



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DEZEMBRO/2025



Aprovadas em 16/03/2025 pela Diretoria da Terracap

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 “**Companhia**”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações 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 principais políticas contábeis 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 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório em 19 de março de 2025 sem modificação de opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria 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 livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 por erro, e emitir um 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos 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 Companhia 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

São Paulo-SP, 17 de março de 2026.

TATICCA Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-03.22.67/O-1

ADERBAL ALFONSO Assinado de forma digital por
ADERBAL ALFONSO
HOPPE:5415602500 HOPPE:54156025004
4 Dados: 2026.03.17 19:10:04
-03'00'

Aderbal Alfonso Hoppe
Contador CRC 1SC020036/O-8 T-SP

BALANÇO PATRIMONIAL
Em 31/12/2025 e 31/12/2024 (Reapresentado)

Valores expressos em Milhares de Reais

ATIVO	NE	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
ATIVO CIRCULANTE		2.280.652	2.157.100	2.257.795	2.147.246
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	7.	16.187	92.584	18.632	94.014
Caixa e Bancos	7.	7.991	2.213	8.194	2.267
Aplicações Financeiras	7.	8.196	90.371	10.438	91.747
CAUÇÕES	8.	8.960	9.973	8.960	9.973
Depósitos de Caução	8.	8.960	9.973	8.960	9.973
CRÉDITOS VENDAS IMÓVEIS/TAXAS	9.	526.424	407.407	526.424	407.407
Clientes Prestamistas	9.	1.119.722	1.052.070	1.119.722	1.052.070
(-) Juros a Transcorrer	9.	(267.108)	(280.749)	(267.108)	(280.749)
(-) PCLD	10.	(326.190)	(363.914)	(326.190)	(363.914)
ESTOQUES	11.	1.564.649	1.515.526	1.564.649	1.515.526
Estoques de Comercialização	11.	1.563.513	1.514.134	1.563.513	1.514.134
Almoxarifado	11.	1.136	1.392	1.136	1.392
OUTROS CRÉDITOS	13.	163.324	128.639	138.022	117.355
Tributos a Recuperar	13.	85.849	55.900	85.872	55.908
Adiantamentos s/ Folha	13.	3.430	4.091	3.430	4.091
Adiantamentos a Convênios	13.	8.101	5.001	8.101	5.001
Contas a Receber	13.1.	64.632	63.051	39.307	51.759
Outros adiantamentos	13.	1.312	596	1.312	596
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	14.	1.108	2.971	1.108	2.971
Despesas Antecipadas	14.	1.108	2.691	1.108	2.691
Custos a Apropriar	14.	-	280	-	280
ATIVO NÃO CIRCULANTE		6.832.437	6.572.175	6.867.508	6.584.467
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		2.905.160	2.756.420	2.905.160	2.756.420
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	9.	2.764.844	2.614.715	2.764.844	2.614.715
Clientes Prestamistas	9.	3.480.726	3.313.823	3.480.726	3.313.823
(-) Juros a Transcorrer	9.	(671.795)	(635.639)	(671.795)	(635.639)
(-) PCLD	10.	(44.087)	(63.469)	(44.087)	(63.469)
OUTROS CRÉDITOS	15.	140.316	141.705	140.316	141.705
Depósitos Judiciais	15a.	39.354	40.743	39.354	40.743
Desapropriações a Recuperar	15b.	94.165	94.165	94.165	94.165
Outros Créditos de Longo Prazo	15c.	6.797	6.797	6.797	6.797
INVESTIMENTOS	16.	3.907.798	3.799.045	3.973.375	3.807.780
Investimentos para Incentivos Fiscais	16a.	1.128	1.128	1.128	1.128
Investimentos de Participações Societárias	16b.	1.365.065	1.331.223	1.430.642	1.331.223
Investimentos não Societários	16c.	2.541.605	2.466.694	2.541.605	2.475.429
IMOBILIZADO	17/18.	12.360	9.495	12.503	9.545
Construções em Andamento	19.	1.692	1.692	1.692	1.692
Edifícios	17.	3.146	6.640	3.146	6.640
Máquinas e Equipamentos	17.	21.107	21.327	21.257	21.380
Bens Móveis e Instalações	17.	2.044	2.859	2.053	2.859
Veículos	17.	295	2.909	295	2.909
Depreciação Acumulada	17.	(15.924)	(25.932)	(15.940)	(25.935)
INTANGÍVEL	20.	7.119	7.215	(23.530)	10.722
Cessão Uso Informática/Pesquisa e Desenvolvimento	20.	9.718	12.419	(20.931)	15.926
Amortizações Acumuladas	20.	(2.599)	(5.204)	(2.599)	(5.204)
TOTAL DO ATIVO		9.113.089	8.729.275	9.125.303	8.731.713

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

BALANÇO PATRIMONIAL
Em 31/12/2025 e 31/12/2024 (Reapresentado)
 Valores expressos em Milhares de Reais

PASSIVO	NE	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
PASSIVO CIRCULANTE		447.868	495.062	462.519	497.498
Fornecedores	21.	13.955	21.171	13.955	21.203
Empréstimos (CP)	22.	50.271	30.061	50.271	30.061
Salários e Obrigações Trabalhistas	-	4.910	5.485	4.910	5.470
Obrigações Tributárias	27.	20.958	18.727	20.958	18.727
Certidões de Créditos de Imóveis	26.	73.850	228.135	73.850	228.135
Programa de Demissão Incentivada	28c.	-	895	-	895
Provisão para Férias e Encargos	-	25.657	23.270	25.657	23.270
Provisão para Licença Administrativa e Encargos	-	163	163	163	163
Cauções em Espécie	23.	14.842	18.119	14.842	18.119
Valores em Consignação	24.	15.540	2.812	15.540	2.812
Credores Diversos	21.	24.022	24.038	24.022	24.038
Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	23.	11.106	69.165	11.106	69.165
Dividendos/JCP a Pagar (CP)	25.	186.301	52.089	186.301	52.089
Outros Passivos (CP)	21.	6.293	932	20.944	3.351
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		3.018.185	2.927.156	3.018.185	2.927.156
Empréstimos (LP)	22.	184.242	233.534	184.242	233.534
Passivo Fiscal Diferido	29.	1.291.924	1.241.549	1.291.924	1.241.549
Obrigações Tributárias	27.	1.012.127	902.476	1.012.127	902.476
Provisão Para Perdas Judiciais	30.	236.858	259.977	236.858	259.977
Dividendos/JCP a Pagar	25.	292.755	289.341	292.755	289.341
Outros Passivos (LP)	21.	279	279	279	279
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31.	5.647.036	5.307.057	5.644.599	5.307.059
CAPITAL SOCIAL	31a.	1.851.079	1.851.079	1.851.079	1.851.079
AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	31e.	40.881	40.881	40.881	40.881
Ajuste Av. Patrimonial - Propr. p/ Investimento	31e.	40.881	40.881	40.881	40.881
RESERVAS		3.755.076	3.415.097	3.752.639	3.415.099
Reserva legal	31b.	197.144	176.164	197.144	176.164
Reserva de Retenção de Lucros	31d.	1.673.335	1.354.337	1.670.898	1.539.541
Reserva de Lucros a Realizar	31d.	912.378	912.378	912.378	727.175
Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios	31f.	972.218	972.218	972.218	972.218
TOTAL DO PASSIVO		9.113.089	8.729.275	9.125.303	8.731.713

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
Em 31/12/2025 e 31/12/2024 (Reapresentado)

Valores expressos em Milhares de Reais

DESCRIÇÃO	NE	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	32.	940.594	767.025	940.915	767.025
Receitas de vendas de imóveis	32.	816.656	662.564	816.656	662.564
Receitas de serviços	32.	123.938	104.461	124.259	104.461
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	32.	(130.767)	(113.910)	(130.767)	(113.910)
Descontos concedidos e vendas canceladas	32.	(34.638)	(35.460)	(34.638)	(35.460)
Contribuições sobre a receita bruta	32.	(96.129)	(78.450)	(96.129)	(78.450)
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	32.	809.827	653.115	810.148	653.115
CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS		(43.667)	(33.756)	(43.667)	(33.756)
LUCRO OPERACIONAL BRUTO		766.160	619.359	766.481	619.359
DESPESAS OPERACIONAIS GERAIS		(393.065)	(919.270)	(401.595)	(917.138)
a. DESPESAS OPERAC. ADMINISTRATIVAS		(401.899)	(376.998)	(410.429)	(374.866)
Despesas com pessoal	33.	(348.010)	(318.481)	(362.149)	(318.481)
Honorários da Diretoria/Conselhos	33.	(11.750)	(11.279)	(13.616)	(11.279)
Despesas com informática	35.	(10.686)	(8.415)	(10.686)	(8.415)
Despesas com transporte	35.	(749)	(805)	(1.117)	(805)
Despesas com o local	35.	(12.777)	(12.318)	(12.777)	(12.318)
Divulgação e publicidade	35.	(13.512)	(14.721)	(13.677)	(14.721)
Despesas administrativas gerais	34.	(41.296)	(25.200)	(33.257)	(23.068)
Impostos, taxas e contribuições	35.	(19.108)	(2.570)	(19.131)	(2.570)
Tributos diferidos	35.	18.633	2.856	18.633	2.856
Depreciação e Amortização	17/20.	(1.738)	(1.665)	(1.746)	(1.665)
Recuperação de despesas	36.	6.364	12.348	6.364	12.348
Outras receitas	37.	32.730	3.252	32.730	3.252
b. DESPESAS DA OPERAÇÃO COM IMÓVEIS		(200.986)	(523.786)	(200.986)	(523.786)
Despesas e indenizações judiciais	38.	(12.845)	(1.680)	(12.845)	(1.680)
Doações de terrenos	39.	(38.295)	(4.958)	(38.295)	(4.958)
Obras e serviços em loteamentos implantados	40.	(64.228)	(274.753)	(64.228)	(274.753)
Perdas nas rescisões de contratos	41.	(45.370)	(188.167)	(45.370)	(188.167)
Perdas eventuais	42.	(36.662)	(52.751)	(36.662)	(52.751)
Restituição (devolução) de receitas	43.	(3.586)	(1.477)	(3.586)	(1.477)
c. OUTROS RESULTADOS		209.820	(18.486)	209.820	(18.486)
Resultado em participações societárias	16a/b4.	59.629	32.678	59.629	32.678
Provisão de contingência	30.	23.119	84.019	23.119	84.019
Provisão p/ créditos liquidação duvidosa (PCLD)	10.	57.106	13.963	57.106	13.963
Resultado de Avaliação ao Valor Justo Prop. p/ Investimento	16d.	69.966	(149.146)	69.966	(149.146)
RESULTADO OPERACIONAL		373.095	(299.911)	364.886	(297.779)
RESULTADO FINANCEIRO	44.	159.286	247.516	159.125	247.516
Receitas financeiras	44.	243.300	190.745	243.363	190.745
Receitas de variações monetárias	44.	216.529	253.491	216.529	253.491
Despesas financeiras	44.	(89.084)	(43.547)	(89.308)	(43.547)
Despesas de variações monetárias	44.	(211.459)	(153.173)	(211.459)	(153.173)
RESULTADO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS		532.381	(52.395)	524.011	(50.263)
PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	45.	(112.785)	(92.809)	(112.785)	(92.809)
IRPJ e CSLL - balancete suspensão/redução	45.	(43.777)	(39.669)	(43.777)	(39.669)
IRPJ e CSLL - diferido	45.	(69.008)	(53.140)	(69.008)	(53.140)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	46.	419.596	(145.204)	411.226	(143.072)
RESULTADO POR AÇÃO (R\$)		0,84	(0,29)	0,82	(0,29)

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
Em 31/12/2025 e 31/12/2024 (Reapresentado)
Valores expressos em Milhares de Reais

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	419.596	(145.204)	411.226	(143.072)
Resultado Abrangente Total	419.596	(145.204)	411.226	(143.072)

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31/12/2025 e 31/12/2024 (Reapresentado)

Valores expressos em Milhares de Reais

COMPONENTES	CONTROLADORA							LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
	CAPITAL SOCIAL	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	RESERVAS						
			LEGAL	RETENÇÃO DE LUCROS	LUCROS A REALIZAR	ESPECIAL PARA DIVIDENDOS			
SALDOS EM 31/12/2023	1.851.079	40.881	176.164	1.354.337	1.057.582	972.218	-	5.452.261	
Resultado Líquido Exercício							(165.204)	(165.204)	
DESTINAÇÕES:									
Reserva Legal (NE 31b.)					(165.204)		165.204		
Reserva de Lucros a Realizar (NE 31d.)									
Dividendos Propostos (nota 23)									
SALDOS EM 31/12/2024 (Original)	1.851.079	40.881	176.164	1.354.337	892.378	972.218	-	5.287.057	
Resultado Líquido Exercício									
Ajustes de exercícios anteriores					20.000			20.000	
DESTINAÇÕES:									
Reserva Legal (NE 31b.)									
Reserva de Retenção de Lucros (nota 23/29e)					185.204	(185.204)			
Reserva de Lucros a Realizar (NE 31d.)					(185.204)	185.204			
SALDOS EM 31/12/2024 (Reapresentado)	1.851.079	40.881	176.164	1.354.337	912.378	972.218	-	5.307.057	
Resultado Líquido do Exercício							419.596	419.596	
DESTINAÇÕES:									
Reserva Legal (nota 23/29b)			20.980				(20.980)		
Reserva de Retenção de Lucros (nota 23/29e)				318.998			(318.998)		
Reserva de Lucros a Realizar (NE 31d.)									
Dividendos Propostos (nota 23)							(79.619)	(79.619)	
SALDOS EM 31/12/2025	1.851.079	40.881	197.144	1.673.335	912.378	972.218	(0)	5.647.036	

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
Em 31/12/2025 e 31/12/2024 (Reapresentado)

Valores expressos em Milhares de Reais

	NE	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADE OPERACIONAIS					
Resultado Líquido do Exercício		419.596	(145.204)	411.226	(143.072)
Ajustes ao Resultado					
1 Provisão de Contingência	30.	(23.119)	(84.019)	(23.119)	(84.019)
2 Tributos Diferidos	35.	(18.633)	(2.856)	(18.633)	(2.856)
3 Encargos de depreciação e amortização	17/20.	1.738	1.665	1.746	1.665
4 Doações de Terrenos	39.	38.295	4.958	38.295	4.958
5 Provisão p/ Devedores Duvidosos (PCLD)	10.	(57.106)	(13.963)	(57.106)	(13.963)
6 Perdas nas Rescisões de Contratos	41.	45.370	188.167	45.370	188.167
7 Perdas Eventuais	42.	36.662	52.751	36.662	52.751
8 IRPJ - Suspensão/Redução		31.342	28.972	31.342	28.972
9 IRPJ e CSLL - Diferido	45.	69.008	53.140	69.008	53.140
10 Recuperação de Despesas	36.	(5.713)	(19.991)	(5.713)	(19.991)
11 Resultado de Equivalência Patrimonial	16a.	(10.176)	(1.519)	(10.176)	(1.519)
12 Receitas Financeiras não recebidas		(243.300)	(190.745)	(243.363)	(190.745)
13 Atualização monetária IRPJ Suspenso		78.309	58.625	78.309	58.625
14 Atualização monetária Dividendos/JSCP União		58.024	40.049	58.024	40.049
15 Resultado da Avaliação Propriedade para Investimentos	16d.	(69.966)	149.146	(69.966)	149.146
Resultado Ajustado		350.331	119.176	341.906	121.308
Varição das Contas Patrimoniais:					
Depósitos de caução		1.013	4.188	1.013	4.188
Clientes Prestamistas (CP+LP)		(202.904)	(161.375)	(201.745)	(161.375)
Estoques de Comercialização e Almoxarifado		(87.418)	(53.271)	(87.418)	(53.271)
Outros Créditos (CP)		(34.684)	(18.526)	(20.666)	(20.591)
Despesas Pagas Antecipadamente		1.862	224.951	1.862	224.951
Outros Créditos (LP)		1.389	216.350	1.389	216.350
Fornecedores		(7.217)	(31.665)	(7.249)	(31.632)
Salários e Obrigações Trabalhistas		(575)	569	(559)	553
Obrigações Tributárias (CP + LP)		2.231	(452.665)	2.231	(452.665)
Certidões de Créditos de Imóveis		(154.285)	(51.256)	(154.285)	(51.256)
Programa de Demissão Incentivada (CP+LP)		(895)	(1.109)	(895)	(1.109)
Provisão para Férias e Encargos		2.387	543	2.387	543
Cauções em Espécie		(3.278)	(2.519)	(3.278)	(2.519)
Valores em Consignação		12.729	(172)	12.729	(172)
Credores Diversos		(16)	20.397	(16)	20.397
Receb Antecipado Venda Imóveis		(52.346)	31.594	(52.346)	31.594
Outros Passivos (CP+LP)		84.962	(40.524)	97.197	(40.036)
Caixa Líquido provenientes das Atividades Operacionais		(86.714)	(195.314)	(67.743)	(194.741)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos					
Varição nos Investimentos		(28.612)	(23.480)	(80.614)	(39.634)
Varição no Imobilizado		7.143	(1.610)	7.036	(1.663)
Varição no Intangível		2.701	(3.761)	36.857	12.120
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Investimento		(18.768)	(28.851)	(36.721)	(29.177)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento					
Varição Líquida nos Empréstimos		29.082	263.595	29.082	263.594
Caixa Líquido Proveniente das Atividades de Financiamento		29.082	263.595	29.082	263.594
AUMENTO/REDUÇÃO NO CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES		(76.397)	39.430	(75.382)	39.676
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO		92.584	53.154	94.014	54.338
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA LÍQUIDOS GERADOS		(76.397)	39.430	(75.382)	39.676
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO		16.187	92.584	18.632	94.014

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

DEZEMBRO/2025

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
6.1 . NOVO SISTEMA – ERP BENNER	8
6.2 . REAPRESENTAÇÃO	8
7. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	9
8. DEPÓSITOS DE CAUÇÃO	11
9. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	11
10. PERDA ESTIMADA PARA CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA (PCLD)	12
11. ESTOQUES DE IMÓVEIS E ALMOXARIFADO	12
12. COBERTURA DE SEGUROS	13
13. OUTROS CRÉDITOS - CURTO PRAZO	13
14. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	14
15. OUTROS CRÉDITOS – LONGO PRAZO	14
16. INVESTIMENTOS	15
17. IMOBILIZADO	17
18. TAXAS DE DEPRECIAÇÃO	18
19. CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO	18
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	20
25. DIVIDENDOS E JSCP	20
26. CERTIDÕES DE CRÉDITOS - IMÓVEIS	21
27. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS – CURTO E LONGO PRAZOS	22
28. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS	22
29. PASSIVO FISCAL DIFERIDO	23
30. PROVISÃO PARA PERDAS JUDICIAIS - CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS	23
31. PATRIMÔNIO LÍQUIDO	24
32. RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	25
33. DESPESAS DE PESSOAL	25
34. DESPESAS ADMINISTRATIVAS GERAIS	26
35. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS E ADMINISTRATIVAS	26
36. RECUPERAÇÃO DE DESPESAS	26
37. OUTRAS RECEITAS	27
38. DESPESAS E INDENIZAÇÕES JUDICIAIS	27
39. DOAÇÃO DE TERRENOS	27
40. OBRAS E SERVIÇOS EM LOTEAMENTO IMPLANTADOS	27
41. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS	28
42. PERDAS EVENTUAIS	28
43. RESTITUIÇÃO (DEVOLUÇÃO) DE RECEITAS	28
44. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	28
45. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	29
46. LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO	29

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 2025
(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 do Distrito Federal**, 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 inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) da Receita Federal sob o número: 00.359.877/0001-73.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APROVAÇÃO

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, entre 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.

v. Avaliação das Demonstrações Financeiras Intermediárias

As Demonstrações Financeiras Intermediárias (período findo em 30/06/2025) foram submetidas à apreciação da Diretoria Colegiada da Terracap em 10/12/2025.

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) "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, aluguéis e concessões, é reconhecida, desde 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 mensurados conforme as políticas contábeis da Companhia. Após serem mensurados, os ativos, ou o grupo de ativos, são novamente mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo líquido das 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., constituída em dezembro de 2017, inscrita no CNPJ nº 29.580.134/0001-00, é subsidiária integral da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, criada com a finalidade de implantar o Parque Tecnológico de Brasília – BioTIC, sendo responsável pela gestão, controle e estruturação do empreendimento. A viabilização do projeto envolve operações financeiras e imobiliárias relacionadas à ocupação do espaço, bem como a prospecção de novos negócios alinhados ao desenvolvimento sustentável do Distrito Federal. Após a consolidação do Parque Tecnológico, prevê-se a abertura de capital da subsidiária, com a consequente transferência de seu controle à iniciativa privada.

São celebrados, periodicamente, contratos de compartilhamento de despesas entre a Terracap e a BioTIC, os quais estabelecem: (i) condições para aumento de capital; (ii) regras para o compartilhamento de custos, estruturas, políticas e mecanismos de divulgação entre as partes; e (iii) diretrizes relativas à política de conflito de interesses. Os saldos relacionados a essa empresa, refletidos nas demonstrações financeiras da Companhia, estão apresentados na **NE 16b e 16b.2**.

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 e 16b.3**.

6.1. NOVO SISTEMA – ERP BENNER

Em 1º de janeiro de 2025, a Terracap iniciou a utilização do novo sistema de gestão empresarial (ERP) da empresa Benner, em implantação desde 2022. Inicialmente, a implementação ocorreu na área de Pessoas, com o módulo correspondente entrando em operação em meados de 2023, seguido pela área de Materiais em 2024.

Ainda em 2024, foram realizados testes de parametrização e ajustes nos módulos financeiros e de orçamento do ERP. A partir de 1º de janeiro de 2025, as áreas financeiras (Tesouraria, Contas a Receber e Contas a Pagar), Contabilidade, Tributos, Imobilizado e Orçamento passaram a operar no novo sistema.

Destaca-se que, em 2025, a Companhia envidou esforços na correção e ajustes de parametrização, visando a confiabilidade das informações registradas no sistema. Nos próximos exercícios, os esforços serão contínuos, até a completa estabilização do sistema, com foco na melhoria das funcionalidades e na maior automação dos processos.

6.2. REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 2024

No exercício de 2025, foram identificadas situações relevantes nos demonstrativos financeiros que, à luz do CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, levaram a Terracap a representar seus saldos. Essa medida visa aprimorar a relevância e a confiabilidade das demonstrações financeiras, bem como assegurar sua comparabilidade ao longo do tempo.

a) Perdas nas rescisões de contratos – Identificou-se que parte do saldo referente a despesas com acordos judiciais havia sido contabilizada em duplicidade, uma vez que o mesmo valor já constava no relatório de Perdas Judiciais e, conseqüentemente, também havia sido registrado contabilmente. O estorno desse valor corresponde a R\$ 20.000, tanto na Controladora quanto no Consolidado.

b) Contabilização de resultados de exercícios anteriores – Foi verificado que resultados de exercícios anteriores foram contabilizados indevidamente na conta de Reservas de Lucros do Patrimônio Líquido, quando o correto seria sua alocação na Reserva de Retenção de Lucros. O ajuste realizado foi de R\$ 165.204, aplicável à Controladora e ao Consolidado.

c) Demonstração do Resultado de 2024 – Constatou-se um erro no preenchimento da Demonstração do Resultado de 2024, pois não foi excluído o valor da receita de equivalência patrimonial na coluna do consolidado. O valor ajustado corresponde a R\$ 30.690, aplicável ao consolidado.

A movimentação decorrente das alterações mencionadas está apresentada no quadro a seguir:

CONTA	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	ORIGINAL 31/12/2024	ACERTO	REAPRESENTADO 31/12/2024	ORIGINAL	ACERTO	REAPRESENTADO 31/12/2024
BP a) Credores Diversos	44.038	(20.000)	24.038	44.038	(20.000)	24.038
b) Reserva de Retenção de Lucros	1.354.337	20.000 165.204	1.539.541	1.354.337	20.000 165.204	1.539.541
c) Reserva de Lucros a Realizar	892.378	(165.204)	727.175	892.378	(165.204)	727.175
DRE a) Perdas nas rescisões de contratos	(208.167)	20.000	(188.167)	(208.167)	20.000	(188.167)
b) Receita de participações societárias	32.678	-	32.678	63.368	(30.690)	32.678
DRE Resultado	(165.204)	(20.000)	(145.204)	(132.382)	(10.690)	(143.072)

7. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Bancos	7.991	2.213	8.194	2.267
Aplicações Financeiras	8.196	90.371	10.438	91.747
TOTAL	16.187	92.584	18.632	94.014

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, a totalidade dos valores aplicados está registrada no curto prazo. Os recursos estão aplicados, majoritariamente, de forma automática, em fundos de renda fixa, com rentabilidade em torno de 100% do CDI e, de forma complementar, em CDBs atrelados a 102% do CDI, visando maior rentabilidade.

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	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Total do Passivo	3.466.053	3.422.218	3.480.704	3.424.654
Menos: caixa e equivalentes de caixa	(16.187)	(92.584)	(18.632)	(94.014)
Dívida Líquida	3.449.866	3.329.634	3.462.072	3.330.640
Total do Patrimônio Líquido (PL)	5.647.036	5.307.057	5.644.599	5.307.059
Índice da Dívida Líquida pelo PL	0,61	0,63	0,61	0,63

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.

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Depósitos de Caução	8.960	9.973	8.960	9.973

9. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Contas a Receber – Curto Prazo				
Venda de Imóveis	526.424	407.407	526.424	407.407
Clientes Prestamistas	1.119.722	1.052.070	1.119.722	1.052.070
(-) Juros a transcorrer	(267.108)	(280.749)	(267.108)	(280.749)
(-) PCLD	(326.190)	(363.914)	(326.190)	(363.914)
Contas a Receber – Longo Prazo				
Venda de Imóveis	2.764.844	2.614.715	2.764.844	2.614.715
Clientes Prestamistas	3.480.726	3.313.823	3.480.726	3.313.823
(-) Juros a transcorrer	(671.795)	(635.639)	(671.795)	(635.639)
(-) PCLD	(44.087)	(63.469)	(44.087)	(63.469)
TOTAL	3.291.268	3.022.122	3.291.268	3.022.122

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, composta pela taxa de juros definida pela companhia mais um índice de correção monetária. Desse modo, temos contratos enquadrados nas seguintes situações:

- Taxa de Juros de 1% a.m. + IGP-M (contratos firmados até o edital 07/2011) sem cláusula de alienação fiduciária;
- Taxa de Juros de 0,8% a.m. + IGP-M (contratos firmados entre o edital 08/2011 e o edital 03/2015);
- Taxa de Juros de 0,5% a.m. + IPCA (taxa padrão para imóveis adquiridos entre os editais 04/2015 e 06/2024);

iv) Taxa de Juros de 0,4% a.m. + IPCA (taxa reduzida somente para imóveis residenciais de natureza unifamiliar adquiridos por pessoa física entre o edital 04/2015 e 06/2024);

v) Taxa de Juros de 0,25% a.m. + IPCA (taxa padrão para imóveis adquiridos a partir do edital 07/2024);

vi) Taxa de Juros de 0,2% a.m. + IPCA (taxa reduzida somente para imóveis residenciais de natureza unifamiliar adquiridos por pessoa física a partir do edital 07/2024).

Sendo assim, nos contratos de vendas de imóveis, há correção monetária incidente sobre o saldo devedor de acordo com os índices oficiais (IGP-M/FGV e IPCA/IBGE), além da aplicação da taxa de juros mensal.

A aplicação da correção monetária obedece à seguinte regra:

- Financiamentos em até 11 meses: sem correção monetária;
- Financiamentos de 12 a 35 meses: correção monetária anual, conforme acumulado do índice nos 12 meses anteriores;
- Financiamentos a partir de 36 meses: correção monetária 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, a Companhia ainda utiliza 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.

Os lançamentos contábeis que envolvem as contas desse subgrupo levam em consideração os dispositivos da NBG TG 48. A PCLD mensal é registrada, em contrapartida, no resultado.

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
PCLD - Curto Prazo	(326.190)	(363.914)	(326.190)	(363.914)
PCLD - Vendas	(240.607)	(247.180)	(240.607)	(247.180)
PCLD - Taxas	(85.583)	(116.734)	(85.583)	(116.734)
PCLD - Longo Prazo	(44.087)	(63.469)	(44.087)	(63.469)
PCLD - Vendas	(44.087)	(63.469)	(44.087)	(63.469)
TOTAL	(370.277)	(427.383)	(370.277)	(427.383)

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
PCLD NO RESULTADO	57.106	13.963	57.106	13.963

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	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Estoques de Imóveis	1.563.513	1.514.134	1.563.513	1.514.134
Terrenos a comercializar	945.790	933.342	945.790	933.342
Áreas a lotear	37.665	37.668	37.665	37.668
Chácaras	7.988	7.988	7.988	7.988
Edifícios comerciais/residenciais	38	38	38	38
Terrenos a incorporar	44.693	29.414	44.693	29.414
Estoque Indisponível para Venda	524.401	502.745	524.401	502.745
Fazendas	2.939	2.940	2.939	2.940
Almojarifado	1.136	1.392	1.136	1.392
TOTAL	1.564.649	1.515.526	1.564.649	1.515.526

Estoque Indisponível para Venda

Estoques indisponíveis para venda imediata são imóveis com algum tipo de ônus real, tais como: imóveis obstruídos com algum tipo de construção, imóveis retomados que falta a reintegração de posse, imóveis penhorados, imóveis reservados a programas de governo, dentre outros. A contabilização dos estoques da Companhia tem como referência normativa o conteúdo disposto na NBC TG 16.

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 50.

13. OUTROS CRÉDITOS - CURTO PRAZO

O detalhamento dessa rubrica está descrito no quadro abaixo:

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Tributos a Recuperar	85.849	55.900	85.872	55.908
Adiantamentos s/ Folha	3.430	4.091	3.430	4.091
Adiantamento a Convênios e Outros Créditos	8.101	5.001	8.101	5.001
Contas a Receber	64.632	63.051	39.307	51.759
Outros Adiantamentos	1.312	596	1.312	596
TOTAL	163.324	128.639	138.022	117.355

13.1 Contas a Receber

São registros relacionados a devedores da Terracap de diversas naturezas, principalmente com órgãos do Governo do Distrito Federal, valores relacionados a garantia da operação do empréstimo relacionado aos recebíveis imobiliários (CRI/Itaú Securitizadora) e valores a receber com as Subsidiárias:

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.2**), equivalente a R\$ 21.160 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 12.844 em 31 de dezembro de 2024).

b) Concessão Uso Estádio Nacional – Governo do DF

A Terracap possui créditos a receber do Distrito Federal decorrentes de cessão onerosa de uso do Estádio Nacional de Brasília, vinculada aos eventos Copa das Confederações (2013) e Copa do Mundo FIFA (2014). A Companhia ajuizou ação de cobrança visando ao ressarcimento dos valores decorrentes da referida cessão. Em sentença de março de 2025, o pedido foi julgado procedente. Em grau recursal, o TJDF deu parcial provimento ao recurso do Distrito Federal, reconhecendo a nulidade do contrato, mas mantendo o dever de indenizar pela efetiva utilização dos bens, a ser apurado em liquidação de sentença, conforme regime de precatórios.

Foram opostos embargos de declaração pela Terracap, ainda pendentes de julgamento, encontrando-se os autos conclusos com o relator.

Os valores estão registrados no ativo não circulante pelo valor histórico, em razão da ausência de evidência que suporte o reconhecimento de atualização monetária.

14. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE

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

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Despesas Antecipadas	1.108	2.691	1.108	2.691
Licença de Software	1.108	2.691	1.108	2.691
Custos a Apropriar	-	280	-	280
Gastos a Apropriar	-	280	-	280
TOTAL	1.108	2.971	1.108	2.971

A conta Despesas Antecipadas registra seguros, assinaturas de periódicos e licenças de softwares que a Terracap contrata.

A conta de Gastos 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.

15. OUTROS CRÉDITOS – LONGO PRAZO

A conta Outros Créditos é composta pelas contas descritas abaixo:

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Depósitos Judiciais	39.354	40.743	39.354	40.743
Outros Créditos de Longo Prazo	100.962	100.962	100.962	100.962
Desapropriações a Recuperar - Águas Emendadas	94.165	94.165	94.165	94.165
Outros	6.797	6.797	6.797	6.797
TOTAL	140.316	141.705	140.316	141.705

a) Depósitos Judiciais

Referem-se a valores depositados em decorrência de determinações judiciais. A composição do saldo por instituição financeira está apresentada a seguir:

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Banco do Brasil	2.242	2.272	2.242	2.272
Caixa Econômica Federal	2.891	2.838	2.891	2.838
BRB	34.220	35.632	34.220	35.632
TOTAL	39.354	40.743	39.354	40.743

A Terracap vem, ao longo dos últimos anos, realizando o monitoramento dos saldos contábeis de depósitos judiciais por meio de conciliações analíticas dos processos, mantendo registrados valores referentes a depósitos judiciais vinculados a ações em andamento.

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:

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. O montante dessa desapropriação equivale a R\$ 94.165 em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

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.

A Terracap ajuizou ação de cobrança contra o Distrito Federal visando ao ressarcimento de valores relacionados a desapropriações na REBIO de Águas Emendadas. Em sentença proferida ao final de janeiro de 2026, o Juízo reconheceu a prescrição de parte dos valores e condenou o Distrito Federal ao ressarcimento dos montantes não prescritos, a serem apurados em liquidação, com a devida atualização e incidência de juros. A Terracap opôs embargos de declaração, ainda pendentes de julgamento, alegando omissão quanto à análise das causas de suspensão e interrupção do prazo prescricional.

c) Restituição a Clientes

Estão registrados nessa conta créditos de diversas naturezas para os quais não há expectativa de realização pela Companhia. Esse agrupamento contempla valores destinados pela Terracap à retomada de imóveis, por meio de acordos judiciais, parcelamentos, depósitos judiciais, entre outros, relacionados à rescisão contratual e à devolução de parcelas. Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o saldo dessa conta equivale a R\$ 6.797.

16. INVESTIMENTOS

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

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Investimentos				
Para incentivos fiscais	1.128	1.128	1.128	1.128
De participações societárias	1.365.065	1.331.223	1.430.642	1.331.223
Não societários	2.541.605	2.466.694	2.541.605	2.475.429
TOTAL	3.907.798	3.799.045	3.973.375	3.807.780

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	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
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
TOTAL	1.128	1.128	1.128	1.128

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			
	SALDO ANTERIOR 31/12/2024	INCLUSÕES	EQUIVALENCIA PATRIMONIAL	SALDO FINAL 31/12/2025
CAESB	233.722		38.922	272.645
CEB	4.284		(325)	3.959
Metrô DF	17		0	17
Corumbá Concessões	70.811		(28.422)	42.389
BIOTIC S/A	26.761	12.845	-	39.605
Parque Tecnológico BIOTIC - Imóvel 1	982.000		-	982.000
ETR S/A	13.628	10.822	-	24.450
TOTAL	1.331.223	23.667	10.176	1.365.065

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	71,1066	3.958.290,47
CIA Metropolitana DF/METRÔ	0,001302%	ON	400	44,795	17.916,98
Corumbá Concessões S/A	11,42%	ON/PNB	99.999.999	0,3680	36.799.156,54
CIA Água e Esgoto de Brasília - CAESB	10,33%	ON	1.610.124.978	0,1716	272.644.176,30

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 realizou a integralização inicial no capital social da BioTIC S.A. Anualmente, a Companhia realiza aportes com o objetivo de garantir a viabilidade de suas operações, de modo a assegurar a continuidade dos estudos e pesquisas de desenvolvimento, cujo controle gerencial é de competência da referida subsidiária. Em 31 de dezembro de 2025, o montante total investido nessa subsidiária perfaz R\$ 39.605, registrado no grupo de Investimentos.

Adicionalmente, no grupo de contas Contas a Receber (**NE 13.1 a**), há saldo de R\$ 21.160, cuja eventual destinação a Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC depende de aprovação pelos órgãos colegiados internos.

b3. Operações com a subsidiária ETR S.A.

Em 31 de dezembro de 2025, o aporte de investimento na ETR S.A perfaz o montante de R\$ 24.450 registrado no grupo de Investimentos.

Assim como na BioTIC, esses aportes visam garantir a viabilidade das operações da ETR S.A., proporcionando a continuidade dos estudos e das pesquisas 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	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Resultado de Equivalência Patrimonial	10.175	1.519	10.175	1.519
CAESB	38.922	1.887	38.922	1.887
CEB	(325)	475	(325)	475
Metro	-	(7)	0	(7)
Corumba	(28.422)	(836)	(28.422)	(836)
Receita de Dividendos	49.453	31.159	49.453	31.159
CAESB	14.368	11.543	14.368	11.543
CEB	1.294	412	1.294	412
Corumba	33.577	19.038	33.577	19.038
Metanor	195	152	195	152
Telefônica	3	3	3	3
Seiva	16	11	16	11
TOTAL	59.629	32.678	59.629	32.678

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			
	31/12/2024 Reapresentado	Inclusões	Avaliação Patrimonial	31/12/2025
Torre de TV Digital	21.638	-	(7.878)	13.760
Centro Esportivo de Brasília	66.770	-	-	66.770
Edifícios Comerciais (Prédios)	20.700	-	517	21.217
Setor Habitacional Jóquei	870.000	-	30.000	900.000
Fazenda Papuda	333.000	-	10.000	343.000
Granja do Torto	89.600	-	5.600	95.200
Pontão do Lago Sul	394.000	-	8.000	402.000
Centro Comercial Noroeste	205.259	-	-	205.259
Aldeias do Cerrado	464.555	-	23.727	488.282
Consórcio Terracap e CEB Par (Usina Fotovoltaica)	-	4.945	-	4.945
Outros Imóveis	1.172	-	-	1.172
TOTAL	2.466.694	4.945	69.966	2.541.605

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), o Centro Comercial do Noroeste, as quadras 5, 7, 9, 15 e 19 do completo urbanístico Aldeias do Cerrado, localizado no Jardim Botânico de Brasília e o empreendimento Usina Fotovoltaica, adicionado em 2025.

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.

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). Os saldos desse agrupamentos estão demonstrados abaixo:

	CONTROLADORA					Total
	Edifícios	Máquinas e Equipamentos	Veículos	Bens Móveis e Instalações	Construções em Andamento	
CUSTO						
Saldo em 31/12/2024 (reapresentado)	6.640	21.327	2.909	2.859	1.692	35.427
Adições ou (-) Baixas	(3.494)	(220)	(2.614)	(815)	-	(7.143)
Saldo em 31/12/2025	3.146	21.107	295	2.044	1.692	28.284
DEPRECIÇÃO ACUMULADA						
Saldo em 31/12/2024 (reapresentado)	(4.294)	(16.483)	(2.826)	(2.330)	-	(25.932)
Adições	1.657	6.361	1.090	899	-	10.008
Saldo em 31/12/2025	(2.637)	(10.122)	(1.735)	(1.431)	-	(15.924)
VALOR CONTÁBIL LÍQUIDO						
Saldo em 31/12/2024 (reapresentado)	2.346	4.844	83	529	1.692	9.495
Saldo em 31/12/2025	509	10.985	(1.440)	613	1.692	12.360

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.

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	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
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
TOTAL	1.692	1.692	1.692	1.692

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	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Cessão de uso de software/desenvolvimento	9.718	12.419	22.299	15.926
(-) Amortização Acumulada	(2.599)	(5.204)	(2.599)	(5.204)
TOTAL	7.119	7.215	19.700	10.722

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	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Fornecedores	13.955	21.171	13.955	21.203
Credores Diversos (CP)	24.022	24.038	24.022	24.038
Outros Passivos de Curto e Longo Prazos	6.572	1.211	21.223	3.630
TOTAL	44.549	46.420	59.200	48.871

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				
	31/12/2024 Reapresentado	Amortização do Principal	Juros Pagos	Juros apropriados/ Transf. LP/CP	31/12/2025
CURTO PRAZO	30.061	(37.882)	(42.498)	100.590	50.271
Banco ABC	13.690	(13.750)	(9.594)	24.624	14.970
Itaú Securitizadora	16.371	(24.132)	(32.904)	75.966	35.301
LONGO PRAZO	233.534	-	-	(49.292)	184.242
Banco ABC	46.251	-	-	(15.000)	31.251
Itaú Securitizadora	187.283	-	-	(34.292)	152.991
TOTAL	263.595	(37.882)	(42.498)	51.298	234.513

a) Banco ABC

Em 2024, a TERRACAP captou R\$ 60 milhões junto ao banco ABC. 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)/Itaú Securitizadora

Também em 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

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	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Cauções em espécie	14.842	18.119	14.842	18.119
Editais Venda de Imóveis	10.197	13.619	10.197	13.619
Caução Arena Plex (Estádio Nacional)	4.645	4.501	4.645	4.501
Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	11.106	69.165	11.106	69.165
TOTAL	25.947	87.284	25.947	87.284

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 2025, estão demonstrados abaixo:

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Órgãos do GDF	2.795	2.795	2.795	2.795
Imóveis de Terceiros	12.708	-	12.708	-
Outros	37	17	37	17
TOTAL	15.540	2.812	15.540	2.812

25. DIVIDENDOS

Os dividendos são apurados ao final do exercício, observando o mínimo obrigatório previsto no art. 202 da Lei nº 6.404/76 e no Estatuto Social da Companhia. Correspondem a 25% do lucro do exercício, ajustado pela exclusão dos efeitos da receita de equivalência patrimonial (**NE 16b.4**) e da avaliação a valor justo de propriedades para investimento (**NE 16c**), por não representarem realização de caixa, conforme facultado no art. 89 do Estatuto Social. A apuração dos dividendos do exercício foi realizada conforme memória de cálculo apresentada a seguir:

APURAÇÃO DOS DIVIDENDOS DO EXERCÍCIO	31/12/2025	31/12/2024 REAPRESENTADO
Lucro do Exercício	419.596	(145.204)
(-) Reserva Legal (5%)	(20.980)	-
Lucro do Exercício Após Reserva Legal	398.616	(145.204)
(-) Excluições facultadas no art 89 do Estatuto Social da Terracap	(80.142)	-
Lucro do Exercício - base dividendos	318.474	(145.204)
(-) Dividendos (25%)	(79.619)	-
Dividendos GDF (51%)	(40.605)	-
Dividendos União (49%)	(39.014)	-

A distribuição do lucro do exercício, portanto, está refletida no patrimônio líquido, conforme detalhado no quadro a seguir:

DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	31/12/2025	31/12/2024 REAPRESENTADO
Dividendos (Passivo Circulante)	79.619	-
Reserva Legal (5%) - PL	20.980	-
Reserva Retenção de Lucros - PL	318.997	(145.204)
TOTAL	419.596	(145.204)

a. Detalhamento do saldos de Dividendos e JSCP - curto e longo prazos

Na conta de dividendos e JSCP a pagar, no curto prazo, estão contempladas a 3ª parcela e a 4ª parcela a pagar para a União, relativas ao Acordo de Acionistas realizado em março de 2022, que tem por objeto o pagamento dos dividendos e JSCP de 2014 e 2015, além dos dividendos dos exercícios de 2023 e do exercício atual.

Descrição	31/12/2024 Reapresentado	Pagamentos	Transfências	Atualização monetária	Dividendos 2025	31/12/2025
CURTO PRAZO	52.089	-	48.775	5.818	79.619	186.301
GDF	5.495	-	-	-	40.605	46.100
União	46.594	-	48.775	5.818	39.014	140.201
LONGO PRAZO	289.341	-	(48.792)	52.206	-	292.755
GDF	5.279	-	-	-	-	5.279
União	284.062	-	(48.792)	52.206	-	287.476
TOTAL	341.430	-	(17)	58.024	79.619	479.056

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.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo dessa conta é de R\$ 73.850 (R\$ 228.135 em 31 de dezembro de 2024). A redução do saldo apresentada no período decorre da utilização de certidões para amortização e quitação de saldos de alienações.

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Saldo anterior	228.135	279.391	228.135	279.391
Novas Certidões / Transferências de saldo entre certidões	975	97.177	975	97.177
Amortização/Baixa/Quitação de Alienação	(169.023)	(151.101)	(169.023)	(151.101)
Atualização monetária Certidões	13.971	4.001	13.971	4.001
Outros	(208)	(1.334)	(208)	(1.334)
TOTAL	73.850	228.135	73.850	228.134

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, conforme quadro a seguir:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Curto Prazo	7.405	6.036	7.405	6.036
PIS e Cofins	11.442	12.405	11.442	12.405
IPTU	33	-	33	-
IRRF	7.372	6.036	7.372	6.036
Longo Prazo	1.012.127	902.476	1.012.127	902.476
IRPJ Suspenso	1.012.127	902.476	1.012.127	902.476
TOTAL	1.019.533	908.512	1.019.533	908.511

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

No exercício de 2014, a Terracap ajuizou ação anulatória de débito fiscal, visando à nulidade de lançamento de IRPJ, bem como à declaração de inexistência de relação jurídico-tributária, a qual foi julgada procedente, com confirmação da tutela antecipada.

No exercício de 2015, a Companhia ajuizou ação declaratória, na qual obteve tutela antecipada para suspensão da exigibilidade do IRPJ e do ITR a partir daquele exercício, estendida aos exercícios subsequentes, com fundamento na imunidade tributária recíproca prevista na Constituição Federal.

Em decorrência dessas demandas judiciais, permanecem registrados no passivo os valores correspondentes aos tributos com exigibilidade suspensa, atualizados pela taxa SELIC. Os respectivos saldos encontram-se demonstrados a seguir:

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA/CONSOLIDADO			
	31/12/2024 Reapresentado	Inclusão	Atualização Monetária	31/12/2025
IRPJ SUSPENSO				
IRPJ 2014	387.687	-	27.191	414.878
IRPJ 2015	70.655	-	5.313	75.969
IRPJ 2019	40.145	-	3.748	43.893
IRPJ 2020	41.173	-	3.913	45.086
IRPJ 2021	186.502	-	18.377	204.879
IRPJ 2022	125.784	-	13.629	139.413
IRPJ 2023	23.154	-	2.787	25.941
IRPJ 2024	27.376	-	3.351	30.726
IRPJ 2025	-	31.342	-	31.342
TOTAL	902.476	31.342	78.309	1.012.127

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

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

A Terracap possui Programa de Demissão Incentivada (PDI), que contempla a concessão de benefícios adicionais às verbas rescisórias legais, conforme regras definidas pela Companhia.

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	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
PIS / PASEP	54.621	52.190	54.621	52.190
COFINS	251.589	240.391	251.589	240.391
CSLL	260.924	251.197	260.924	251.197
IRPJ	724.789	697.770	724.789	697.770
TOTAL	1.291.924	1.241.549	1.291.924	1.241.549

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%). Demais ações que possuem status de perda "possível" estão apenas evidenciada no quadro abaixo:

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
PROVISIONADOS				
Probabilidade de perda Provável				
100% Probabilidade	166.998	148.303	166.998	148.303
75% Probabilidade	69.860	111.674	69.860	111.674
Total Passivo Não Circulante	236.858	259.977	236.858	259.977
IMPACTO DA PROVISÃO NO RESULTADO	23.119	84.019	23.119	84.019
NÃO PROVISIONADOS				
Probabilidade de perda Possível				
50% Probabilidade	573.045	552.230		552.230
25% Probabilidade	293.925	279.597	293.925	279.597
0% Probabilidade	106.208	110.280	106.208	110.280
	973.178	942.106	973.178	942.106

31. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido da Terracap é composto, conforme abaixo:

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Capital Social	1.851.079	1.851.079	1.851.079	1.851.079
Ajuste de Avaliação Patrimonial	40.881	40.881	40.881	40.881
Reservas	3.755.076	3.415.097	3.752.639	3.415.099
Reserva legal	197.144	176.164	197.144	176.164
Reserva de Retenção de Lucros	1.673.335	1.354.337	1.670.898	1.539.541
Reserva de Lucros a Realizar	912.378	912.378	912.378	727.175
Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios	972.218	972.218	972.218	972.218
TOTAL	5.647.036	5.307.057	5.644.599	5.307.059

a) Capital Social

O capital social da Terracap, em 31 de dezembro de 2025, é de R\$ 1.851.079, integralmente detido por acionistas domiciliados no País, sendo 51% do Governo do Distrito Federal e 49% da União, dividido em 500.000.000 de ações ordinárias nominativas, todas da mesma classe e sem valor nominal.

Ressalta-se que, em 2022, foi celebrado acordo entre a Companhia, a União e o Distrito Federal, cujos efeitos foram integralmente reconhecidos nas demonstrações financeiras daquele exercício.

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.

A parcela do lucro do exercício destinada à reserva legal está demonstrada nas **NE.25** e na **NE.31.d**.

c) Dividendos

A Terracap propõe a distribuição de dividendos somente nos demonstrativos anuais.

O quadro detalhado dos saldos do exercício está apresentado na **NE 25**.

d) Reserva de Retenção de Lucros/Lucros a Realizar

Refere-se a valores oriundos de resultados apurados, mantidos no patrimônio líquido e disponíveis para destinação conforme deliberação societária, em consonância com as necessidades operacionais e financeiras da Companhia.

A parcela do lucro do exercício destinada à reserva de retenção de lucros está detalhada a seguir:

DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	31/12/2025	31/12/2024 REAPRESENTADO
Dividendos (Passivo Circulante)	79.619	-
Reserva Legal (5%) - PL	20.980	-
Reserva Retenção de Lucros - PL	318.997	(145.204)
TOTAL	419.596	(145.204)

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 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	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	940.594	767.025	940.915	767.025
Receitas de vendas de imóveis	816.656	662.564	816.656	662.564
Receitas de serviços	123.938	104.461	124.259	104.461
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(130.767)	(113.910)	(130.767)	(113.910)
Descontos concedidos	(34.638)	(35.460)	(34.638)	(35.460)
Contribuições sobre a receita bruta	(96.129)	(78.450)	(96.129)	(78.450)
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	809.827	653.115	810.148	653.115

33. DESPESAS COM PESSOAL

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

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Honorários/Jetons	11.750	11.279	13.616	11.279
Diretoria	9.054	8.707	9.054	8.707
Conselho de Administração	1.498	1.434	1.498	1.434
Conselho Fiscal	749	707	2.615	707
Conselho de Auditoria	449	431	449	431
Despesas Pessoal	348.010	318.481	362.149	318.481
Salários e Encargos	279.531	266.505	293.670	266.505
Benefícios	68.478	51.976	68.478	51.976
TOTAL	359.760	329.760	375.765	329.760

A remuneração da administração da Terracap compreende os valores relativos à diretoria e aos conselhos de administração, fiscal e de auditoria, observadas as diretrizes estabelecidas em assembleia geral de acionistas.

34. DESPESAS ADMINISTRATIVAS GERAIS

Nesta rubrica são registradas despesas administrativas, conforme detalhamento abaixo:

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Serviços Técnicos Especializados	10.065	2.003	10.065	2.003
Vigilância e Segurança	18.752	5.552	18.752	5.552
Cursos/Treinamentos, Programa Estágio/Menor Aprendizagem	2.957	2.219	2.957	2.219
Despesas Cartorárias/Taxas	4.025	3.979	4.025	3.979
Outros despesas	5.496	11.448	(2.542)	9.315
TOTAL	41.296	25.200	33.257	23.068

35. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS E ADMINISTRATIVAS

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Despesas com serviços técnicos de informática	10.686	8.415	10.686	8.415
Despesas com transporte	749	805	1.117	805
Despesas com o local	12.777	12.318	12.777	12.318
Divulgação e publicidade	13.512	14.721	13.677	14.721
	37.724	36.259	38.257	36.259
Impostos, taxas e contribuições	19.108	2.570	19.131	2.570
Pis e cofins diferido	(18.633)	17.135	(18.633)	17.135
	475	19.705	498	19.705
TOTAL	38.199	55.964	38.755	55.964

36. RECEITA DE RECUPERAÇÃO DE DESPESAS

Refere-se à recuperação de despesas operacionais e custos de vendas no exercício. O saldo está detalhado abaixo:

Descrição	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Restituição despesa empregados cedidos	1.744	-	1.744	-
Recuper. Custos Venda Terrenos	2.578	-	2.578	-
Recup. despesa com Plano de Saúde	528	-	528	-
Recuper. despesa Alienação Fiduciária	245	-	245	-
Outras	1.269	12.348	1.269	12.348
TOTAL	6.364	12.348	6.364	12.348

37. OUTRAS RECEITAS

Refere-se ao registro de outras receitas, como indenizações e acordos judiciais, penalidades de cauções e receitas provenientes da alienação ou leilão de bens do imobilizado e intangível, entre outras. Em 2025, registra-se nesse agrupamento o recebimento de imóvel doado pelo GDF, reconhecido pelo valor justo de R\$ 31.000.

DESPESAS DA OPERAÇÃO COM IMÓVEIS

38. DESPESAS E INDENIZAÇÕES JUDICIAIS

A Companhia registra como despesas e indenizações judiciais os valores referentes a custas, despesas processuais, honorários advocatícios e demais condenações judiciais.

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Honorários de Terceiros	2.093	799	2.093	799
Despesas Judiciais	97	59	97	59
Indenizações Judiciais	10.655	822	10.655	822
TOTAL	12.845	1.680	12.845	1.680

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.

O registro contábil das doações de terrenos e estoques aos acionistas é efetuado pelo valor contábil do bem na data da doação, correspondente ao custo histórico acrescido dos custos incorridos com o imóvel. O valor reconhecido no resultado em 31 de dezembro de 2025 totaliza R\$ 4.958 (R\$ 1.136 em 31 de dezembro de 2024).

40. OBRAS E SERVIÇOS EM LOTEAMENTO IMPLANTADOS

Refere-se aos gastos incorridos com obras e infraestrutura, atribuídos por rateio a imóveis que não mais integram os estoques, mas que se encontram nas áreas que originaram tais custos.

A partir de 2025, com a implantação de novo sistema, o rateio desses gastos passou a ser realizado de forma automatizada, com direcionamento aos respectivos imóveis.

Adicionalmente, em 2024, os dispêndios com obras foram superiores aos de 2025, em função da execução de projetos como o Drenar DF e obras de pavimentação na cidade.

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Rateio - Obras e infraestrutura	24.175	170.011	24.175	170.011
Rateio - Obras e infraestrutura - imóveis quitados	40.053	104.742	40.053	104.742
TOTAL	64.228	274.753	64.228	274.753

41. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS

A conta Perdas nas Rescisões de Contratos agrupa as baixas de saldos devedores de alienações encerradas ou rescindidas, incluindo aquelas em que os bens são destinados a leilão sem êxito na venda.

Destaca-se que, em 2024, os valores registrados foram superiores aos de 2025, em função de desapropriação de área localizada no "Arapoanga".

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Perdas nas Rescisões de Contratos	45.370	79.872	45.370	79.872
Desapropriação/Outras	-	108.295	-	108.295
TOTAL	45.370	188.167	45.370	188.167

42. PERDAS EVENTUAIS

A Companhia registra como perdas eventuais, principalmente, as perdas com recebíveis de taxas e concessões quando não há mais expectativa de recebimento, bem como outras perdas de natureza imaterial.

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Perda c/ Tx/Aluguel/Concessão/DRU/TAC	35.971	52.750	35.971	52.750
Outras Perdas Eventuais	691	1	691	1
TOTAL	36.662	52.751	36.662	52.751

43. RESTITUIÇÃO (DEVOLUÇÃO) DE RECEITAS

Refere-se aos valores restituídos a clientes, relativos a parcelas anteriormente recebidas, em decorrência de rescisões contratuais, seja por meio de acordos judiciais, administrativos, parcelamentos ou devolução à vista. O valor reconhecido no resultado em 31 de dezembro de 2025 totaliza R\$ 3.586 (R\$ 1.477 em 31 de dezembro de 2024).

44. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

Nas receitas e despesas financeiras e nas variações monetárias ativas e passivas incluem-se os resultados decorrentes de operações de crédito com instituições financeiras, aplicações financeiras, alienação de bens a prazo, juros e atualizações monetárias oriundas de condenações judiciais, entre outras operações. Incluem-se, também, a atualização monetária do IRPJ suspenso não pago, dos dividendos e dos JSCP decorrentes de acordo com a União, as correções das certidões de crédito e outros valores pagos ou a pagar pela Companhia. A seguir, apresenta-se o quadro demonstrativo das rubricas do resultado financeiro:

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Receitas financeiras				
Receitas financeiras	243.300	190.745	243.363	190.745
Receitas de variações monetárias	216.529	253.491	216.529	253.491
	459.829	444.236	459.892	444.236
Despesas financeiras				
Despesas financeiras	(89.084)	(43.547)	(89.308)	(43.547)
Despesas de variações monetárias	(211.459)	(153.173)	(211.459)	(153.173)
	(300.543)	(196.720)	(300.767)	(196.720)
Resultado Financeiro	159.286	247.516	159.125	247.516

45. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Despesa de imposto corrente Tributos reconhecidos no resultado

A Companhia adota o regime de apuração do lucro real anual. O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica é calculado à alíquota de 15%, acrescida de adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder 240.000 ao ano, e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido à alíquota de 9%, com base em balanços ou balancetes mensais de suspensão ou redução do imposto, conforme previsto no Decreto nº 9.580/2018 (RIR/18) e na Lei nº 9.430/96.

A Companhia entende que as provisões constituídas para passivos tributários são adequadas para todos os exercícios fiscais em aberto, com base na avaliação de diversos fatores, incluindo a interpretação da legislação aplicável e a experiência histórica. Adicionalmente, a contabilização dos tributos sobre o lucro observa o disposto na NBC TG 32 (R4).

DESCRIÇÃO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Tributos Correntes				
Imposto de Renda	31.342	28.973	31.342	28.973
Contribuição Social	12.435	10.696	12.435	10.696
	43.777	39.669	43.777	39.669
Tributos Diferidos				
Imposto de Renda	50.741	39.073	50.741	39.073
Contribuição Social	18.267	14.067	18.267	14.067
	69.008	53.140	69.008	53.140
Total Tributos	112.785	92.809	112.784	92.809

46. RESULTADO LÍQUIDO POR AÇÃO

Em 31 de dezembro de 2025, a Controladora apurou um lucro líquido de R\$ 419.596, correspondente a R\$ 0,84 (oitenta e quatro centavos de reais) por ação, revertendo o prejuízo de R\$ 145.204 registrado em 31 de dezembro de 2024, equivalente a -R\$ 0,29 (vinte e nove centavos de reais) por ação.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria da Terracap em 16 de março de 2026.

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