



# Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### Dezembro/2024



**MARÇO, 2025**

Revisado

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
 Em 31/12/2024 e 31/12/2023  
 Valores expressos em milhares de Reais

ATIVO	NE	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>		<b>2.157.100</b>	<b>2.312.470</b>	<b>2.147.246</b>	<b>2.300.305</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	7.	<b>92.584</b>	<b>53.154</b>	<b>94.014</b>	<b>54.338</b>
Bancos	7.	2.213	11.270	2.267	11.506
Aplicações Financeiras	7.	90.371	41.884	91.747	42.832
<b>CAUÇÕES</b>	8.	<b>9.973</b>	<b>14.161</b>	<b>9.973</b>	<b>14.161</b>
Depósitos de Caução	8.	9.973	14.161	9.973	14.161
<b>CRÉDITOS VENDAS IMÓVEIS/TAXAS</b>	9.	<b>407.407</b>	<b>439.908</b>	<b>407.407</b>	<b>439.908</b>
Clientes Prestamistas	9.	1.052.070	1.069.262	1.052.070	1.069.262
(-) Juros a Transcorrer	9.	(280.749)	(267.796)	(280.749)	(267.796)
(-) PCLD	10.	(363.914)	(361.558)	(363.914)	(361.558)
<b>ESTOQUES</b>	11.	<b>1.515.526</b>	<b>1.467.212</b>	<b>1.515.526</b>	<b>1.467.212</b>
Estoques de Comercialização	11.	1.514.134	1.465.439	1.514.134	1.465.439
Almoxarifado	11.	1.392	1.773	1.392	1.773
<b>OUTROS CRÉDITOS</b>	13.	<b>128.639</b>	<b>110.113</b>	<b>117.355</b>	<b>96.764</b>
Tributos a Recuperar	13.	55.900	54.304	55.908	54.311
Adiantamentos s/ Folha	13.	4.091	3.988	4.091	3.988
Adiantamentos a Convênios	13.	5.001	5.777	5.001	5.777
Contas a Receber	13.1.	63.051	45.517	51.759	32.161
Outros adiantamentos	13.	596	527	596	527
<b>DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE</b>	14.	<b>2.971</b>	<b>227.922</b>	<b>2.971</b>	<b>227.922</b>
Despesas Antecipadas	14.	2.691	1.172	2.691	1.172
Custos a Apropriar	14.	280	226.750	280	226.750
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>6.572.175</b>	<b>6.771.311</b>	<b>6.584.467</b>	<b>6.773.950</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>		<b>2.756.420</b>	<b>2.835.114</b>	<b>2.756.420</b>	<b>2.835.114</b>
<b>CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS</b>	9.	<b>2.614.715</b>	<b>2.477.060</b>	<b>2.614.715</b>	<b>2.477.060</b>
Clientes Prestamistas	9.	3.313.823	3.169.771	3.313.823	3.169.771
(-) Juros a Transcorrer	9.	(635.639)	(612.923)	(635.639)	(612.923)
(-) PCLD	10.	(63.469)	(79.788)	(63.469)	(79.788)
<b>OUTROS CRÉDITOS</b>	15.	<b>141.705</b>	<b>358.054</b>	<b>141.705</b>	<b>358.054</b>
Depósitos Judiciais	15a.	40.743	34.805	40.743	34.805
Desapropriações a Recuperar	15c.	94.165	94.165	94.165	94.165
Outros Créditos de Longo Prazo	15d.	6.797	229.084	6.797	229.084
<b>INVESTIMENTOS</b>	16.	<b>3.799.045</b>	<b>3.923.193</b>	<b>3.807.780</b>	<b>3.906.445</b>
Investimentos para Incentivos Fiscais	16c.	1.128	1.128	1.128	1.128
Investimentos de Participações Societárias	16a.	1.331.223	324.225	1.331.223	324.225
Investimentos não Societários	16e.	2.466.694	3.597.840	2.475.429	3.581.092
<b>IMOBILIZADO</b>	17/18.	<b>9.495</b>	<b>9.245</b>	<b>9.545</b>	<b>9.245</b>
Construções em Andamento	19.	1.692	1.692	1.692	1.692
Edifícios	17.	6.640	6.640	6.640	6.640
Máquinas e Equipamentos	17.	21.327	19.717	21.380	19.717
Bens Móveis e Instalações	17.	2.859	2.859	2.859	2.859
Veículos	17.	2.909	2.909	2.909	2.909
Depreciação Acumulada	17.	(25.932)	(24.572)	(25.935)	(24.572)
<b>INTANGÍVEL</b>	20.	<b>7.215</b>	<b>3.759</b>	<b>10.722</b>	<b>23.146</b>
Cessão Uso Informática/Pesquisa e Desenvolvimento	20.	12.419	8.659	15.926	28.046
Amortizações Acumuladas	20.	(5.204)	(4.900)	(5.204)	(4.900)
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>8.729.275</b>	<b>9.083.781</b>	<b>8.731.713</b>	<b>9.074.255</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
 Em 31/12/2024 e 31/12/2023  
 Valores expressos em milhares de Reais

PASSIVO	NE	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>		<b>515.062</b>	<b>530.972</b>	<b>517.500</b>	<b>535.306</b>
Fornecedores	21.	21.171	52.836	21.203	52.836
Empréstimos (CP)	22.	30.061	-	30.061	-
Salários e Obrigações Trabalhistas	-	5.485	4.916	5.470	4.916
Obrigações Tributárias	27.	18.727	16.751	18.727	16.751
Certidões de Créditos de Imóveis	26.	228.135	279.391	228.135	279.391
Programa de Demissão Incentivada	28c.	895	1.150	895	1.150
Provisão para Férias e Encargos	-	23.270	22.727	23.270	22.727
Provisão para Licença Administrativa e Encargos	-	163	163	163	163
Cauções em Espécie	23.	18.119	20.638	18.119	20.638
Valores em Consignação	24.	2.812	2.983	2.812	2.983
Credores Diversos	20	44.038	43.641	44.038	43.641
Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	21	69.165	37.570	69.165	37.570
Dividendos/JCP a Pagar	25.	52.089	47.932	52.089	47.932
Outros Passivos (CP)	20	932	273	3.351	4.607
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>2.927.156</b>	<b>3.100.548</b>	<b>2.927.156</b>	<b>3.100.548</b>
Empréstimos (LP)	21.	233.534	-	233.534	-
Passivo Fiscal Diferido	29.	1.241.549	1.191.265	1.241.549	1.191.265
Obrigações Tributárias	27.	902.476	1.269.521	902.476	1.269.521
Provisão Para Perdas Judiciais	30.	259.977	343.996	259.977	343.996
Programa de Demissão Incentivada	28c.	-	854	-	854
Dividendos/JCP a Pagar	23.	289.341	294.633	289.341	294.633
Outros Passivos (LP)	20	279	279	279	279
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>31.</b>	<b>5.287.057</b>	<b>5.452.261</b>	<b>5.287.057</b>	<b>5.438.401</b>
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>31a.</b>	<b>1.851.079</b>	<b>1.851.079</b>	<b>1.851.079</b>	<b>1.851.079</b>
<b>AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL</b>	<b>31e</b>	<b>40.881</b>	<b>40.881</b>	<b>40.881</b>	<b>40.881</b>
Ajuste Av. Patrimonial - Propr. p/ Investimento	31e	40.881	40.881	40.881	40.881
<b>RESERVAS</b>		<b>3.395.097</b>	<b>3.560.301</b>	<b>3.395.097</b>	<b>3.546.441</b>
Reserva legal	31b.	176.164	176.164	176.164	176.164
Reserva de Retenção de Lucros	31d.	1.354.337	1.354.337	1.354.337	1.340.477
Reserva de Lucros a Realizar	31d.	892.378	1.057.582	892.378	1.057.582
Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios	31f.	972.218	972.218	972.218	972.218
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>8.729.275</b>	<b>9.083.781</b>	<b>8.731.713</b>	<b>9.074.255</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
Em 31/12/2024 e 31/12/2023  
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.		
<b>SALDOS EM 31/12/2022</b>	<b>1.851.079</b>	<b>40.881</b>	<b>158.014</b>	<b>1.354.337</b>	<b>712.741</b>	<b>972.218</b>	<b>0,20</b>	<b>5.089.270</b>
Resultado Líquido Exercício							362.991	362.991
<b>DESTINAÇÕES:</b>								
Reserva Legal (NE 31b.)			18.150				(18.150)	
Reserva de Lucros a Realizar (NE 31d.)					344.841		(344.841)	
<b>SALDOS EM 31/12/2023</b>	<b>1.851.079</b>	<b>40.881</b>	<b>176.164</b>	<b>1.354.337</b>	<b>1.057.582</b>	<b>972.218</b>	<b>0</b>	<b>5.452.261</b>
<b>SALDOS EM 31/12/2023</b>	<b>1.851.079</b>	<b>40.881</b>	<b>176.164</b>	<b>1.354.337</b>	<b>1.057.582</b>	<b>972.218</b>	<b>0</b>	<b>5.452.261</b>
Resultado Líquido do Exercício							(165.204)	(165.204)
<b>DESTINAÇÕES:</b>								
Reserva de Lucros a Realizar (NE 31d.)					(165.204)		165.204	
<b>SALDOS EM 31/12/2024</b>	<b>1.851.079</b>	<b>40.881</b>	<b>176.164</b>	<b>1.354.337</b>	<b>892.378</b>	<b>972.218</b>	<b>0</b>	<b>5.287.057</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**

Em 31/12/2024 e 31/12/2023

Valores expressos em Milhares de Reais

DESCRIÇÃO	NE	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS</b>	32.	<b>653.115</b>	<b>620.804</b>	<b>653.115</b>	<b>620.804</b>
<b>CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS</b>		<b>(33.756)</b>	<b>(27.667)</b>	<b>(33.756)</b>	<b>(27.667)</b>
<b>LUCRO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b>619.359</b>	<b>593.137</b>	<b>619.359</b>	<b>593.137</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS GERAIS</b>		<b>(939.270)</b>	<b>(285.687)</b>	<b>(906.448)</b>	<b>(291.757)</b>
<b>a. DESPESAS OPERAC. ADMINISTRATIVAS</b>		<b>(376.998)</b>	<b>(268.267)</b>	<b>(374.866)</b>	<b>(274.337)</b>
Despesas com pessoal	33.	(318.481)	(288.887)	(318.481)	(288.887)
Honorários da Diretoria/Conselhos	33.	(11.279)	(9.811)	(11.279)	(9.811)
Despesas com informática	35.	(8.415)	(5.565)	(8.415)	(5.565)
Despesas com transporte	35.	(805)	(478)	(805)	(478)
Despesas com o local	35.	(12.318)	(10.990)	(12.318)	(10.990)
Divulgação e publicidade	35.	(14.721)	(12.399)	(14.721)	(12.399)
Despesas administrativas gerais	34.	(25.200)	(20.274)	(23.068)	(26.344)
Impostos, taxas e contribuições	35.	(2.570)	(2.368)	(2.570)	(2.368)
Pis e cofins diferido	35.	(17.135)	(12.458)	(17.135)	(12.458)
Depreciação e Amortização	17/20.	(1.665)	(1.432)	(1.665)	(1.432)
Recuperação de despesas	36.	32.339	93.182	32.339	93.182
Outras receitas	37.	3.252	3.213	3.252	3.213
<b>b. DESPESAS DA OPERAÇÃO COM IMÓVEIS</b>		<b>(543.786)</b>	<b>(576.496)</b>	<b>(543.786)</b>	<b>(576.496)</b>
Despesas e indenizações judiciais	38.	(1.680)	(13.161)	(1.680)	(13.161)
Doações de terrenos	39.	(4.958)	(4.744)	(4.958)	(4.744)
Obras e serviços em loteamentos implantados	40.	(274.753)	(252.744)	(274.753)	(252.744)
Perdas nas rescisões de contratos	41.	(208.167)	(202.658)	(208.167)	(202.658)
Perdas eventuais	42.	(52.751)	(41.557)	(52.751)	(41.557)
Restituição (devolução) de receitas	43.	(1.477)	(61.632)	(1.477)	(61.632)
<b>c. OUTROS RESULTADOS</b>		<b>(18.486)</b>	<b>559.076</b>	<b>12.204</b>	<b>559.076</b>
Resultado em participações societárias	16a/d.	32.678	64.380	63.368	64.380
Provisão de contingência	30.	84.019	64.642	84.019	64.642
Provisão p/ créditos liquidação duvidosa (PCLD)	10.	13.963	(10.954)	13.963	(10.954)
Resultado de Avaliação ao Valor Justo Prop. p/ Investimento	16d.	(149.146)	441.008	(149.146)	441.008
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>		<b>(319.911)</b>	<b>307.450</b>	<b>(287.089)</b>	<b>301.380</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	44.	<b>247.516</b>	<b>136.213</b>	<b>247.516</b>	<b>136.213</b>
Receitas financeiras	44.	190.745	200.182	190.745	200.182
Receitas de variações monetárias	44.	253.491	211.693	253.491	211.693
Despesas financeiras	44.	(43.547)	(31.857)	(43.547)	(31.857)
Despesas de variações monetárias	44.	(153.173)	(243.805)	(153.173)	(243.805)
<b>RESULTADO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS</b>		<b>(72.395)</b>	<b>443.663</b>	<b>(39.573)</b>	<b>437.593</b>
<b>PROVISÕES TRIBUTÁRIAS</b>	45	<b>(92.809)</b>	<b>(80.672)</b>	<b>(92.809)</b>	<b>(80.672)</b>
IRPJ e CSLL - balancete suspensão/redução	45	(39.669)	(37.523)	(39.669)	(37.523)
IRPJ e CSLL - diferido	45	(53.140)	(43.149)	(53.140)	(43.149)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	46	<b>(165.204)</b>	<b>362.991</b>	<b>(132.382)</b>	<b>356.921</b>
<b>RESULTADO POR AÇÃO (R\$)</b>		<b>(0,33)</b>	<b>0,73</b>	<b>(0,26)</b>	<b>0,71</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES**  
Em 31/12/2024 e 31/12/2023  
Valores expressos em Milhares de Reais

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(165.204)</b>	<b>362.991</b>	<b>(132.382)</b>	<b>356.921</b>
<b>Resultado Abrangente Total</b>	<b>(165.204)</b>	<b>362.991</b>	<b>(132.382)</b>	<b>356.921</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**

Em 31/12/2024 e 31/12/2023

Valores expressos em Milhares de Reais

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADE OPERACIONAIS</b>				
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>(165.204)</b>	<b>362.991</b>	<b>(132.382)</b>	<b>356.921</b>
<b>Ajustes ao Resultado</b>				
1 Provisão de Contingência	30.	(84.019)	(84.019)	(64.642)
2 Pis/Cofins Diferido	35.	17.135	17.135	12.458
3 Encargos de depreciação e amortização	17/20.	1.665	1.665	1.432
4 Doações de Terrenos	39.	4.958	4.958	4.744
5 Provisão p/ Devedores Duvidosos (PCLD)	10.	(13.963)	(13.963)	10.954
6 Perdas nas Rescisões de Contratos	41.	208.167	208.167	202.658
7 Perdas Eventuais	42.	52.751	52.751	41.557
8 IRPJ - Suspensão/Redução		28.972	28.972	27.406
9 IRPJ e CSLL - Diferido	45	53.140	53.140	43.149
10 Recuperação de Despesas	36.	(19.991)	(19.991)	(89.247)
11 Resultado de Equivalência Patrimonial	16a.	(1.519)	(32.209)	(24.335)
12 Receitas Financeiras não recebidas		(190.745)	(190.745)	(200.182)
13 Atualização monetária IRPJ Suspensão		58.625	58.625	-
14 Atualização monetária Dividendos/JSCP União		40.049	40.049	-
15 Resultado da Avaliação Propriedade para Investimentos	16d.	149.146	149.146	(441.008)
<b>Resultado Ajustado</b>	<b>139.167</b>	<b>(112.065)</b>	<b>141.299</b>	<b>(118.135)</b>
<b>Variação das Contas Patrimoniais:</b>				
Depósitos de caução		4.188	4.188	(5.800)
Clientes Prestamistas (CP+LP)		(161.365)	(161.365)	87.502
Estoques de Comercialização e Almoxarifado		(53.271)	(53.271)	(162.616)
Outros Créditos (CP)		(18.526)	(20.591)	(336.020)
Despesas Pagas Antecipadamente		224.951	224.951	221.319
Outros Créditos (LP)		216.350	216.350	(209.633)
Fornecedores		(31.665)	(31.632)	43.722
Salários e Obrigações Trabalhistas		569	553	(848)
Obrigações Tributárias (CP + LP)		(452.665)	(452.665)	56.478
Certidões de Créditos de Imóveis		(51.256)	(51.256)	244.357
Programa de Demissão Incentivada (CP+LP)		(1.109)	(1.109)	(1.302)
Provisão para Férias e Encargos		543	543	145
Provisão para Licença Administrativa e Encargos		-	-	(3)
Cauções em Espécie		(2.519)	(2.519)	6.457
Valores em Consignação		(172)	(172)	(1.709)
Credores Diversos		397	397	(527)
Receb Antecipado Venda Imóveis		31.594	31.594	2.337
Outros Passivos (CP+LP)		(40.524)	(40.036)	1.963
<b>Caixa Líquido provenientes das Atividades Operacionais</b>	<b>(195.313)</b>	<b>(172.408)</b>	<b>(194.741)</b>	<b>(172.313)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos</b>				
Variação nos Investimentos		(23.480)	(39.634)	(161)
Variação no Imobilizado		(1.610)	(1.663)	(964)
Variação no Intangível		(3.761)	12.120	(6.345)
<b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Investimento</b>	<b>(28.851)</b>	<b>(6.695)</b>	<b>(29.177)</b>	<b>(7.470)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>				
Variação Líquida nos Empréstimos		263.594	263.594	-
<b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Financiamento</b>	<b>263.594</b>	<b>-</b>	<b>263.594</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/REDUÇÃO NO CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES</b>	<b>39.430</b>	<b>(179.103)</b>	<b>39.676</b>	<b>(179.783)</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO</b>	<b>53.154</b>	<b>232.257</b>	<b>54.338</b>	<b>234.121</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA LÍQUIDOS GERADOS</b>	<b>39.430</b>	<b>(179.103)</b>	<b>39.676</b>	<b>(179.783)</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO</b>	<b>92.584</b>	<b>53.154</b>	<b>94.014</b>	<b>54.338</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

# **NOTAS EXPLICATIVAS**

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Dezembro/2024**

**REVISADO**

## SUMÁRIO

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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**  
(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

### **i. 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 judiciais, dentre outros.

## **ii. 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.

## **iii. 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.

## **iv. 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.

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.

## **I) 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 mantém, 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.

### **6. SUBSIDIÁRIAS**

#### **a) BioTIC**

A BioTIC S.A., criada em Dez-2017 sob o 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 na **NE 16b.1**.

#### **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 na **NE 16b.2**.

## 7. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Bancos	2.213	11.270	2.267	11.506
Aplicações Financeiras	90.371	41.884	91.747	42.832
<b>TOTAL</b>	<b>92.584</b>	<b>53.154</b>	<b>94.014</b>	<b>54.338</b>

### 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 Controladora apresenta caixa e equivalentes de caixa R\$ 92.584 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 53.154 em 31 de dezembro de 2023).

### 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.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Total do Passivo</b>	<b>3.442.218</b>	<b>3.631.520</b>	<b>3.444.656</b>	<b>3.635.854</b>
Menos: caixa e equivalentes de caixa	(92.584)	(53.154)	(94.014)	(54.338)
<b>Dívida Líquida</b>	<b>3.349.634</b>	<b>3.578.366</b>	<b>3.350.642</b>	<b>3.581.516</b>
<b>Total do Patrimônio Líquido (PL)</b>	<b>5.287.057</b>	<b>5.452.261</b>	<b>5.287.057</b>	<b>5.438.401</b>
<b>Índice da Dívida Líquida pelo PL</b>	<b>0,63</b>	<b>0,66</b>	<b>0,63</b>	<b>0,66</b>

## 8. 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 2024 a Controladora apresenta um saldo nessa conta de R\$ 9.973 (R\$ 14.161 em 31 de dezembro de 2023).

## 9. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Contas a Receber – Curto Prazo</b>				
<b>Venda de Imóveis</b>	<b>407.407</b>	<b>439.908</b>	<b>407.407</b>	<b>439.908</b>
Clientes Prestamistas	1.052.070	1.069.262	1.052.070	1.069.262
(-) Juros a transcorrer	(280.749)	(267.796)	(280.749)	(267.796)
(-) PCLD	(363.914)	(361.558)	(363.914)	(361.558)
<b>Contas a Receber – Longo Prazo</b>				
<b>Venda de Imóveis</b>	<b>2.614.715</b>	<b>2.477.060</b>	<b>2.614.715</b>	<b>2.477.060</b>
Clientes Prestamistas	3.313.823	3.169.771	3.313.823	3.169.771
(-) Juros a transcorrer	(635.639)	(612.923)	(635.639)	(612.923)
(-) PCLD	(63.469)	(79.788)	(63.469)	(79.788)
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>3.022.122</b>	<b>2.916.968</b>	<b>3.022.122</b>	<b>2.916.968</b>

### Clientes Prestamistas

O grupo de 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.

### 10. PERDA ESTIMADA PARA CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA (PCLD)

A Companhia possui um estudo da sua carteira que define os critérios para apuração da perda estimada. São 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, consideram-se 100% do valor a receber, uma vez que se trata de ações de cobrança ou rescisão contratual.

Para as demais situações, utilizou-se como parâmetro a Resolução 2.682/1999 do Banco Central para estabelecer os percentuais de provisionamento sobre as faixas de atraso. O registro contábil é 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 2024 é de R\$ 427.383 (R\$ 441.346 em 31 de dezembro de 2023).

Os lançamentos contábeis que envolvem as contas desse subgrupo levam em consideração os dispositivos da NBR 48.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>PCLD - Curto Prazo</b>	<b>(363.914)</b>	<b>(361.558)</b>	<b>(363.914)</b>	<b>(361.558)</b>
PCLD - Vendas	(247.180)	(239.783)	(247.180)	(239.783)
PCLD - Taxas	(116.734)	(121.776)	(116.734)	(121.776)
<b>PCLD - Longo Prazo</b>	<b>(63.469)</b>	<b>(79.788)</b>	<b>(63.469)</b>	<b>(79.788)</b>
PCLD - Vendas	(63.469)	(79.788)	(63.469)	(79.788)
PCLD - Taxas	-	-	-	-
<b>TOTAL NO ATIVO</b>	<b>(427.383)</b>	<b>(441.346)</b>	<b>(427.383)</b>	<b>(441.346)</b>
<b>PCLD NO RESULTADO</b>	<b>13.963</b>	<b>(10.954)</b>	<b>13.963</b>	<b>(10.954)</b>

O aging da carteira de Clientes, utilizado para base de cálculo da PCLD, está demonstrado abaixo:

Faixas Aging	VENDAS						TAXAS		
	Nº de operações	R\$ Capital atraso	R\$ Juros atraso	R\$ Saldo a vencer (Vendas)	R\$ Total	R\$ Provisão	Nº de operações	R\$ Saldo a vencer (TAXAS)	R\$ Provisão
A. De 1 a 29 dias - 0%	24	40	29	2.946	3.014	-	40	126	-
B. De 30 a 60 dias - 1%	19	64	88	4.528	4.679	47	26	900	9
C. De 61 a 120 dias - 3%	10	66	41	1.262	1.370	41	23	180	5
D. De 121 a 180 dias - 10%	4	59	43	856	957	96	10	135	13
E. De 181 a 240 dias - 30%	3	94	26	333	452	136	18	1.639	492
F. De 241 a 300 dias - 50%	1	4	1	7	12	6	16	1.587	793
G. De 301 a 360 dias - 70%	3	60	38	313	411	288	3	17	12
H. Superior a 360 dias - 100%	382	113.173	120.749	76.114	310.036	310.036	1.217	115.409	115.409
<b>Total</b>	<b>446</b>	<b>113.559</b>	<b>121.014</b>	<b>86.359</b>	<b>320.932</b>	<b>310.649</b>	<b>1.353</b>	<b>119.993</b>	<b>116.734</b>
<b>Curto Prazo</b>		<b>113.559</b>	<b>121.014</b>	<b>14.582</b>	<b>249.156</b>	<b>247.180</b>		<b>119.993</b>	<b>116.734</b>
<b>Longo Prazo</b>		-	-	<b>71.776</b>	<b>71.776</b>	<b>63.469</b>		-	-

## 11. 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.

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.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Estoques de Imóveis</b>	<b>1.514.134</b>	<b>1.465.439</b>	<b>1.514.134</b>	<b>1.465.439</b>
Terrenos a comercializar	933.342	862.145	933.342	862.145
Áreas a lotear	37.668	33.955	37.668	33.955
Chácaras	7.988	7.988	7.988	7.988
Edifícios comerciais/residenciais	38	38	38	38
Terrenos a incorporar	29.414	44.538	29.414	44.538
Estoque Indisponível para Venda	502.745	510.680	502.745	510.680
Fazendas	2.939	2.940	2.939	2.940
Outros	-	3.157	-	3.157
<b>Almojarifado</b>	<b>1.392</b>	<b>1.773</b>	<b>1.392</b>	<b>1.773</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.515.526</b>	<b>1.467.212</b>	<b>1.515.526</b>	<b>1.467.212</b>

### Estoque Indisponível para Venda

O estoque de imóveis da Controladora, em 31 de dezembro de 2024, perfaz o valor de R\$ 1.514.134 (R\$ 1.465.439 em 31 de dezembro de 2023), dos quais R\$ 502.745 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 50.

## 12. 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).

## 13. OUTROS CRÉDITOS - CURTO PRAZO

A Companhia apresenta saldo na rubrica Outros Créditos de Curto Prazo no montante de R\$ 128.639 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 110.113 em 31 de dezembro de 2023), conforme detalhamento no quadro a seguir:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Tributos a Recuperar	55.900	54.304	55.908	54.311
Adiantamentos s/ Folha	4.091	3.988	4.091	3.988
Adiantamento a Convênios e Outros	5.001	5.777	5.001	5.777
Contas a Receber	63.051	45.517	51.759	32.161
Outros Adiantamentos	596	527	596	527
<b>TOTAL</b>	<b>128.639</b>	<b>110.113</b>	<b>117.355</b>	<b>96.764</b>

### 13.1 Contas a Receber

São registros relacionados a devedores da Terracap de diversas naturezas, principalmente com órgãos do Governo do Distrito Federal, valores a receber com a Subsidiária BioTIC e valores relacionados a garantia da operação de créditos de recebíveis imobiliários (CRI):

#### a) BioTIC

Compõe a rubrica de Contas a Receber, no Ativo Circulante, o valor a receber da subsidiária BioTIC que ainda não foi formalizado como AFAC (**NE 16b.1**), equivalente a R\$ 12.844 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 14.798 31 de dezembro de 2023).

#### 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 2852<sup>a</sup>, 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 2944<sup>a</sup>, 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 entre Terracap e GDF.

#### c) Garantias da operação de crédito do empréstimo CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários)

A Companhia possui, registrado neste agrupamento, o valor de R\$ 12.168 relacionado a garantias da operação de empréstimo do CRI (certificado de recebíveis Imobiliários), conforme contrato da operação (**NE 22b**).

### 14. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Despesas Antecipadas</b>	<b>2.691</b>	<b>1.172</b>	<b>2.691</b>	<b>1.172</b>
Licença de Software	2.691	1.172	2.691	1.172
<b>Custos a Apropriar</b>	<b>280</b>	<b>226.750</b>	<b>280</b>	<b>226.750</b>
Gastos a Apropriar	280	8.234	280	8.234
IPTU a Apropriar (CP)	0	218.516	0	218.516
<b>TOTAL</b>	<b>2.971</b>	<b>227.922</b>	<b>2.971</b>	<b>227.922</b>

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. A Companhia também mantém registrado a parcela do IPTU que seria apropriadas aos imóveis da Terracap, à medida que o este era reconhecido como de sua propriedade.

Em 08 de novembro de 2024, a Terracap alcançou a imunidade referente aos tributos distritais para os imóveis de sua propriedade (**NE 27b**). Por este motivo, o saldo de IPTU, anteriormente provisionado, foi devidamente baixado no final do exercício de 2024.

## 15. OUTROS CRÉDITOS – LONGO PRAZO

A conta Outros Créditos é composta pelas contas descritas abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Depósitos Judiciais</b>	<b>40.743</b>	<b>34.805</b>	<b>40.743</b>	<b>34.805</b>
<b>Outros Créditos de Longo Prazo</b>	<b>100.962</b>	<b>323.249</b>	<b>100.962</b>	<b>323.249</b>
Desapropriações a Recuperar - Águas Emendadas	94.165	94.165	94.165	94.165
Restituição a Clientes	6.797	6.797	6.797	6.797
IPTU a Apropriar - controverso (2020)	0	222.287	0	222.287
<b>TOTAL</b>	<b>141.705</b>	<b>358.054</b>	<b>141.705</b>	<b>358.054</b>

### a) Depósitos Judiciais

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Banco do Brasil	2.272	2.778	2.272	2.778
Caixa Econômica Federal	2.838	2.900	2.838	2.900
BRB	35.632	29.127	35.632	29.127
<b>TOTAL</b>	<b>40.743</b>	<b>34.805</b>	<b>40.743</b>	<b>34.805</b>

Ao longo dos últimos anos, a Terracap vem monitorando o saldo contábil dos Depósitos Judiciais, através de conciliações analíticas dos processos. Obteve-se uma baixa expressiva de saldo 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.

### b) 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:

### c) Desapropriação a Recuperar - Águas Emendadas

Estão registrados neste grupo, ao custo histórico, os valores gastos pela Companhia com desapropriação de terrenos, em decorrência de ordem do GDF.

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 2024 e 2023).

O processo ainda está em discussão em grupo de trabalho entre Terracap e GDF.

**d) 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 2024 e 2023 essa conta reflete um saldo de R\$ 6.797.

#### e) IPTU Controverso

Tratava-se da parcela do IPTU controverso, apurado em 2020, no montante de R\$ 222.287. Indicava débitos que ainda estavam em verificação de responsabilidade por haver divergências entre os imóveis cobrados pela Secretaria de Economia do Distrito Federal e os imóveis que a Terracap admitia ser de sua propriedade e de constar em seu estoque. Em 08 de novembro de 2024, a Terracap alcançou a imunidade referente aos tributos distritais para os imóveis de sua propriedade **(NE 27b)**. Por este motivo, o saldo de IPTU, anteriormente provisionado, foi devidamente baixado no final do exercício de 2024.

## 16. INVESTIMENTOS

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Investimentos</b>				
a) Para incentivos fiscais	1.128	1.128	1.128	1.128
b) De participações societárias	1.331.223	324.225	1.331.223	324.225
c) Não societários	2.466.694	3.597.840	2.475.429	3.581.092
<b>TOTAL</b>	<b>3.799.045</b>	<b>3.923.193</b>	<b>3.807.780</b>	<b>3.906.445</b>

#### a. Investimentos: Para Incentivos Fiscais

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
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	100	100	100,00	100
Outros Investimentos Incentivados	21	21	21	21
<b>TOTAL</b>	<b>1.128</b>	<b>1.128</b>	<b>1.128</b>	<b>1.128</b>

#### b. 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:

Descrição	CONTROLADORA / CONSOLIDADO			
	SALDO ANTERIOR 31/12/2023	INCLUSÕES	EQUIVALENCIA PATRIMONIAL	SALDO FINAL 31/12/2024
CAESB	231.835		1.887	233.722
CEB	3.809		475	4.284
Metrô DF	24		(7)	17
Corumbá Concessões	71.647		(836)	70.811
BIOTIC S/A	10			10
AFAC – BIOTIC S/A	12.952	13.799		26.751
ETR S/A	5			5
AFAC – ETR S/A	3.942	9.681		13.623
PARQUE TECNOLÓGICO BIOTIC	-	982.000		982.000
<b>TOTAL</b>	<b>324.225</b>	<b>1.005.479</b>	<b>1.519</b>	<b>1.331.223</b>

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	76,9484	4.283.486,28
CIA Metropolitana DF/METRÔ	0,001313%	ON	400	43,6429	17.457,17
Corumbá Concessões S/A	11,42%	ON/PNB	99.999.999	0,6522	65.220.808,65
CIA Água e Esgoto de Brasília - CAESB	10,33%	ON	1.588.538.316	0,1471	233.722.086,58

### b1. 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 (**NE 6**) como pertencente ao escopo desse normativo contábil.

### b2. 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 2024 o aporte de investimento nessa subsidiária perfaz o montante de R\$ 26.755 a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC.

Adicionalmente, no grupo de contas Contas a Receber (**NE 13.1 a**) há um saldo de R\$ 12.844 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.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor de R\$ 982.000 referente ao imóvel do Parque Tecnológico BioTic foi transferido do agrupamento Propriedade para Investimento para Investimento, uma vez que o referido imóvel foi aportado pela BioTic no Fundo de Investimento Imobiliário – FII Biotic - administrado pelo BRB.

### b3. Operações com a subsidiária ETR S.A.

O capital social integralizado pela Terracap na empresa ETR S.A é de R\$ 50.

Em 31 de dezembro de 2024 o aporte de investimento nessa subsidiária perfaz o montante de R\$ 13.623 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.

### b4. Resultado em Participações Societárias

Os ativos financeiros destas empresas são títulos patrimoniais, sendo reconhecidos os efeitos das variações do valor da ação no Resultado. Para os investimentos classificados como em Participações Societárias (**NE 16b**) e para Incentivos

fiscais (**NE 16a**), a Terracap recebe dividendos, os quais são contabilizados no Resultado, juntamente com a receita de Equivalência Patrimonial, conforme quadro abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Resultado de Equivalência Patrimonial</b>	<b>1.519</b>	<b>24.335</b>	<b>32.209</b>	<b>24.335</b>
CAESB	1.887	17.958	1.887	17.958
CEB	475	(86)	475	(86)
METRO	(7)	1	(7)	1
CORUMBA	(836)	6.461	(836)	6.461
FUNDO FII BIOTIC	-	-	30.690	-
<b>Receita de Dividendos</b>	<b>31.159</b>	<b>40.045</b>	<b>31.159</b>	<b>40.045</b>
CAESB	11.543	19.107	11.543	19.107
CEB	412	764	412	764
CORUMBA	19.038	20.085	19.038	20.085
METANOR	152	61	152	61
TELEFONICA	3	9	3	9
TIM	-	19	-	19
SEIVA	11	-	11	-
<b>TOTAL</b>	<b>32.678</b>	<b>64.380</b>	<b>63.368</b>	<b>64.380</b>

Observa-se um acréscimo de R\$ 30.690 na coluna de Equivalência Patrimonial do saldo consolidado, referente à receita de equivalência patrimonial da participação acionária da Biotic no fundo de investimento 'BRB FII Biotic'. Esse valor corresponde a um investimento da Biotic em uma entidade externa e independente. Embora a Biotic seja uma subsidiária integral da Terracap, o fundo não faz parte do grupo, razão pela qual a transação entre a Biotic e o BRB não configura uma operação entre empresas do mesmo grupo. Em conformidade com as normas contábeis, a eliminação dessa transação não é necessária no processo de consolidação. Assim, a Biotic mantém o reconhecimento do valor de sua participação, refletindo-o de forma apropriada no balanço consolidado da Terracap, sem causar distorções nos resultados.

### c. 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 31/12/2023	TRANSFERÊNCIA	AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	SALDO FINAL 31/12/2024
TORRE DE TV DIGITAL	20.773		865	21.638
CENTRO ESPORTIVO DE BRASÍLIA	59.093		7.677	66.770
EDIFÍCIOS COMERCIAIS (PRÉDIOS)	15.888		4.812	20.700
SETOR HABITACIONAL JÓQUEI	1.065.000		(195.000)	870.000
FAZENDA PAPUDA	320.000		13.000	333.000
GRANJA DO TORTO	88.100		1.500	89.600
PONTÃO DO LAGO SUL	376.000		18.000	394.000
PARQUE TECNOLÓGICO BIOTIC	982.000	(982.000)	0	0
CENTRO COMERCIAL NOROESTE	205.259		0	205.259
INVESTIMENTO - ALDEIAS DO CERRADO	464.555		0	464.555
OUTROS IMÓVEIS	1.172		0	1.172
<b>TOTAL</b>	<b>3.597.840</b>	<b>(982.000)</b>	<b>(149.146)</b>	<b>2.466.694</b>

Consta registrados 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 Brasília (Estádio Nacional) e o Centro Comercial do Noroeste.

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 Brasília, 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.

O imóvel referente ao Parque Tecnológico BioTic foi transferido para o agrupamento de Investimento de Participações Societária **(NE 16b)**.

**(\*)** Setor Habitacional do Jôquei:

Até o ano de 2023, a avaliação desse empreendimento era realizada seguindo as diretrizes da DIUR 06/2017, com área útil loteável como sendo 60,0% da área bruta. Já avaliação de 2024, esta foi realizada considerando a URB 080/2023, Memorial Descritivo MDE 080/2023, na Norma de edificação, uso e gabarito NGB 080/2023. Nessa avaliação, conforme os normativos, a área útil loteável foi considerada como sendo 52,03% da área bruta. Motivado principalmente pela redução no tamanho médio dos lotes constantes no projeto, o valor da avaliação em 2024 indicou uma redução de R\$ 195.000.

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. Em 2024, o resultado líquido da avaliação dos bens em Propriedade para Investimentos encerrou negativo em R\$ 149.146 **(NE 16c)**.

## 17. 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).

	Edifícios	Máquinas e Equipamentos	Veículos	Bens Móveis e Instalações	Construções em Andamento	Total
<b>CUSTO</b>						
<b>Saldo em 31/12/2023</b>	<b>6.640</b>	<b>19.717</b>	<b>2.909</b>	<b>2.859</b>	<b>1.692</b>	<b>33.817</b>
Adições	-	1.610	-	-	-	1.610
<b>Saldo em 31/12/2024</b>	<b>6.640</b>	<b>21.327</b>	<b>2.909</b>	<b>2.859</b>	<b>1.692</b>	<b>35.427</b>
<b>DEPRECIÇÃO ACUMULADA</b>						
<b>Saldo em 31/12/2023</b>	<b>(4.213)</b>	<b>(15.340)</b>	<b>(2.805)</b>	<b>(2.214)</b>	-	<b>(24.572)</b>
Adições	(81)	(1.144)	(21)	(116)	-	(1.361)
Outros	-	1	-	-	-	1
<b>Saldo em 31/12/2024</b>	<b>(4.294)</b>	<b>(16.483)</b>	<b>(2.826)</b>	<b>(2.330)</b>	-	<b>(25.932)</b>
<b>VALOR CONTÁBIL LÍQUIDO</b>						
<b>Saldo em 31/12/2023</b>	<b>2.427</b>	<b>4.377</b>	<b>104</b>	<b>645</b>	<b>1.692</b>	<b>9.245</b>
<b>Saldo em 31/12/2024</b>	<b>2.346</b>	<b>4.844</b>	<b>83</b>	<b>529</b>	<b>1.692</b>	<b>9.495</b>

## 18. TAXAS DE DEPRECIÇÃO

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.

## 19. 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.

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. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Controladora apresenta um saldo nesse grupo de contas de R\$ 1.692.

### 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.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Reforma Edifício Sede e 508 Sul	204	204	204	204
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
<b>TOTAL</b>	<b>1.692</b>	<b>1.692</b>	<b>1.692</b>	<b>1.692</b>

## 20. 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:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Cessão de uso de software/desenvolvimento	12.419	8.659	15.926	28.046
(-) Amortização Acumulada	(5.204)	(4.900)	(5.204)	(4.900)
<b>Valor Contábil Líquido</b>	<b>7.215</b>	<b>3.759</b>	<b>10.722</b>	<b>23.146</b>

## 21. 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.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores	21.171	52.836	21.203	52.836
<b>Credores Diversos</b>	<b>44.317</b>	<b>43.920</b>	<b>44.317</b>	<b>43.920</b>
Curto Prazo	44.038	43.641	44.038	43.641
Longo Prazo	279	279	279	279
Outros Passivos de Curto Prazo	932	273	3.351	4.607
<b>TOTAL</b>	<b>66.420</b>	<b>97.029</b>	<b>68.871</b>	<b>101.363</b>

No curto prazo da conta Credores Diversos, a parcela equivalente a R\$ 44.038 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 43.641 em 31 de dezembro de 2023), refere-se a dois acordos extrajudiciais de indenização e desapropriação indireta de imóveis.

## 22. EMPRÉSTIMOS (CURTO E LONGO PRAZOS)

A Terracap possui duas dívidas corporativas, contraídas com o objetivo de financiar obras no Distrito Federal. Estão registradas no Passivo de Curto e Longo Prazo, conforme abaixo:

Descrição	CONTROLADORA / CONSOLIDADO		
	CURTO PRAZO 31/12/2024	LONGO PRAZO 31/12/2024	TOTAL 31/12/2024
<b>BANCO ABC</b>	<b>13.750</b>	<b>46.250</b>	<b>60.000</b>
Valor Principal	21.919	56.295	78.214
(-) Juros s/ Principal	(8.169)	(10.045)	(18.214)
<b>CRI *(Itaú)</b>	<b>16.311</b>	<b>187.284</b>	<b>203.594</b>
Principal	47.306	256.231	303.537
(-) Juros s/ Principal	(30.995)	(68.947)	(99.942)
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>30.061</b>	<b>233.534</b>	<b>263.595</b>
Valor Principal	69.225	312.525	381.751
(-) Juros s/ Principal	(39.164)	(78.992)	(118.156)

\* Certificado de Recebíveis Imobiliários

### a) Banco ABC

Em 2024, a TERRACAP captou R\$ 60 milhões junto ao banco ABC, tendo sido seu depósito em 04 de janeiro de 2024. A captação do valor segue as seguintes condições:

Passivo Financeiro - ABC	Condições
Valor	60.000.000
Taxa	CDI + 4,5 a.a.
Prazo Total	60 meses, sendo 12 meses de carência para amortização
Garantia	Recebíveis

### b) Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em maio de 2024, foi realizada a 104ª Emissão de CRI da Canal Securitizadora, por meio da qual a Terracap captou no mercado de capitais o valor de R\$ 198,6 milhões. Em razão da dívida contraída, a Terracap alienou fiduciariamente a Fazenda Barreiros, matriculada sob o nº 46.305 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

A dívida possui as seguintes características:

Passivo Financeiro - CRI	Condições
Valor	198.600.000
Taxa	CDI + 4,5 a.a.
Prazo Total	84 meses, com 6 de carência total e mais 6 de carência para amortização
Garantia	Imóvel + Recebíveis

Conforme já mencionado na **NE 13.1 c**, as garantias desse contrato totalizam R\$ 12.168 e estão registradas no Contas a Receber de Curto Prazo.

## 23. 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Cauções em espécie</b>	<b>18.119</b>	<b>20.638</b>	<b>18.119</b>	<b>20.638</b>
Editais Venda de Imóveis	13.619	15.966	13.619	15.966
Caução Arena Plex (Estádio Nacional)	4.501	4.501	4.501	4.501
Outros	0	171	0	171
<b>Recebimento Antecipado - Venda Imóveis</b>	<b>69.165</b>	<b>37.570</b>	<b>69.165</b>	<b>37.570</b>
Antecipado venda Imóveis	66.056	33.919	66.056	33.919
Antecipado venda Condomínio	2.382	2.771	2.382	2.771
Antecipado Leilão	2	203	2	203
Antecipado Taxas/Aluguel/Conc. Uso	724	678	724	678
<b>TOTAL</b>	<b>87.284</b>	<b>58.208</b>	<b>87.284</b>	<b>58.208</b>

## 24. 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. Os saldos dessa conta, em 31 de dezembro de 2024, estão demonstrados abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
GDF	2.795	2.815	2.795	2.815
Outros	17	168	17	168
<b>TOTAL</b>	<b>2.812</b>	<b>2.983</b>	<b>2.812</b>	<b>2.983</b>

## 25. DIVIDENDOS E JUROS S/ CAPITAL PRÓPRIO (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.

Na conta de Dividendos a Pagar, no Curto Prazo, está contemplada a 3ª parcela a pagar para União em 30/12/2025, 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\$ 41.334 em 31 de dezembro de 2024. A 1ª e 2ª parcela do acordo com a União foram pagas em 27/12/2023 e 27/12/2024, respectivamente. Há, portanto, outras 7 parcelas registradas no longo prazo, que totalizam R\$ 289.341 em 31 de dezembro de 2024.

No curto prazo também está contemplado o saldo a pagar dos dividendos propostos do exercício de 2022, sendo R\$ 5.495 para o GDF e R\$ 5.280 para a União, totalizando R\$ 10.775. Esse pagamento ainda não foi deliberado em Assembleia.

Descrição	CONTROLADORA / CONSOLIDADO				
	SALDO ANTERIOR 31/12/2023	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	PAGAMENTO 2ª PARC. ACORDO	RECLASSIFICAÇÕES	TOTAL 31/12/2024
<b>Curto Prazo</b>	<b>47.932</b>	<b>4.005</b>	<b>(41.182)</b>	<b>41.334</b>	<b>52.089</b>
GDF - Dividendos	5.495	-	-	-	5.495
GDF - JSCP	-	-	-	-	-
	<b>5.495</b>	-	-	-	<b>5.495</b>
UNIÃO - Dividendos	26.413	2.278	(23.423)	23.510	28.777
UNIÃO - JSCP	16.023	1.727	(17.759)	17.825	17.816
	<b>42.436</b>	<b>4.005</b>	<b>(41.182)</b>	<b>41.334</b>	<b>46.593</b>
<b>Longo Prazo</b>	<b>294.633</b>	<b>36.043</b>	-	<b>(41.334)</b>	<b>289.341</b>
UNIÃO - Dividendos	167.576	20.500	-	(23.510)	164.567
UNIÃO - JSCP	127.057	15.543	-	(17.825)	124.775
	<b>294.633</b>	<b>36.043</b>	-	<b>(41.334)</b>	<b>289.341</b>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>342.565</b>	<b>40.048</b>	<b>(41.182)</b>	-	<b>341.430</b>
Dividendos	199.484,5	22.778	(23.423)	-	198.839
JSCP	143.080	17.270	(17.759)	-	142.591

## a) DESTINAÇÃO DO RESULTADO

A Terracap (Controladora) apurou um Resultado negativo de R\$ 165.204 em 31 de dezembro de 2024. Por este motivo, não houve distribuição de dividendos.

O Resultado foi devidamente transferido para o Patrimônio Líquido, conforme **NE 31**.

## 26. 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. Também podem ser emitidas para pagamento de indenizações de ações de desapropriação de imóveis, por força de Decreto Distrital. As certidões são atualizadas monetariamente de acordo com o índice constante no momento da utilização de cada certidão.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Saldo anterior</b>	<b>279.391</b>	<b>34.898</b>	<b>279.391</b>	<b>34.898</b>
Novas Certidões	97.931	469.990	97.931	469.990
Amortização/Baixa/Quitação de Alienação	(151.101)	(226.759)	(151.101)	(226.759)
Atualização monetária Certidões	4.001	1.380	4.001	1.380
Baixa Certidões expiradas	(1.334)	-	(1.334)	-
Transferências de saldo entre Certidões	(754)	(117)	(754)	(117)
<b>TOTAL</b>	<b>228.135</b>	<b>279.392</b>	<b>228.135</b>	<b>279.392</b>

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo dessa conta é de R\$ 228.135 (R\$ 279.392 em 31 de dezembro de 2023).

## 27. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS – CURTO E LONGO PRAZOS

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

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de Obrigações Tributárias representa R\$ 18.727 no Curto Prazo e R\$ 896.550 no Longo Prazo, conforme quadro a seguir:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Curto Prazo</b>	<b>18.727</b>	<b>16.751</b>	<b>18.727</b>	<b>16.751</b>
IPTU	-	5.575	-	5.575
IRPJ Suspenso	-	-	-	-
Outros tributos	18.727	11.176	18.727	11.176
<b>Longo Prazo</b>	<b>902.476</b>	<b>1.269.521</b>	<b>902.476</b>	<b>1.269.521</b>
IPTU	-	453.046	-	453.046
IRPJ Suspenso	902.476	816.475	902.476	816.475
<b>TOTAL</b>	<b>921.203</b>	<b>1.286.272</b>	<b>921.203</b>	<b>1.286.272</b>

### 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:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>IRPJ SUSPENSO</b>				
IRPJ 2014	387.687	366.355	387.687	366.355
IRPJ 2015	70.655	66.487	70.655	66.487
IRPJ 2019	40.145	37.205	40.145	37.205
IRPJ 2020	41.173	38.104	41.173	38.104
IRPJ 2021	186.502	172.085	186.502	172.085
IRPJ 2022	125.784	115.092	125.784	115.092
IRPJ 2023	23.154	21.149	23.154	21.149
IRPJ 2024	27.376	-	27.376	-
<b>TOTAL</b>	<b>902.476</b>	<b>816.475</b>	<b>902.476</b>	<b>816.475</b>

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, incluíam as dívidas de IPTU que eram registradas em nome da Terracap. No entanto, existia divergências entre os imóveis cobrados pela Secretaria de Economia do Distrito Federal e os imóveis que a Terracap admitia ser de sua propriedade e de constar em seu estoque, ou mesmo aqueles que estão abrangidos por leis de isenções. Nesse sentido, até 2023 a Terracap optava 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) iam 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 nº 13/2022, sem contornos de definitividade.

Mas em 08 de novembro de 2024, após realização de acordo entre Distrito Federal, através da Secretaria de Economia do Distrito Federal e a Terracap, foi emitido o Ato Declaratório nº 25/2024 (SUREC/SEF/SEEC) que declarou a Terracap imune a todos a todos os impostos diretos distritais, nos termos do art. 150, VI, "a", da Constituição Federal. A imunidade do referido ato declaratório não se aplica aos imóveis que não estão na posse da Companhia, cujo lançamento dos impostos distritais é realizado em face do possuidor. O mesmo Ato Declaratório também revogou o Ato Declaratório nº 13/2022.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>CURTO PRAZO</b>				
Parcelamento IPTU 2019 - parte incontroversa	-	4.226	-	4.226
Refis 2020 - Secretaria de Economia do DF	-	1.223	-	1.223
Parcelamentos 2020 - Secretaria de Economia DF	-	126	-	126
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>5.575</b>	<b>-</b>	<b>5.575</b>
<b>LONGO PRAZO</b>				
IPTU A Recolher	-	9.682	-	9.682
Parcelamento IPTU 2019 - parte controversa	-	30.540	-	30.540
Refis 2020 - Secretaria de Economia do DF	-	189.048	-	189.048
Parcelamentos - 2020 - Secretaria de Economia DF	-	1.489	-	1.489
IPTU 2020 - Controverso - débitos em apuração	-	222.287	-	222.287
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>453.046</b>	<b>-</b>	<b>453.046</b>
<b>TOTAL CURTO E LONGO PRAZOS</b>	<b>-</b>	<b>458.621</b>	<b>-</b>	<b>458.621</b>

### c) Outros Tributos

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
IRRF/ISS	6.007	5.273	6.007	5.273
INSS	74	83	74	83
PIS	2.210	999	2.210	999
COFINS	10.195	4.616	10.195	4.616
CSLL, COFINS, PIS/PASEP - IN SRF 381/03	241	200	241	200
ITBI	-	4	0	4
<b>TOTAL</b>	<b>18.727</b>	<b>11.176</b>	<b>18.727</b>	<b>11.176</b>

## 28. 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. O Programa bonifica os colaboradores pelo atingimento de metas pré-estabelecidas e pactuadas. Portanto, o PPR está atrelado a metas e objetivos, não ao lucro da empresa.

### c) Programa de Demissão Incentivada

Em março de 2016, foi aprovado, por meio da Decisão de Diretoria Colegiada nº 141, sessão nº 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 contempla um saldo a pagar, em 31 de dezembro de 2024, de R\$ 895 registrado no Curto Prazo .

## 29. 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.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
PIS / PASEP	52.190	49.961	52.190	49.961
COFINS	240.391	230.121	240.391	230.121
CSLL	251.197	241.196	251.197	241.196
IRPJ	697.770	669.988	697.770	669.988
<b>TOTAL</b>	<b>1.241.549</b>	<b>1.191.265</b>	<b>1.241.549</b>	<b>1.191.265</b>

## 30. 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\$ 259.977 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 343.996 em 31 de dezembro de 2023). Demais ações que possuem status de perda "possível" estão apenas evidenciada no quadro abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Processos perda Provável - Provisionados</b>	<b>259.977</b>	<b>343.996</b>	<b>259.977</b>	<b>343.996</b>
100% Probabilidade	148.303	45.292	148.303	45.292
75% Probabilidade	111.674	298.704	111.674	298.704
<b>Processos perda possível - não Provisionados</b>	<b>942.106</b>	<b>981.370</b>	<b>389.876</b>	<b>981.370</b>
50% Probabilidade	552.230	556.712		556.712
25% Probabilidade	279.597	314.616	279.597	314.616
0% Probabilidade	110.280	110.042	110.280	110.042
<b>TOTAL</b>	<b>1.202.083</b>	<b>1.325.366</b>	<b>649.853</b>	<b>1.325.366</b>
<b>Processos perda Provável - Provisionados</b>				
Impacto no Resultado do Exercício	<b>(84.019)</b>	<b>(64.642)</b>	<b>(84.019)</b>	<b>(64.642)</b>

O impacto total da movimentação das provisões para perdas judiciais (contingências) entre os exercícios é contabilizado no resultado. Este impacto representa uma receita (reversão de despesa) de R\$ 84.019 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 64.642 em 31 de dezembro de 2023).

Destaca-se que no ano de 2024 houve revisão da análise do provisionamento da ação que trata a desapropriação indireta do Quinhão 23 da Fazenda Santa Maria, anteriormente classificada como perda provável (atualmente classificada como possível) no valor de R\$ 55.940. Outras reduções de valor contemplam exclusão de ação já transitada em julgado, ação com processo acordo efetuado e ação a ser paga com precatório.

### 31. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido da Terracap é composto, conforme abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		
	SALDO ANTERIOR 31/12/2023	RESULTADO DO EXERCÍCIO	SALDO FINAL 30/12/2024
<b>Capital Social</b>	<b>1.851.079</b>	-	<b>1.851.079</b>
<b>Ajuste de Avaliação Patrimonial</b>	<b>40.881</b>	-	<b>40.881</b>
<b>Reservas</b>	<b>3.560.301</b>	<b>(165.204)</b>	<b>3.395.097</b>
Reserva legal	176.164	-	176.164
Reserva de Retenção de Lucros	1.354.337	-	1.354.337
Reserva de Lucros a Realizar	1.057.582	(165.204)	892.378
Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios	972.218	-	972.218
<b>TOTAL</b>	<b>5.452.261</b>	<b>(165.204)</b>	<b>5.287.057</b>

#### a) Capital Social

O capital social da Terracap é de R\$ 1.851.079 em 31 de dezembro de 2024, 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. No Exercício de 2024 não houve distribuição de dividendos **(NE 25a)**.

#### 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.

### 32. 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.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS</b>	<b>767.025</b>	<b>722.393</b>	<b>767.025</b>	<b>722.393</b>
Receitas de vendas de imóveis	662.564	628.647	662.564	628.647
Receitas de serviços	104.461	93.746	104.461	93.746
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>	<b>(113.910)</b>	<b>(101.589)</b>	<b>(113.910)</b>	<b>(101.589)</b>
Descontos concedidos	(35.460)	(16.867)	(35.460)	(16.867)
Contribuições sobre a receita bruta	(78.450)	(84.722)	(78.450)	(84.722)
<b>RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS</b>	<b>653.115</b>	<b>620.804</b>	<b>653.115</b>	<b>620.804</b>

### 33. DESPESAS COM PESSOAL

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Honorários/ Jetons/ Gratificação/ Licença</b>	<b>11.279</b>	<b>9.811</b>	<b>11.279</b>	<b>9.811</b>
Diretoria	8.707	7.350	8.707	7.350
Conselho de Administração	1.434	1.411	1.434	1.411
Conselho Fiscal	707	656	707	656
Conselho de Auditoria	431	394	431	394
<b>Despesas Pessoal</b>	<b>318.481</b>	<b>288.887</b>	<b>318.481</b>	<b>288.887</b>
<b>TERRACAP</b>	<b>318.481</b>	<b>288.887</b>	<b>318.481</b>	<b>288.887</b>
Salários e Encargos	266.505	237.022	266.505	237.022
Benefícios	51.976	51.864	51.976	51.864
<b>TOTAL</b>	<b>329.760</b>	<b>298.698</b>	<b>329.760</b>	<b>298.698</b>

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.

### 34. DESPESAS ADMINISTRATIVAS GERAIS

Nesta rubrica são registradas despesas administrativas, conforme detalhamento abaixo.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Serviços Técnicos Especializados	2.003	1.370	2.003	1.370
Vigilância e Segurança	5.552	5.948	5.552	5.948
Programa Estágio/Menor Aprendiz e Treinamentos	2.219	2.179	2.219	2.179
Despesas Cartorárias/Taxas	3.979	9.830	3.979	9.830
Demais despesas	11.448	947	9.316	7.017
<b>TOTAL</b>	<b>25.200</b>	<b>20.274</b>	<b>23.068</b>	<b>26.344</b>

### 35. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS E ADMINISTRATIVAS

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas com serviços técnicos de informática	8.415	5.565	8.415	5.565
Despesas com transporte	805	478	805	478
Despesas com o local	12.318	10.990	12.318	10.990
Divulgação e publicidade	14.721	12.399	14.721	12.399
	<b>36.259</b>	<b>29.432</b>	<b>36.259</b>	<b>29.432</b>
Impostos, taxas e contribuições	2.570	2.368	2.570	2.368
Pis e cofins diferido	17.135	12.458	17.135	12.458
	<b>19.705</b>	<b>14.826</b>	<b>19.705</b>	<b>14.826</b>
<b>TOTAL</b>	<b>55.964</b>	<b>44.258</b>	<b>55.964</b>	<b>44.258</b>

### 36. RECEITA DE RECUPERAÇÃO DE DESPESAS

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

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
REVERSAO PROV. DIFERIMENTO TRIBUTARIO	19.991	89.247	19.991	89.247
RECUP DESP ADMINISTRATIVAS	2.884	468	2.884	468
REVERSAO PROV FERIAS E ENCARG	3.807	1.058	3.807	1.058
OUTRAS	5.657	2.409	5.657	2.409
<b>TOTAL</b>	<b>32.339</b>	<b>93.182</b>	<b>32.339</b>	<b>93.182</b>

### 37. 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\$ 3.252 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 3.213 em 31 de dezembro de 2023).

### DESPESAS DA OPERAÇÃO COM IMÓVEIS

### 38. 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.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Honorários de Terceiros	799	12.611	799	12.611
Despesas Judiciais	59	90	59	90
Indenizações Judiciais	822	460	822	460
<b>TOTAL</b>	<b>1.680</b>	<b>13.161</b>	<b>1.680</b>	<b>13.161</b>

### 39. 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 2024 representa R\$ 4.598 (R\$ 4.744 em 31 de dezembro de 2023).

### 40. 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 2024 representa R\$ 274.753 (R\$ 8252.744 em 31 de dezembro de 2023).

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Rateio - Obras e infraestrutura - imóveis doados ao DF	84.520	85.517	84.520	85.517
Rateio - Obras e infraestrutura - imóveis doados à União	85.491	58.897	85.491	58.897
Rateio - Obras e infraestrutura - imóveis quitados	104.742	108.330	104.742	108.330
<b>TOTAL</b>	<b>274.753</b>	<b>252.744</b>	<b>274.753</b>	<b>252.744</b>

### 41. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS

A conta Perdas nas Rescisões de Contratos registra as baixas do saldo devedor de alienações encerradas, incluindo aquelas em que os bens são destinados a leilões, mas não têm sucesso na venda. Além disso, são registradas as despesas com desapropriações.

A desapropriação é o processo legal pelo qual o poder público retira a posse de um bem de seu proprietário, mediante pagamento de uma indenização justa, para atender a interesses públicos, como a construção de infraestrutura, áreas habitacionais ou projetos de utilidade pública.

Nos exercícios de 2023 e 2024, observou-se um aumento significativo nessa despesa, decorrente especificamente de ações de desapropriação.

O saldo dessa conta em 31 de dezembro de 2024 é R\$ 208.167 (R\$ 202.658 em 31 de dezembro de 2023). O detalhamento desse agrupamento de contas segue abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Cancelamento Vendas Imóveis	33.092	91.150	33.092	91.150
Perdas nas Rescisões de Contratos	79.872	64.251	79.872	64.251
Perdas com Venda Terrenos	21.946	6.277	21.946	6.277
Desapropriação de Imóveis	73.257	40.979	73.257	40.979
<b>TOTAL</b>	<b>208.167</b>	<b>202.658</b>	<b>208.167</b>	<b>202.658</b>

## 42. 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.

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Perda c/ Tx/Aluguel/Concessão/DRU/TAC	52.750	41.190	52.750	41.190
Outras Perdas Eventuais	1	367	1	367
<b>TOTAL</b>	<b>52.751</b>	<b>41.557</b>	<b>52.751</b>	<b>41.557</b>

## 43. 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 2024 representa R\$ 1.477 (R\$ 61.632 em 31 de dezembro de 2023).

## 44. 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Receitas financeiras</b>				
Receita de aplicação financeira	4.756	24.560	4.756	24.560
Receita de juros diversos	170.832	142.111	170.832	142.111
Receita com multas	5.363	6.901	5.363	6.901
Receita resíduo positivo alienação	9.792	26.610	9.792	26.610
Receita variação monetária ativa - alienação	253.494	211.692	253.494	211.692
	<b>444.236</b>	<b>411.875</b>	<b>444.236</b>	<b>411.875</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesa resíduo negativo alienação	(9.474)	(28.099)	(9.474)	(28.099)
Atualização monetária IRPJ suspenso	(58.624)	(67.384)	(58.624)	(67.384)
Despesa variação monetária passiva - alienação	(94.548)	(176.421)	(94.548)	(176.421)
Outras despesas financeiras	(34.073)	(3.758)	(34.073)	(3.758)
	<b>(196.720)</b>	<b>(275.662)</b>	<b>(196.720)</b>	<b>(275.662)</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>247.516</b>	<b>136.213</b>	<b>247.516</b>	<b>136.213</b>

## 45. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

### Despesa de imposto corrente

#### Tributos reconhecidos no resultado

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<b>Tributos Correntes</b>				
Imposto de Renda	28.973	27.406	28.973	27.406
Contribuição Social	10.696	10.118	10.696	10.118
	<b>39.669</b>	<b>37.523</b>	<b>39.669</b>	<b>37.523</b>
<b>Tributos Diferidos</b>				
Imposto de Renda	39.073	31.727	39.073	31.727
Contribuição Social	14.067	11.422	14.067	11.422
	<b>53.140</b>	<b>43.149</b>	<b>53.140</b>	<b>43.149</b>
<b>Total Tributos</b>	<b>92.809</b>	<b>80.672</b>	<b>92.809</b>	<b>80.672</b>

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).

#### 46. RESULTADO LÍQUIDO POR AÇÃO

Em 31 de dezembro de 2024, a Terracap (Controladora) apurou um resultado negativo por ação de menos R\$ 0,33 (trinta e três centavos de reais). Comparativamente, apresentou um lucro por ação de R\$ 0,73 (setenta e três centavos de reais) em 31 de dezembro 2023.

Brasília, 31 de dezembro de 2024.

**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 INDEPENDENTE**

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Dezembro/2024**

**COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA -  
TERRACAP**

**Relatório do auditor independente**

**Demonstrações financeiras individuais  
e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2024**

## **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**

**Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2024**

### **Conteúdo**

**Relatório da Administração**

**Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

**Balancos patrimoniais individuais e consolidados**

**Demonstrações do resultado individuais e consolidadas**

**Demonstração do resultado abrangente individuais e consolidadas**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas**

**Demonstração dos fluxos de caixa individuais e consolidadas**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

## 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 2024 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 2024, 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.

### **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 consolidadas 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;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Terracap. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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, 19 de março de 2025.



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

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