anos, houve uma baixa expressiva de saldo no valor de R$ 35.971 referente a depósitos judiciais de ações já finalizadas na justiça. Por outro lado, também mantem-se registrados valores de depósitos de ações ainda em discussão na justiça.

Desapropriações a Recuperar
Estão registrados neste grupo, ao custo histórico, os valores gastos pela Companhia com desapropriação de terrenos, em decorrência de ordem do GDF. Trata-se de:

a – Desapropriaçao de Águas Emendadas – Em 1981, as terras que constituem a Reserva Biológica de Águas Emendadas foram declaradas de utilidade pública para fins de desapropriação por força do Decreto desapropriatório n.º 6.004/81. Em razão disso, a Terracap efetuou inúmeros pagamentos envolvendo ações de desapropriações. No entanto, o decreto n.º 6004/1981 foi revogado pelo Decreto n.º 14.662/1993**,** porém este resguardou as áreas com desapropriações já consumadas mediante pagamento integral dos preços respectivos. O montante dessa desapropriação equivale a R$ 94.165 em 31 de dezembro de 2023 (R$ 95.738 em 31 de dezembro de 2022).
Atualmente, o processo está em discussão em grupo de trabalho entre Terracap e GDF.

b – Restituição a Clientes - estão registados nessa conta créditos de diversas naturezas que a companhia não tem previsão de recebimento. Este agrupamento de contas contempla valores que a Terracap destinou para a retomada de

imóveis, seja por meio de acordo judicial, parcelamento, depósitos judiciais, entre outros, que tenham relação direta com a rescisão de contrato e devolução de parcelas.
Em 31 de dezembro de 2023 essa conta reflete um saldo de R$ 6.797 (R$ 17.493 em 31 de dezembro de 2022).

c – IPTU Controverso

A parcela do IPTU controverso, apurado em 2020, foi transferida do Curto para o Longo Prazo, no montante de R$ 222.287. Este saldo chamado de "Controverso" indica débitos que ainda estão em verificação de responsabilidade, pois há divergências entre os imóveis cobrados pela Secretaria de Economia do Distrito Federal e os imóveis que a Terracap admite ser de sua propriedade e de constar em seu estoque (vide Nota 25B).

15. INVESTIMENTOS

A conta Investimentos é composta pelos três agrupamentos descritos no quadro a seguir:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Investimentos				
1. Para incentivos fiscais	1.128	1.128	1.128	1.128
2. De participações societárias	324.225	295.943	324.225	295.943
3. Não societários	3.597.840	3.156.832	3.581.092	3.472.380
TOTAL	**3.923.193**	**3.453.903**	**3.906.445**	**3.769.451**

a. Investimentos: Participações Societárias

A Terracap possui participações societárias em empresas, que, por terem o mesmo controlador, o Governo do Distrito Federal, o investimento é avaliado pelo método de equivalência patrimonial. A movimentação patrimonial desses investimentos é, conforme abaixo:

	CONTROLADORA/CONSOLIDADO			
Descrição	**SALDO ANTERIOR 31/12/2022**	**INCLUSÕES**	**EQUIVALENCIA PATRIMONIAL**	**SALDO FINAL EM 31/12/2023**
CAESB	213.877	-	17.958	231.835
CEB	3.895	-	(86)	3.809
Metrô DF	23	-	1,26	24
Corumbá Concessões	65.186	-	6.461	71.647
BIOTIC S/A	10	-	-	10
AFAC – BIOTIC S/A	12.952	-	-	12.952
ETR S/A	-	5	-	5
AFAC – ETR S/A	-	3.942	-	3.942
TOTAL	**295.943**	**3.947**	**24.335**	**324.225**

A participação acionária dos investimentos, onde a Terracap não é Controladora, está detalhada abaixo:

Empresa	Participação	Ações	Quantidade	Valor Ação (em R$ 1,00)	Investimento Total (em R$ 1,00)
CIA de Eletricidade de Brasília – CEB	0,39%	PNB	55.667	68,4184	3.808.649,66
CIA Metropolitana DF/METRÔ	0,001313%	ON	400	61,4965	24.598,62
Corumbá Concessões S/A	11,42%	ON/PNB	99.999.999	0,6606	66.057.289,71
CIA Água e Esgoto de Brasília - CAESB	10,33%	ON	1.588.538.316	0,1459	231.834.615,22

b. Transações com Partes Relacionadas
O item 9 do Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1) define as transações com partes relacionadas como "a transferência de recursos, serviços ou obrigações entre uma entidade que reporta a informação e uma parte relacionada, independentemente de ser cobrado um preço em contrapartida".

Sendo assim, classificamos a relação entre a Terracap, a BioTIC S.A. e a ETR S.A (Nota 5.1) como pertencente ao escopo desse normativo contábil.

b1. Operações com a subsidiária integral BioTIC S.A.

Em 2017, a Terracap integralizou o valor de R$ 10 ao capital social da BioTIC S.A.

Em 31 de dezembro de 2023 o aporte de investimento nessa subsidiária perfaz o montante de R$ 12.952 a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC.

Adicionalmente, no grupo de contas Contas a Receber (Nota 12.1) há um saldo de R$ 14.799 que será transferido para AFAC, após aprovação, pelos órgãos colegiados internos.

Estes aportes visam garantir a viabilidade das operações da BioTIC S.A., proporcionando a continuidade dos estudos e das pesquisas que se encontram atualmente em fase de desenvolvimento, cujo controle gerencial é de competência da referida subsidiária.

b2. Operações com a subsidiária ETR S.A.

Em 2023, a Terracap integralizou o valor de R$ 5 ao capital social da ETR S.A.

Em 31 de dezembro de 2023 o aporte de investimento nessa subsidiária perfaz o montante de R$ 3.942 a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC.

Assim como na BioTIC, esses aportes visam garantir a viabilidade das operações da ETR S.A., proporcionando a continuidade dos estudos e das pesquisas que se encontram atualmente em fase de desenvolvimento, cujo controle gerencial é de competência da referida subsidiária.

c. Investimentos: Para Incentivos Fiscais

O quadro a seguir apresenta um sumário da posição contábil dos investimos que a Terracap possui em outras empresas com o intuito de obter incentivos fiscais.

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Metanol SA	225	225	225	225
Braskem SA	132	132	132	132
Telefônica Brasil SA	554	554	554	554
Seiva SA	95	95	95	95
Lei Audiovisual – Secretaria de Cultura e Esporte	100	100	100,00	100
Outros Investimentos Incentivados	21	21	21	21
TOTAL	**1.128**	**1.128**	**1.128**	**1.128**

Os ativos financeiros destas empresas são títulos patrimoniais, sendo reconhecidos os efeitos das variações do valor da ação no Resultado. Para os inventimentos classificados como "em Participações Societárias (Nota 15 a)" e "para Incentivos fiscais", a Terracap recebe dividendos, os quais são contabilizados no Resultado, juntamente com a receita de Equivalência Patrimonial, conforme quadro abaixo:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita de Equivalência Patrimonial	**24.335**	**29.849**	**24.335**	**29.849**
CAESB	17.958	22.262	17.958	22.262
CEB	(86)	(266)	(86)	(266)
METRO	1	(2)	1	(2)
CORUMBA	6.461	7.855	6.461	7.855
Receita de Dividendos	**40.045**	**12.559**	**40.045**	**12.559**
CAESB	19.107	3.311	19.107	3.311
CEB	764	1.084	764	1.084
CORUMBA	20.085	8.017	20.085	8.017
METANOR	61	79	61	79
TELEFONICA	9	14	9	14
SEIVA	19	53	19	53
TOTAL	**64.380**	**42.408**	**64.380**	**42.408**

d. Investimentos não societários – Bens em Propriedade para Investimentos

O quadro a seguir apresenta um sumário da posição contábil dos bens imóveis, utilizados pela Terracap, para auferir renda ou valorização de capital.

Descrição	CONTROLADORA/CONSOLIDADO		
	SALDO ANTERIOR 31/12/2022	AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	SALDO FINAL 31/12/2023
TORRE DE TV DIGITAL	19.893	880	20.773
CENTRO ESPORTIVO DE BRASILIA	59.093	-	59.093
EDIFICIOS COMERCIAIS (PREDIOS)	14.951	937	15.888
SETOR HABITACIONAL JÓQUEI	1.171.000	(106.000)	1.065.000
FAZENDA PAPUDA	282.000	38.000	320.000
GRANJA DO TORTO	83.600	4.500	88.100
PONTÃO DO LAGO SUL	369.000	7.000	376.000
PARQUE TECNOLÓGICO BIOTIC	964.000	18.000	982.000
CENTRO COMERCIAL NOROESTE	192.123	13.136	205.259
INVESTIMENTO - ALDEIAS DO CERRADO	-	464.555	464.555
OUTROS IMÓVEIS	1.172	-	1.172
TOTAL	**3.156.832**	**441.008**	**3.597.840**

Consta, registrado nessa conta, as Glebas 03, 05 a 07 e 09 do Setor Habitacional Jóquei, parte da Fazenda Papuda I, o Setor Habitacional e Parque de Exposições da Granja do Torto, os Prédios Comerciais, as Glebas do Pontão do Lago Sul, a Torre de TV Digital, o Centro Esportivo de Brasilia (Estádio Nacional), o Centro Comercial do Noroeste e o imóvel do Parque Tecnológico Biotic.

Em 2023, foi inserido neste agrupamento as quadras 5,7,9,15 e 19 do novo empreendimento Aldeias do Cerrado. Demais quadras estão registradas no Estoque. O empreendimento denominado "Aldeias do Cerrado", é um complexo urbanístico, localizado no Jardim Botânico de Brasilia, com área total de 464,42 ha, composto por 4.390 lotes, objeto do registro imobiliário constante na matrícula 99.688, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Os imóveis mantidos em Propriedade para Investimentos tem a finalidade de valorização do capital, caracterizando-se como um investimento de longo prazo, não tendo a intenção de venda desses bens em um futuro próximo, ou de utilizá-los para fins administrativos e estão registrados em conformidade com o disposto na NBC TG 28 (R4).

Os bens são avaliados periodicamente, ao final do exercício, utilizando-se dos métodos "comparativo direto de dados, técnica de regressão linear múltipla" e pelo método "involutivo estatístico". A diferença entre a avaliação e o valor contábil é registrada no Resultado.

16. IMOBILIZADO

O imobilizado está reconhecido pelo custo histórico deduzido de depreciação e eventual perda por redução ao valor recuperável, em conformidade com o CPC 27 e CPC 01 (R1).
Os registros contábeis são realizados de acordo com o que estabelece a NBC TG 27 (R4).

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA/CONSOLIDADO									
	CUSTO DO IMOBILIZADO				DEPRECIAÇÃO ACUMULADA				VALOR RESIDUAL IMOBILIZADO	
	SALDO ANTERIOR 31/12/2022	ADIÇÕES	BAIXAS	SALDO FINAL 31/12/2023	SALDO ANTERIOR 31/12/2022	ADIÇÕES	BAIXAS NO RESULTADO	SALDO FINAL 31/12/2023	SALDO ANTERIOR 12/2022	SALDO FINAL 31/12/2023
CONSTR ANDAM	1.692	-	-	1.692	-	-	-	-	1.692	1.692
EDIFICIOS	6.640	-	-	6.640	(4.132)	-	(81)	(4.213)	2.508	2.427
BENS MOVEIS	2.863	69	(73)	2.859	(2.165)	63	(112)	(2.214)	698	645
MAQ EQUIP	21.795	1.221	(3.299)	19.717	(17.466)	2.993	(867)	(15.340)	4.329	4.377
VEICULOS	2.934	-	(25)	2.909	(2.800)	16	(21)	(2.805)	133	104
TOTAL	**35.924**	**1.290**	**(3.397)**	**33.817**	**(26.564)**	**3.073**	**(1.081)**	**(24.572)**	**9.360**	**9.245**

17. TAXAS DE DEPRECIAÇÃO

As taxas utilizadas para cálculo da depreciação estão descritas no quadro abaixo.

Classe de Ativo	Taxa	Anos
Terrenos e Edifícios	4%	25
Edificações Especiais	1%	100
Máquinas e Equipamentos	10%	10
Veículos	20%	5
Móveis e Utensílios	10%	10

A contabilização da depreciação de ativos da Terracap é realizada em conformidade com o CPC 27 e CPC 01 (R1), inclusive no que diz respeito à alteração do valor contábil utilizado como base para aplicação da taxa, quando há mudança no valor contábil em decorrência da aplicação do Teste de Recuperabilidade.

18. CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO

São registrados como Construções em Andamento os gastos com serviços prévios para a construção do anexo do edifício sede da Terracap, reformas do edifício sede e do Autódromo Internacional de Brasília, e a construção da Usina Solar do Estádio Nacional, além de despesas com a produção própria de bens móveis, como estações de trabalho e outros mobiliários da empresa. Em 31 de dezembro de 2023, a Controladora apresenta um saldo nesse grupo de contas de R$ 1.692.
A empresa contrata suas obras por meio de convênios firmados com a Novacap. A transferência para o imobilizado ocorre quando a Gerência de Patrimônio recebe as informações e documentação necessárias para tal procedimento.

Movimentação em Construções em Andamento
Em relação ao Autódromo Internacional de Brasília, as obras foram suspensas ainda em 2014, por recomendação do Ministério Público, acatada pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal. Os valores despendidos para a construção do Anexo do Edifício Sede da Companhia dependem da execução e da conclusão do projeto para serem incorporados ao imobilizado.

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Reforma Edifício Sede e 508 Sul	204	205	204	205
Obras Carpintaria	16	16	16	16
Construção Anexo Ed. Sede	425	425	425	425
Autódromo Internacional	311	311	311	311
Usina Solar Estádio Nacional	735	735	735	735
TOTAL	**1.692**	**1.692**	**1.692**	**1.692**

19. ATIVO INTANGÍVEL

O Ativo Intangível é composto exclusivamente por softwares adquiridos de terceiros e softwares desenvolvidos internamente. Os lançamentos contábeis nas contas deste subgrupo têm como referência a NBC TG 04 (R4).
A composição está descrita no quadro abaixo:

CONTROLADORA

DESCRIÇÃO	CUSTO DO INTANGIVEL				AMORTIZAÇÃO ACUMULADA				VALOR RESIDUAL INTANGIVEL	
	SALDO ANTERIOR 31/12/2022	ADIÇÕES	BAIXAS	SALDO FINAL 31/12/2023	SALDO ANTERIOR 31/12/2022	ADIÇÕES	BAIXAS NO RESULTADO	SALDO FINAL 31/12/2023	SALDO ANTERIOR 12/2022	SALDO FINAL 31/12/2023
CESSÃO USO MAT. INFORMATICA	19.944	1.780	(13.064)	8.659	(17.613)	13.064	(351)	(4.900)	2.331	3.759
TOTAL	**19.944**	**1.780**	**(13.064)**	**8.659**	**(17.613)**	**13.064**	**(351)**	**(4.900)**	**2.331**	**3.759**

CONSOLIDADO

DESCRIÇÃO	CUSTO DO INTANGIVEL				AMORTIZAÇÃO ACUMULADA				VALOR RESIDUAL INTANGIVEL	
	SALDO ANTERIOR 31/12/2022	ADIÇÕES	BAIXAS	SALDO FINAL 31/12/2023	SALDO ANTERIOR 31/12/2022	ADIÇÕES	BAIXAS NO RESULTADO	SALDO FINAL 31/12/2023	SALDO ANTERIOR 12/2022	SALDO FINAL 31/12/2023
CESSÃO USO MAT. INFORMATICA	34.766	6.345	(13.064)	28.046	(17.613)	13.064	(351)	(4.900)	17.153	23.146
TOTAL	**34.766**	**6.345**	**(13.064)**	**28.046**	**(17.613)**	**13.064**	**(351)**	**(4.900)**	**17.153**	**23.146**

20. FORNECEDORES E CREDORES DIVERSOS

A conta Credores Diversos abrange credores da Terracap que não são classificados em Fornecedores nem outras classificações da empresa, tais como: dívidas de honorários, parcelamentos de condenações judiciais, entre outras dívidas**.**

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Fornecedores	52.836	9.114	52.836	9.376
Credores Diversos	**43.920**	**44.448**	**43.920**	**44.448**
Curto Prazo	43.641	44.169	43.641	44.169
Longo Prazo	279	279	279	279
Outros Passivos de Curto Prazo	273	254	4.607	2.644
TOTAL	**97.029**	**53.816**	**101.363**	**56.468**

No curto prazo da conta Credores Diversos, a parcela equivalente a R$ 40.580 em 31 de dezembro de 2023 (R$ 41.351 em 31 de dezembro de 2022), refere-se a dois acordos extrajudiciais de indenização e desapropriação indireta de imóveis.

21. CAUÇÕES EM ESPÉCIE E RECEBIMENTO ANTECIPADO DE VENDA

A Companhia registra na conta Cauções em espécie os valores das cauções recebidas nas licitações dos editais de vendas de imóveis.
Os recebimentos das vendas de imóveis ficam registrados na conta de Recebimento Antecipado até que o licitante apresente a escritura registrada em cartório para cadastro da alienação.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Cauções em espécie	**20.638**	**14.180**	**20.638**	**14.180**
Editais Venda de Imóveis	15.966	9.530	15.966	9.530
Arena Plex	4.501	4.501	4.501	4.501
Outros	171	150	171	150
Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	**37.570**	**35.233**	**37.570**	**35.233**
Antecipado venda Imóveis	33.919	31.508	33.919	31.508
Antecipado venda Condomínio	2.771	3.042	2.771	3.042
Antecipado Leilão	203	87	203	87
Antecipado Taxas/Aluguel/Conc. Uso	678	597	678	597
TOTAL	**58.208**	**49.413**	**58.208**	**49.413**

22. VALORES EM CONSIGNAÇÃO

São valores referentes a vendas de imóveis de outros órgãos da Administração do Distrito Federal e do próprio GDF – realizadas por intermédio da TERRACAP, além de outras retenções realizadas pela Terracap. No exercício de 2020, a TERRACAP vendeu vários imóveis para CODHAB, sendo que os valores recebidos desta operação são repassados para aquela empresa. Os saldos dessa conta, em 31 de dezembro de 2023, estão demonstrados abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
GDF	2.815	2.693	2.815	2.693
Codhab	145	365	145	365
Outros consignados	24	1.634	24	1.634
TOTAL	**2.983**	**4.692**	**2.983**	**4.692**

23. DIVIDENDOS E JSCP

Os Dividendos e JSCP são calculados ao final do exercício, pelo mínimo obrigatório, conforme definido no Estatuto Social da Companhia, sendo 25% do Lucro do Exercício ajustado.

O saldo de Dividendos a Pagar, no Curto Prazo, refere-se a 2ª parcela atualizada, a pagar à União em 30/12/2024, relativa ao Acordo de Acionistas realizado em Mar/2022 que tem por objeto o pagamento dos dividendos de 2014 e 2015. Esse saldo corresponde a R$ 37.156 em 31 de dezembro de 2023. A 1ª parcela do acordo com a União foi paga em 27/12/2023. As demais parcelas estão registradas no longo prazo, sendo R$ 294.633 em 31 de dezembro de 2023 (R$ 293.355 em 31 de dezembro de 2022).

No curto prazo também está contemplado o saldo da pagar dos dividendos propostos do exercício de 2022, no valor de R$ 10.775. Esse pagamento ainda não foi deliberado em Assembleia.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Curto Prazo	**47.932**	**43.370**	**47.932**	**43.370**
Dividendos e JSCP a Pagar União (Acordo)	37.156	32.595	37.156	32.595
Dividendos Propostos 2022	10.775	10.775	10.775	10.775
Longo Prazo	**294.633**	**293.355**	**294.633**	**293.355**
Dividendos e JSCP a Pagar União	294.633	293.355	294.633	293.355
TOTAL	**342.565**	**336.725**	**342.565**	**336.725**

a) DESTINAÇÃO DO LUCRO DO EXERCÍCIO DE 2023

A Terracap (Controladora) apurou um Lucro Líquido em 2023 de R$ 362.991 . De acordo com a Política de Distribuição de Dividendos da Terracap (Resolução 271 do Conselho de Administração – CONAD), do lucro líquido do Exercício, após a Reserva Legal, deve ser extraído a parte não financeira**,** ou seja, que não impactou o caixa da empresa,

conforme determinado na Lei 6404/76 art. 197. Como o impacto dessa exclusão é superior ao lucro (linha 4 quadro abaixo), não haverá distribuição de dividendos no Exercício.

§ 1º Para fins de apuração da base de cálculo dos dividendos e/ou JCP, poderão ser excluídos do lucro do exercício os efeitos econômicos não realizados financeiramente de receita de equivalência patrimonial de investimentos e de receita de avaliação de imóveis a valor justo de mercado, nos termos do Art. 197 § 1o da Lei 6.404/76.

§ 2º A parcela de lucro excluída da base de cálculo dos dividendos por não realização financeira deverá ser registrada como Reserva de Lucros a Realizar e somente poderá ser utilizada para pagamento do dividendo obrigatório, nos termos do Art. 197 § 2o da Lei 6.404/76.

Cálculo Apuração:

1	**Lucro Exercício**	**362.991**
2	(-) Reserva Legal (5%)	18.150
3	**Lucro Exercíco Após Reseva Legal**	**344.841**
4	(-) Exclusões Lei.6404 art. 197	(465.343)
5	**Lucro Exercício (base dividendos)**	**(120.502)**
6	**(-) Dividendos (25%)**	-
7	Dividendos GDF (51%)	-
8	Dividendos União (49%)	-
9	**Lucro após Dividendos**	**(120.502)**

Destinação (Nota 29)

Reservas no Patrimônio Liquido	**362.991**
Reserva Legal	18.150
Reserva Lucros a Realizar	344.841

24. CERTIDÕES DE CRÉDITOS - IMÓVEIS

Certidões de créditos são oriundas de acordos judiciais ou administrativos na rescisão de contrato da venda, as quais poderão ser utilizadas para novas aquisições na Terracap. Podem ser emitidas em razão de programas específicos para incentivo à antecipação de recebíveis e podem ser usadas para amortizar e quitar contratos com a Terracap.
As certidões são atualizadas monetariamente de acordo com o índice constante no momento da emissão de cada certidão.
Em 31 de dezembro de 2023, o saldo dessa conta é de R$ 279.391 (R$ 34.898 em 31 de dezembro de 2022). A variação do saldo entre os períodos é explicada por Certidão de Crédito emitidas para pagamento do investimento Aldeias do Cerrado, sendo que, apenas esta certidão, representa R$ 245.929 no final do exercício.

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Saldo anterior	**34.898**	**50.183**	**34.898**	**50.183**
Adições	**275.847**	**29.631**	**275.847**	**29.631**
Novas certidões	275.844	30.543	275.844	30.543
Variações saldo nas certidões	3	(912)	3	(912)
Baixas	**(31.354)**	**(44.916)**	**(31.354)**	**(44.916)**
TOTAL	**279.391**	**34.898**	**279.391**	**34.898**

25. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS – CURTO E LONGO PRAZOS

A conta Obrigações Tributárias é composta por valores relacionados a tributos estaduais, municipais e federais, como IRPJ, CSSL, PIS, COFINS e IPTU/TLP.

Em 2023, o saldo a pagar do IRPJ, anteriormente considerado no Curto Prazo, foi transferido para o Longo Prazo. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2023, o saldo de Obrigações Tributárias no Curto Prazo representa R$ 16.751 e no Longo Prazo representa R$ 1.269.521 e estão detalhados no quadros a seguir:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Curto Prazo	**16.751**	**971.630**	**16.751**	**971.630**
IPTU	5.575	228.070	5.575	228.070
IRPJ Suspenso	-	727.942	-	727.942
Outros tributos	11.176	15.618	11.176	15.618
Longo Prazo	**1.269.521**	**230.758**	**1.269.521**	**230.758**
IPTU	453.046	230.758	453.046	230.758
IRPJ Suspenso	816.475	-	816.475	-
TOTAL	**1.286.272**	**1.202.388**	**1.286.272**	**1.202.388**

a) Imposto sobre a Renda de Pessoas Jurídicas – IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

No exercício de 2014, a Terracap entrou com ação anulatória de débito fiscal, tombada sob o nº 5351-46.2015.4.01.3400, pretendendo a declaração de nulidade do débito fiscal lançado, referente ao Imposto de Renda de Pessoa Jurídica do exercício de 2014, bem como a declaração de inexistência da relação jurídica tributária, que igualmente restou julgada procedente por sentença. Ao confirmar-se a tutela antecipada, declarou a anulação do lançamento do débito fiscal relativo ao IRPJ apurado pelo Lucro Real anual, do exercício de 2014, em nome da Terracap, bem como declarou a inexistência de relação jurídica tributária quanto à exigência de crédito tributário do IRPJ do exercício de 2014.

No exercício de 2015, a Companhia, por meio da Ação Declaratória nº 0009858-50.2015.4.01.3400, em trâmite na 2ª Vara Federal, obteve antecipação de tutela para suspensão dos recolhimentos do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), que prevaleceu no exercício de 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021.

O processo 0009858-50.0215.4.01.3400 versou acerca de ação ordinária, com pedido de antecipação de tutela, ajuizada pela Terracap em desfavor da União Federal, objetivando a declaração de inexistência de relação jurídico tributária - no que diz respeito ao IRPJ e ITR do exercício de 2015 e exercícios subsequentes, para reconhecimento da imunidade tributária recíproca conferida pelo artigo 150, inciso VI, alínea "a", da CF/1988. Em sede de antecipação de tutela foi deferida a medida antecipatória para suspender os procedimentos fiscais de constituição de créditos tributários e da exigibilidade do IRPJ e do ITR, do exercício de 2015, e exercícios subsequentes, bem como para que a União se abstivesse de proceder à abertura de novos procedimentos, nos termos do art. 151, V, do CTN.

Devido às duas ações citadas, constam, no passivo da Terracap, os valores da suspensão de cada ano, atualizados pela SELIC. Os saldos desses IRPJ suspenso estão demonstrados a seguir:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
IRPJ SUSPENSO				
IRPJ 2014	366.355	340.484	366.355	340.484
IRPJ 2015	66.487	61.431	66.487	61.431
IRPJ 2019	37.205	33.639	37.205	33.639
IRPJ 2020	38.104	34.381	38.104	34.381
IRPJ 2021	172.085	154.600	172.085	154.600
IRPJ 2022	115.092	103.407	115.092	103.407
IRPJ 2023	21.149	-	21.149	-
TOTAL	**816.475**	**727.942**	**816.475**	**727.942**

A contabilização dos tributos sobre o lucro segue a legislação fiscal pertinente e a NBC TG 32 (R4).

b) Imposto Predial E Territorial Urbano (IPTU)

As contas de Obrigações Tributárias, tanto de curto quanto de longo prazo, incluem as dívidas de IPTU que a Terracap tem registradas em seu nome. No entanto, há divergências entre os imóveis cobrados pela Secretaria de Economia do Distrito Federal e os imóveis que a Terracap admite ser de sua propriedade e de constar em seu estoque, ou mesmo aqueles que estão abrangidos por leis de isenções. Nesse sentido, a Terracap optou por registrar as dívidas com IPTU em sua totalidade em seu passivo, revertendo o passivo da empresa à medida que os imóveis controversos (para a Terracap) forem sendo excluídos dos valores cobrados pela Secretaria de Economia do DF.

No ano de 2021 a Terracap obteve êxito em processo administrativo junto ao Tribunal Administrativo de Recursos Fiscais – TARF do Distrito Federal, em que buscava o reconhecimento da imunidade tributária recíproca em relação ao

IPTU, nos termos da Instrução Normativa SUREC/DF nº 10/2020. No entanto, houve contestação do TARF, que em seguida revogou, por meio de Embargos de Declaração, o seu Acórdão nº 238/2021. A Terracap ingressou com Mandado de Segurança (0701263-34.2022.8.07.0018) requerendo o restabelecimento da vigência da referida decisão do TARF e conseguiu sentença favorável para restaurar a validade deste Acórdão. Em razão disso a Subsecretaria da Receita do Distrito Federal - SUREC emitiu o Ato Declaratório n° 13/2022, sem contornos de definitividade. Neste sentido, ainda resta discussão administrativa e judicial em relação à matéria. Atualmente os valores de lançamentos de IPTU sobre os imóveis da TERRACAP encontram-se com a exigibilidade de crédito suspensa. Dessa forma, avalia-se prudente, neste momento, manter os valores provisionados a título de IPTU.
Conforme descrito na Nota 13 e 14C, a parcela do IPTU controverso referente ao ano de 2020, no valor de R$ 222.287 foi transferida do Curto para o Longo Prazo.

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
CURTO PRAZO				
IPTU A RECOLHER	-	-	-	-
Parcelamento IPTU 2019 - parte incontroversa	4.226	4.282	4.226	4.282
REFIS 2020 - Secretaria de Economia do DF	1.223	1.367	1.223	1.367
Parcelamentos 2020 - Secretaria de Economia DF	126	134	126	134
IPTU 2020 - Controverso - débitos em apuração	-	222.287	-	222.287
TOTAL	**5.575**	**228.070**	**5.575**	**228.070**
LONGO PRAZO				
IPTU A RECOLHER	9.682	9.682	9.682	9.682
Parcelamento IPTU 2019 - parte controversa	30.540	30.540	30.540	30.540
REFIS 2020 - Secretaria de Economia do DF	189.048	189.048	189.048	189.048
PARCELAMENTOS IPTU-TLP	-	-	-	-
Parcelamentos - 2020 - Secretaria de Economia DF	1.489	1.489	1.489	1.489
IPTU 2020 - Controverso - débitos em apuração	222.287	-	222.287	-
TOTAL	**453.046**	**230.758**	**453.046**	**230.758**
TOTAL CURTO E LONGO PRAZOS	**458.621**	**458.828**	**458.621**	**458.828**

c) Outros Tributos

Além dos tributos já citados, constam registrados, na conta, os seguintes:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
IRRF/ISS	5.356	5.276	5.356	5.276
ISS				
PIS	999	1.763	999	1.763
COFINS	4.616	8.178	4.616	8.178
CSLL	-	-	0	-
CSLL, COFINS, PIS/PASEP - IN SRF 381/03	200	401	200	401
ITBI	3,80	-	4	-
PROVISAO IRPJ	21.149	-	21.149	-
PROVISAO CSLL	0	-	0	-
TOTAL	**32.325**	**15.618**	**32.325**	**15.618**

26. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

Os registros referentes a benefícios a empregados estão alinhados ao que prevê a NBC TG 33 (R2) e NBC TG 49.

a) Previdência privada

A Companhia, na condição de patrocinadora, faz pagamentos para a BB Previdência, referente ao plano de previdência privada dos empregados da TERRACAP, o TERRAPREV. Criada em 1994 e administrada pelo Banco do Brasil, a BB Previdência – Fundo de Pensão Banco do Brasil atua como fundo de pensão multipatrocinado, situação em que diversos planos de benefícios de diferentes empresas – denominadas patrocinadoras – são administrados em conjunto, utilizando uma única infraestrutura, sem que haja vínculo ou responsabilidade entre eles.

b) Programa de participação nos resultados

Anualmente, a Companhia promove o PPR – Programa de Participação nos Resultados, estabelecendo metas globais, empresariais, setoriais e individuais aos empregados. O objetivo do programa é criar uma metodologia que desencadeie um processo contínuo de motivação nos diversos setores da empresa, proporcionando o aumento da produtividade e a melhoria do desempenho organizacional. Está sendo estudado nova metodologia para o programa, razão pela qual, em 2020, não está sendo realizado o programa.

c) Programa de Demissão Incentivada

Em março de 2016, foi aprovado, por meio da Decisão de Diretoria Colegiada nº 141, sessão n° 3066, de 30 de março de 2016, o Programa de Demissão Incentivada – PDI. A TERRACAP oferece ao empregado, além das verbas rescisórias legais de desligamento a pedido, sem cumprimento e indenização do aviso prévio: 40% (quarenta por cento) do montante de todos os depósitos efetuados a título de FGTS junto à CEF; 27 (vinte e sete) remunerações mensais – baseadas na remuneração do último mês trabalhado – pagas em 36 (tinta e seis) parcelas iguais e sucessivas; subsídio de 100% do plano de saúde para o participante e mais um dependente e do seguro de vida contratado pela Associação dos Empregados, ambos por 05 (cinco) anos contados do desligamento; conversão em pecúnia do Saldo da Licença Administrativa Remunerada e Licença Prêmio Remunerada, se houver.

A Controladora registra um saldo a pagar, em 31 de dezembro de 2023, de R$ 2.004, sendo R$ 1.150 no Curto Prazo e R$ 854 no Longo Prazo.

27. PASSIVO FISCAL DIFERIDO

Essa conta registra o diferimento tributário dos tributos federais sobre os valores de contas a receber.

Tais valores são registrados para ajustar, no balanço, as distorções causadas pelos critérios de cálculo dos tributos estabelecidos pela Receita Federal, que estabelece vários ajustes nas bases de cálculo. Se o PIS e COFINS fossem calculados com base nas receitas por competência, e o Imposto de Renda e a Contribuição Social fossem calculados pela simples aplicação das alíquotas sobre o lucro líquido sem ajustes, não haveria necessidade de constituir diferimento tributário.

No entanto, em decorrência dos recebíveis serem reconhecidos por competência, e nem sempre terem sua tributação segundo o mesmo fato gerador para reconhecimento contábil, há a necessidade de se constituir passivo de diferimento tributário, para que, quando houver a efetiva realização dos recebíveis, haja a baixa do diferimento, que passará a ser despesa tributária corrente. Essa conta respeita os dispositivos do NBC TG 32 (R4).

As contas Pis/Cofins Diferido, IRPJ e CSLL – Diferido e Recuperação de Despesas (registra, entre diversas recuperações, a reversão do diferimento tributário), todas constantes na demonstração do resultado do exercício e são as contrapartidas para a atualização do passivo fiscal diferido.

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
PIS / PASEP	49.961	51.443	49.961	51.443
COFINS	230.121	236.949	230.121	236.949
CSLL	241.196	247.901	241.196	247.901
IRPJ	669.988	688.612	669.988	688.612
TOTAL	**1.191.265**	**1.224.905**	**1.191.265**	**1.224.905**

28. PROVISÃO PARA PERDAS JUDICIAIS - CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS

A Companhia busca constituir provisões em montante suficiente para cobrir as perdas consideradas prováveis e para as quais uma estimativa confiável possa ser realizada. No âmbito da Terracap, a estrutura orgânica da Diretoria Jurídica conta com escritórios que tratam de temas especializados.

Os lançamentos contábeis que envolvem as contas dessa natureza levam em consideração, para o seu registro, os dispositivos da NBC TG 25 (R2) e estão provisionadas na contabilidade , conforme determina a legislação contábil, apenas as ações com status de perda Provável (probabilidade 100% e 75%), representando R$ 343.996 em 30 de dezembro de 2023 (R$ 408.638 em 31 de dezembro de 2022). Demais ações que possuem status de perda "possível" estão apenas evidenciadas no quadro abaixo:

Descrição	CONTROLADORA/CONSOLIDADO			
	STATUS PERDA PROVÁVEL (100% e 75%)	STATUS PERDA POSSÍVEL . (50%)	STATUS PERDA REMOTA (25% e 0%)	TOTAL
Saldo anterior em 31/12/2022	**408.638**	**823.544**	**1.046.461**	**2.278.643**
Processos Novos	9.600	193.301	9.538	212.440
Processos c/ mudança de probabilidade e valor	59.368	(315.535)	60.964	(195.203)
Processos excluídos	(133.610)	(144.358)	(692.306)	(970.274)
Saldo final em 31/12/2023	**343.996**	**556.952**	**424.657**	**1.325.605**
Impacto no Resultado (DRE)	**(64.642)**			

O impacto da movimentação das provisões para perdas judiciais (contingências) entre os períodos é contabilizado no resultado. Em 31 de dezembro de 2023 o valor representa uma receita (reversão de provisão) de R$ 64.642 e uma despesa de R$ 36.672 em 31 de dezembro de 2022.

29. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido da Terracap está composto conforme abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		
	SALDO ANTERIOR 31/12/2022	RESULTADO EXERCICIO 2023	SALDO FINAL 31/12/2023
Capital Social	**1.851.079**	-	**1.851.079**
Ajuste de Avaliação Patrimonial	**40.881**	-	**40.881**
Reservas	**3.197.310**	**362.991**	**3.560.301**
Reserva legal	158.014	18.150	176.164
Reserva de Retenção de Lucros	1.354.337	0	1.354.337
Reserva de Lucros a Realizar	712.741	344.841	1.057.582
Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios	972.218		972.218
TOTAL	**5.089.270**	**362.991**	**5.452.261**

a) Capital Social

O capital social da Terracap é de R$ 1.851.079 em 31 de dezembro de 2023, pertencendo inteiramente a acionistas domiciliados no País, sendo 51% (cinquenta e um por cento) do Governo do Distrito Federal (GDF) e 49% (quarenta e nove por cento) da União, dividido em 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações ordinárias nominativas, todas da mesma classe e sem valor nominal.

Até o final do exercício de 2021, havia discussão relacionada à real participação dos acionistas no capital da empresa. A Terracap identificou que não houve a transferência, para seu patrimônio, de quatro fazendas que deveriam ter sido integralizadas pela União, para compor sua participação no capital.

Em decorrência disso, a Terracap não distribuiu dividendos e juros sobre o capital próprio para a União em 2014 e 2015, somente para o GDF, aguardando o momento em que, definitivamente, a situação se resolvesse.

Ato contínuo, em 08 de março de 2022 foi aprovado, no âmbito da Câmara de Mediação e de Conciliação da Administração Federal (CCAF) o Termo de Conciliação nº 03/2022/CCAF/CGU/AGU-CSM, aprovado pelo Parecer nº 00026/2022/CCAF/CGU/AGU, que trata de acordo entre União, na figura do Ministério da Economia - ME; o Distrito Federal e a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap. O acordo visa encerrar conflito em razão de controvérsia referente à integralização do capital social da Terracap pela União e do pagamento de juros sobre capital próprio (JSCP) e dividendos devidos pela Terracap à União.

Através do acordo, a União reconheceu a legitimidade da Terracap para adotar as providências de registro da transferência dominial dos seguintes bens imóveis: Fazenda Contagem de São João; Fazenda Sálvia; Fazenda Brejo ou Torto; Fazenda Sobradinho, integralizando-as como Capital; Por conseguinte, será promovido, em favor da União, na proporção de sua participação acionária na empresa e na forma definida no referido Acordo, o pagamento dos juros sobre capital próprio (JSCP) e dos dividendos que foram distribuídos unicamente ao acionista Distrito Federal, nos anos de 2014 e 2015.

Nesse sentido, os demonstrativos financeiros da Terracap apresentam, desde o encerramento do exercício de 2022, todos os ajustes relacionados aos dividendos não pagos à União dos anos de 2014 e 2015, assim como a integralização,

pelo custo histórico, das fazendas Contagem de São João, Fazenda Sálvia, Fazenda Brejo ou Torto e Fazenda Sobradinho.

b) Reserva Legal

A Reserva Legal tem por finalidade assegurar a integridade do capital social. A proteção ao capital é feita por meio da utilização da reserva legal para a compensação de eventuais prejuízos, evitando, assim, que o capital seja atingido.
A legislação societária determina que, antes de qualquer destinação (com exceção da compensação de prejuízos acumulados), 5% do Lucro Líquido do Exercício sejam destinados à composição da reserva legal, até o limite de 20% do capital social.

c) Dividendos

A Terracap propõe a distribuição de dividendos somente nos demonstrativos anuais (vide Nota 23).

d) Reserva de Retenção de Lucros/Lucros a Realizar

A finalidade da constituição das reservas para retenção de lucros é a manutenção, no patrimônio da empresa, de parte dos lucros apurados, para que sejam aplicados em projetos de investimentos, na compensação de prejuízos contábeis ou distribuição aos acionistas, conforme deliberação definida em Assembleia Geral.

e) Ajuste de Avaliação Patrimonial

Essa conta tem por finalidade registrar os ajustes realizados em ativos e passivos pelo valor justo. Foi registrada, nessa conta, a avaliação dos bens para investimento de anos anteriores, para os quais a Gerência de Pesquisa e Avaliação da empresa realizou a vistoria e a avaliação dos bens a valor de mercado.

f) Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios

Foi constituída a Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios, em conformidade com a determinação da Assembleia Geral Ordinária - AGO, exarada em sua 42ª reunião, com os valores dos dividendos e juros sobre o capital próprio propostos entre os anos 2008 e 2014, descontados os valores eventualmente pagos ao acionista majoritário e não pagos ao minoritário, que se mantiveram no passivo de dividendos a pagar, garantindo sua integralidade.
Essa reserva tem por objetivo preservar a situação financeira da empresa, e é constituída por determinação da AGO, em virtude de o dividendo obrigatório ser incompatível com a situação financeira da companhia.

30. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS

A principal fonte de receita da Terracap é proveniente da comercialização de imóveis, por meio de editais de Concorrência Pública, que ocorrem mensalmente, ou por meio de editais de Programa de Venda Direta, que visa à regularização de imóveis que se encontram em situação de irregularidade no Distrito Federal. A Terracap também obtém em menor volume receitas com prestação de serviços, a qual é composta, principalmente, por contraprestações referentes a taxas de contratos de concessão de direito de uso ou direito real de uso, taxas do programa Pró-DF e taxas de serviços diversos, tais como demarcação de lotes.
Em conformidade com o CPC 47, o quadro a seguir demonstra a Receita Bruta das Vendas de Bens e Serviços e suas deduções, chegando ao saldo constante da Receita Líquida das Vendas de Bens e Serviços, conforme consta na Demonstração do Resultado.

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	**722.393**	**1.319.858**	**722.393**	**1.319.858**
Receitas de vendas de imóveis	628.647	1.229.531	628.647	1.229.531
Receitas de serviços	93.746	90.327	93.746	90.327
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	**(101.589)**	**(135.937)**	**(101.589)**	**(135.937)**
Descontos concedidos	(16.867)	(23.877)	(16.867)	(23.877)
Contribuições sobre a receita bruta	(84.722)	(112.060)	(84.722)	(112.060)
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	**620.804**	**1.183.921**	**620.804**	**1.183.921**

31. DESPESAS DE PESSOAL

A conta de despesa com pessoal é composta conforme quadro a seguir:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Honorários da Administração	**9.811**	**9.597**	**9.811**	**9.597**
Diretoria	7.350	7.170	7.350	7.170
Conselho de Administração	1.411	1.314	1.411	1.314
Conselho Fiscal	656	687	656	687
Conselho de Auditoria	394	426	394	426
Despesas Pessoal	**288.887**	**266.027**	**288.887**	**266.027**
Salários e Encargos	237.022	223.395	237.022	223.395
Benefícios	51.864	42.632	51.864	42.632
TOTAL	**298.698**	**275.624**	**298.698**	**275.624**

De acordo com a Ata 130ª da Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da TERRACAP, de 01/03/2000, o salário dos conselheiros de administração e fiscal está fixado em 20% (vinte por cento) da remuneração mensal média da diretoria da empresa. Até a presente data, não houve alteração desta ata. Conforme Ata 78ª da Assembleia Geral Extraordinária, de 12/02/1990, o valor da remuneração do presidente é o somatório do salário mais alto da Companhia mais 20% de 75% (setenta e cinco por cento) do valor do salário do secretário de Estado e dos diretores é o salário mais alto da Companhia somado a 20% de 90% (noventa por cento) do salário do presidente da TERRACAP. Também não houve alteração desta ata. A remuneração dos Conselheiros é 20% da média dos salários do Presidente e Diretores.

32. DESPESAS ADMINISTRATIVAS GERAIS

Nesta rubrica são registradas despesas administrativas, conforme detalhamento abaixo.

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Serviços Técnicos Especializados	1.370	3.963	1.370	3.963
Vigilância e Segurança	5.948	5.701	5.948	5.701
Programa Estágio/Menor Aprendiz e Treinamentos	2.179	1.580	2.179	1.580
Despesas Cartorárias/Taxas	9.830	1.611	9.830	1.611
Demais despesas	947	1.989	7.017	2.202
TOTAL	**20.274**	**14.844**	**26.344**	**15.057**

33. RECUPERAÇÃO DE DESPESAS (Receita)

Trata-se do registro de recuperação de despesas diversas, ocorridas no período, conforme detalhamento a seguir:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	**31/12/2023**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
REVERSAO PROV. DIFERIMENTO TRIBUTARIO	89.247	100.035	89.247	100.035
RECUP DESP ADMINISTRATIVAS	468	99	468	99
REVERSAO PROV FERIAS E ENCARG	1.058	749	1.058	749
OUTRAS	2.409	878	2.409	878
TOTAL	**93.182**	**101.761**	**93.182**	**101.761**

34. OUTRAS RECEITAS

A conta agrupa pequenas outras receitas, em especial, a receita oriunda de alienação ou leilão de bens do imobilizado e intangível, recuperação despesas de ações judiciais, cartoriais, entre outras. O valor dessa conta é de R$ 3.213 em 31 de dezembro de 2023 (R$ 7.320 em 31 de dezembro de 2022).

DESPESAS DA OPERAÇÃO COM IMÓVEIS

35. DESPESAS E INDENIZAÇÕES JUDICIAIS

A Companhia registra como Despesas e Indenizações Judiciais as custas, as despesas e as indenizações judiciais, incluindo honorários advocatícios e outras condenações judiciais.

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Honorários de Terceiros	12.611	9.806	12.611	9.806
Despesas Judiciais	90	116	90	116
Indenizaçoes Judiciais	460	125.172	460	125.172
TOTAL	**13.161**	**135.094**	**13.161**	**135.094**

36. DOAÇÃO DE TERRENOS

A Terracap comumente doa imóveis à União e ao Distrito Federal, subsidiada pela Lei nº 6.531, de 16 de maio de 1978:

> Art 3º São comuns à NOVACAP e à TERRACAP as seguintes disposições:
> (...)
> VII - encargo de doar à União, sem qualquer Condição, e ao Distrito Federal os terrenos necessários a seus serviços, à construção de residências para seus servidores ou os destinados à execução de todo e qualquer plano de interesse dos respectivos Governos, na área referida no item anterior. (Redação dada pela Lei nº 6.531, de 16.5.1978)

De igual forma, o estatuto social da Terracap traz a seguinte previsão:

> Art. 90 - Os terrenos pertencentes à Terracap, necessários aos serviços da União ou do Distrito Federal, serão por esta doados àquelas pessoas jurídicas de direito público interno (art. 3º, inciso VII, da Lei nº 5.861/72, alterado pela Lei nº 6.531/78). Contabilmente, o registro das doações de Terrenos e estoques para os acionistas se dá pelo valor contábil (custo histórico mais custos incorridos com o imóvel) do bem na data da doação.

Contabilmente, o registro das doações de Terrenos e estoques para os acionistas se dá pelo valor contábil (custo histórico mais custos incorridos com o imóvel) do bem na data da doação.

O valor registrado no resultado da Terracap em 31 de dezembro de 2023 representa R$ 4.744 (R$ 2.352 em 31de dezembro de 2022).

37. OBRAS E SERVIÇOS EM LOTEAMENTO IMPLANTADOS

São os valores gastos pela Terracap com obras, infraestrutura, tributos, entre outros gastos, atribuídos por meio de rateio, a imóveis que não constam mais nos estoques da Terracap, mas estão nas áreas que deram origem ao gasto.

O valor registrado no resultado da Terracap em 31 de dezembro de 2023 representa R$ 252.744 (R$ 84.383 em 31 de dezembro de 2022).

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Rateio - Obras e infraestrutura - imóveis doados ao DF	85.517	33.067	85.517	33.067
Rateio - Obras e infraestrutura - imóveis doados à União	58.897	794	58.897	794
Rateio - Obras e infraestrutura - imóveis quitados	108.330	50.521	108.330	50.521
TOTAL	**252.744**	**84.383**	**252.744**	**84.383**

38. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS

A conta Perdas nas Rescisões de Contratos contempla baixas do saldo devedor existente de alienações encerradas, inclusive no caso de alienações em que os imóveis são destinados para leilão e não tem sucesso de venda. Contempla, tabém, despesas com desapropriações de imóveis.
No exercício de 2023, houve incremento significativo nessa despesa representado pela Ação de Desapropriação Indireta do Quinhão 23 da Fazenda Santa Maria. A ação versa sobre regularização fundiária, de ocupação por apossamento administrativo, em ação governamental para execução de programa habitacional de interesse social, que compromete registro imobiliário da parcela da cidade de Santa Maria/DF.

O saldo dessa conta em 31 de dezembro de 2023 é R$ 202.658 (R$ 314.542 em 31 de dezembro de 2022). O detalhamento desse agrupamento de contas segue abaixo:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Cancelamento Vendas Imoveis	91.150	261.054	91.150	261.054
Perdas nas Rescisões de Contratos	64.251	44.323	64.251	44.323
Perdas com Venda Terrenos	6.277	9.165	6.277	9.165
Desapropriação de Imóveis	40.979	-	40.979	-
TOTAL	**202.658**	**314.542**	**202.658**	**314.542**

39. PERDAS EVENTUAIS

A Companhia registra como Perdas Eventuais, principalmente, as perdas com recebíveis de taxas e concessões, quando não se tem mais perspectiva de recebimento. Além disso, outras perdas eventuais imateriais também são registradas.

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Perda c/ Tx/Aluguel/Concessão/DRU/TAC	41.190	33.375	41.190	33.375
Outras Perdas Eventuais	367	44.739	367	44.739
TOTAL	**41.557**	**78.113**	**41.557**	**78.113**

40. RESTITUIÇÃO (DEVOLUÇÃO) DE RECEITAS

São os valores restituídos aos clientes, referentes a parcelas anteriormente recebidas, em caso de rescisão contratual, seja por meio de acordos judiciais, administrativos, parcelamentos ou devolução à vista.
O valor registrado no resultado da Terracap em 31 dezembro de 2023 representa R$ 61.632 (R$ 110.819 em 31 de dezembro de 2022).

41. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

Nas receitas e despesas financeiras e nas variações monetárias ativas e passivas, incluem-se os resultados advindos de operações de crédito com instituições financeiras, aplicações financeiras, alienação de bens a prazo, juros e atualizações monetárias decorrentes de condenações judiciais, entre outras operações.
Inclui-se, também, a atualização monetária do IRPJ Suspenso, não pago, correções das certidões de crédito e outros valores pagos ou a pagar pela TERRACAP como as atualizações das desapropriações.
A seguir, quadro demonstrativo das rubricas do resultado financeiro:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeira	24.560	41.130	24.560	41.130
Receita de juros diversos	142.111	189.090	142.111	189.090
Receita com multas	6.901	34.663	6.901	34.663
Receita resíduo positivo alienação	26.610	8.533	26.610	8.533
Receita variação monetária ativa - alienação	211.692	409.045	211.692	409.045
	411.875	**682.461**	**411.875**	**682.461**
Despesas financeiras				
Despesa resíduo negativo alienação	(28.099)	(10.400)	(28.099)	(10.400)
Atualização monetária IRPJ suspenso	(67.384)	(147.015)	(67.384)	(147.015)
Despesa variação monetária passiva - alienação	(176.421)	(146.226)	(176.421)	(146.226)
Outras despesas financeiras	(3.758)	(88.697)	(3.758)	(88.697)
	(275.662)	**(392.338)**	**(275.662)**	**(392.338)**
Resultado Financeiro	**136.213**	**290.122**	**136.213**	**290.122**

42. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Despesa de imposto corrente
Tributos reconhecidos no resultado

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Tributos Correntes				
Imposto de Renda	27.406	107.521	27.406	107.521
Contribuição Social	10.118	39.435	10.118	39.435
	37.523	**146.955**	**37.523**	**146.955**
Tributos Diferidos				
Imposto de Renda	31.727	114.118	31.727	114.118
Contribuição Social	11.422	41.083	11.422	41.083
	43.149	**155.201**	**43.149**	**155.201**
Total Tributos	**80.672**	**302.156**	**80.672**	**302.156**

A Terracap adota o critério de apuração com base no Lucro Real Anual, sendo o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica calculado à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) ao ano, e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido à alíquota de 9%, com base em balanços/balancetes mensais de suspensão/redução do imposto mensal e/ou Receita Bruta, de acordo com o Art. 225, do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018 (RIR/18) e Art. 35, da Lei 9.430/96.
A Companhia acredita que suas provisões para passivos tributários são adequadas para todos os anos fiscais abertos, com base em sua avaliação de muitos fatores, incluindo interpretações da legislação fiscal e sua experiência. Além disso, a contabilização dos tributos sobre o lucro está de acordo com o previsto pela NBC TG 32 (R4).

43. LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO

Em 31 de dezembro de 2023, a Terracap (Controladora) apurou um lucro por ação de R$ 0,73 (setenta e três centavos de reais). Comparativamente, apresentou um lucro por ação de R$ 0,94 (noventa e quadro centavos de reais) em 31 de dezembro 2022.

Brasília, 31 de dezembro de 2023.

Márcia Verônica Andrade da Silva
Gerente de Contabilidade
CRC-DF 013809/O6

Izídio Santos Junior
Presidente

Edward Johnson Gonçalves de Abrantes
Diretor de Administração e Finanças

Leonardo Henrique Mundim Moraes Oliveira
Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico

Fernando de Assis Bontempo
Diretor Jurídico

Hamilton Lourenço Filho
Diretor Técnico

Kaline Gonzaga Costa
Diretora de Novos Negócios

Júlio Cesar de Azevedo Reis
Diretor de Comercialização

PARECER AUDITORIA EXTERNA

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Dezembro/2023

Tel.: +55 61 3322 5190
Fax: + 55 61 3322 5270
www.bdo.com.br

Setor de Autarquia Sul SAUS,
Quadra 4, Lote 09/10 Bloco A
Brasília, DF - Brasil 70070-938

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap ("Terracap" ou "Controladora")**, identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas 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 as políticas materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da **Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e dos 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 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.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 financeiras individuais e consolidadas 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 financeiras individuais e consolidadas, 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 financeiras individuais e consolidadas 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.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidas 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas.

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 individuais e consolidadas, 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 financeiras 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 Terracap. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 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 individuais e consolidadas 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, 12 de março de 2024.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 DF 002567/F

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