

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – GDF**  
**SECRETARIA DE ECONOMIA, DESENVOLVIMENTO, INOVAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA**  
**AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL – TERRACAP**  
**DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA – DIRAF**  
**GERÊNCIA DE CONTABILIDADE – GECOT**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**1º SEMESTRE DE 2018 E 2017**  
**(Valores expressos em R\$)**

### **1. Contexto Operacional**

A TERRACAP é uma empresa pública, criada pela Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972 e tem por objeto a execução, mediante remuneração, das atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal, compreendendo a utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, assim como realizar obras e serviços de infraestrutura e obras viárias no Distrito Federal, vinculadas às suas finalidades essenciais.

Através da Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011, tornou-se Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal e, sem prejuízo das demais atribuições previstas na Lei de sua criação, passa, 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
  - e. Construção, manutenção e adequação física e operacional de bens imóveis destinados à prestação de serviços públicos, tendo a NOVACAP como parceira preferencial.
- 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.

O endereço da Companhia é SAM, Bloco F, Edifício Sede da Terracap, Asa Norte, Brasília/DF.

### **2. Base de preparação**

#### **a. Declaração de conformidade**

As presentes demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade Técnicas Gerais – NBC TG's, o que requer da Administração o uso de julgamento para determinar os valores estimados a serem registrados, no caso de ativos e passivos sujeitos a essas estimativas, tais como: provisão para créditos de liquidação duvidosa, ativo fiscal diferido, benefícios pós-emprego, provisões para contingências judiciais, dentre outros. Acrescenta-se que a empresa não possui ativos em garantia.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração.

#### **b. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos seguintes itens materiais reconhecidos nos balanços patrimoniais:

- os passivos para transações de pagamento baseadas em ações liquidadas em dinheiro são mensurados pelo valor justo;

#### **c. Moeda funcional e moeda de apresentação**

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia e moeda oficial do país.

#### **d. Uso de estimativas e julgamentos**



A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC 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 com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre incertezas, sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Notas 3 (b,iv), 3h, 9,16 e 29 – provisões, depreciação do ativo imobilizado, Contingências e provisão para devedores duvidosos.

### 3. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente, pela Companhia, a todos os exercícios 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 do método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Os recebíveis compreendem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e outros recebíveis.

##### Caixa e equivalente 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.

Pertence 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, deduzido de depreciação acumulada.

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; e
- Quando partes de um item do imobilizado têm 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. Reclassificação 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.

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 é reconhecida no resultado.

#### **iii. Custos subsequentes**

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão 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, ainda, o método de depreciação pelo aspecto fiscal e não pelo método de vida útil do bem, conforme art. 309 do RIR/1999. 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 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 aos quais se relacionam. Todos os outros gastos são reconhecidos no resultado conforme 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, a 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 (calculado 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.

### **e. Estoque**



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.

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.

#### **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 conforme 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 sob o qual 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 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 receberem como retorno pelos serviços prestados no período atual e em períodos anteriores. Esse benefício é descontado para determinar ao 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 a 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 serão concedidos e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, então o desconto é reconhecido como uma redução da receita operacional conforme as vendas são reconhecidas.

##### **ii. Prestação de serviços**

A receita com a prestação de serviços, principalmente composta por cobrança de taxas, passou a ser reconhecida, em 2017, pelo regime de competência. Ajustes referentes aos últimos cinco anos foram registrados nas contas de receita.

##### **iii. Receita de aluguel e taxa de concessão de uso**

A receita de aluguel era reconhecida 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. Ajustes referentes aos últimos cinco anos, foram registrados nas respectivas contas de receita.

#### **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, através 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 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 qualquer ajuste aos impostos a pagar com 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 com 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 sob a qual 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 na medida em que sua realização não seja mais provável.

##### **iii. Exposições fiscais**

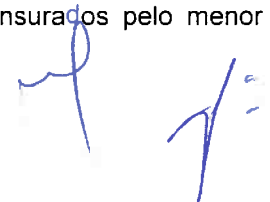
Na determinação do imposto de renda corrente e diferido a Companhia leva em consideração o impacto de incertezas relativas a posições fiscais tomadas e se impostos e juros adicionais podem ser devidos. A Companhia acredita que a provisão para imposto de renda no passivo está adequada com relação a todos os períodos fiscais em aberto, baseada em sua avaliação de diversos fatores, incluindo interpretações das leis fiscais e experiência passada. 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-circulante mantidos para venda**

##### **i. Ativos mantidos para venda ou mantidos para distribuição**

Os ativos não-circulantes, ou grupos mantidos para venda ou distribuição contendo ativos e passivos são classificados como mantidos para venda ou mantidos para distribuição se for altamente provável que serão recuperados primariamente por meio de venda ou distribuição ao invés do uso contínuo.

Imediatamente antes de serem classificados como ativos mantidos para venda ou mantidos para distribuição, os ativos, ou componentes de um grupo mantido para venda ou distribuição, são remensurados conforme as políticas contábeis da Companhia. A partir de então, os ativos, ou a Companhia de ativos mantidos para venda ou distribuição, são mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.



Uma vez classificados como mantidos para venda ou mantidos para distribuição, ativos intangíveis e imobilizado 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 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 através 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 do responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou do 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 estão 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 sujeitos a correção de juros são mensurados ao 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 são realizados e reconhecidos na conta lucros acumulados. Em 2016, essa reserva foi utilizada para absorver o prejuízo contábil do exercício.

#### 5. Segmentos operacionais

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, Pro-DF, entre outras receitas.



**6. Caixa e equivalente de caixa 1º Semestre**

	2018	2017
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>3.288.311</b>	<b>16.770.152</b>
Caixa	0	0
Bancos	2.650.057	1.187.221
Aplicações Financeiras	638.254	15.582.931

**Caixa e equivalentes de caixa no primeiro semestre**

A Companhia detinha caixa e equivalentes de caixa de R\$ 3.288.311 em 30 de junho de 2018 (2017: R\$ 16.770.152), os quais representam sua máxima exposição de crédito sobre aqueles ativos. O caixa e equivalentes de caixa são mantidos, principalmente, com banco e instituição financeira controlada pelo Governo do Distrito Federal.

**Risco de liquidez**

Risco de liquidez é a possibilidade de ocorrer descasamento entre os fluxos de pagamento e de recebimento, o que resulta em 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 a um montante em excesso às saídas de caixa. No entanto, a crise econômica afetou as licitações de venda de imóveis e outras atividades da empresa, o que reduziu significativamente a liquidez da empresa.

**Risco de Mercado**

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

**Gerenciamento do capital**

A política da Administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do credor e mercado e 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 dividendos propostos não reconhecidos como passivo.

	2018	2017
<b>Dívida Líquida</b>		
<b>Total do Passivo</b>	<b>5.044.963.253</b>	<b>4.471.357.429</b>
Menos: caixa e equivalentes de caixa	3.288.311	16.770.152
<b>Dívida Líquida</b>	<b>5.041.674.942</b>	<b>4.454.587.277</b>
<b>Total do Patrimônio Líquido (PL)</b>	<b>2.384.106.426</b>	<b>2.035.636.353</b>
<b>Patrimônio Líquido Ajustado (PLA)</b>	<b>2.384.106.426</b>	<b>2.035.636.353</b>
<b>Índice da Dívida Líquida pelo PLA 31 de dezembro</b>	<b>2,11</b>	<b>2,18</b>

**7. Aplicação Financeira**

A TERRACAP possui aplicado R\$ 638.254 ( seiscentos e trinta e oito mil reais e duzentos e cinquenta e quatro reais). A rentabilidade da aplicação é diária, pois os resgates ocorrerem de acordo com a necessidade da empresa. Motivo este pelo qual todo o valor aplicado está registrado no curto prazo.

**8. Contas a receber de clientes**

	2018	2017
<b>Contas a Receber – CURTO PRAZO</b>		
<b>Créditos a Receber Venda de Imóveis</b>	<b>683.094.366</b>	<b>431.540.814</b>
Clientes Prestamistas	1.111.362.583	1.059.757.331
(-) Juros a transcorrer	-340.979.103	-328.440.324
(-) Provisão para Devedores de Liquidação Duvidosa	-87.289.113	-299.776.192




**Contas a Receber – LONGO PRAZO**

<b>Créditos a Receber Venda de Imóveis</b>	1.739.602.496	1.599.592.894
Clientes Prestamistas	2.281.021.908	2.239.708.123
(-) Juros a transcorrer	-541.419.411	-640.115.229

**Riscos de crédito**

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas decorrentes dos 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 na modalidade 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.

**Contas a receber**

O grupo das Contas a Receber da Companhia é composto, principalmente, de créditos a receber de clientes, decorrentes de operações comerciais de alienações de imóveis, por meio de licitação pública:

Mod	Descrição	2018		2017	
		CP	LP	CP	LP
1	Regularização de Imóveis		2.482	2.482	0
3	Venda direta de condomínios	3.706.324	9.732.622	4.583.873	10.603.360
5	Venda imóveis licitação direta	56.385		56.385	0
25	Venda casas e apartamentos	9.258		9.258	0
30	Venda imóveis correção mensal	2.908.546		3.317.774	121.709
31	Venda licitações diretas	22.979.483	9.008.205	51.451.647	39.361.609
32	Venda licitações garantia fiduciária	467.147.732	1.132.015.022	465.539.821	1.292.329.031
33/34	Venda imóveis Noroeste	19.368.911		39.142.441	0
51	Venda direta Proin/Prodecon	120.731		120.731	0
52	Cooperativas venda direta	0		0	0
59	Venda direta Proin/Prodecon	25.154.095	46.017.157	23.214.163	8.454.714
60	Venda imóveis funcionários	0	0		
85	Venda direta correção diária	7.025.324	51.519.042	16.229.535	63.998.893
86	Venda direta correção diária	154.375		154.375	0
104	Venda direta Mais Valia	521.783		521.783	0
112	Venda Sistema de Amortização SAC	354.501.564	828.745.101	413.812.318	792.255.086
117	Venda Direta Regular. Condomínios	14.444.102	151.629.354	0	0
119	Regularização Entidades Religiosas	3.752.197	39.821.839	2.834.258	32.583.721
	Dívida Alienação Fid/Leilão	77.403.186		38.766.486	0
	Taxa/Aluguel/Conc.de Uso	109.168.455		0	0
126	Venda direta Pró-DF (SAC)	2.937.650	12.533.566		
	(-) Juros a Transcorrer	-340.979.103,35	-541.419.411	-328.440.325	-640.115.229
	<b>Totais</b>	<b>770.383.480</b>	<b>1.739.602.497</b>	<b>731.317.005</b>	<b>1.599.592.894</b>

**Taxas de encargos contratados nas operações de venda.**

As taxas médias de encargos nas operações de vendas são de 0,5% a.m. (meio por cento ao mês) para imóveis adquiridos por pessoa jurídica ou para imóveis comerciais adquiridos por pessoa física e de 0,4% a.m. (zero vírgula quatro por cento ao mês), para aquisição de imóvel exclusivamente residencial unifamiliar adquirido por pessoa física. Em ambos os casos há correção monetária incidente sobre o saldo devedor de acordo com a variação relativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Em 2016 houve a inserção na carteira imobiliária das operações relativas às Entidades Religiosas e Assistenciais. Para essas operações foi pactuada a correção monetária anual pelo IGP-M, sem a incidência de juros contratuais.

**Garantias Vinculadas**

As operações de venda, desde o Edital de Licitação nº 09/2011, são realizadas com a garantia da alienação fiduciária.

### 9. Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa

A Companhia elaborou um estudo na carteira para definir os critérios para apuração da provisão. Foram consideradas como base para constituição da provisão as alienações de vendas, excluídas aquelas com a garantia da Alienação Fiduciária. Para as alienações que estão judicializadas, considerou-se 100% do valor a receber, uma vez que se tratam de ações de cobrança ou rescisão contratual. Para as demais situações, foi utilizada a Resolução 2.682/1999 do Banco Central para estabelecer os percentuais de provisionamento sobre as faixas de atraso. Com a metodologia adotada, chegou-se, em 2017, ao valor de R\$ 95.681.322 (noventa e cinco milhões, seiscentos e oitenta e um mil, trezentos e vinte e dois Reais).

No primeiro semestre de 2018 a provisão constituída foi de R\$ 87.289.113 (oitenta e sete milhões, duzentos e oitenta e nove mil, cento e treze reais).

O registro contábil foi realizado com base na composição da carteira em atraso, por faixa de dias de atraso e o critério adotado foi o de provisionamento dos títulos com atraso superiores a 720 dias.

### 10. Estoques de imóveis e almoxarifado

Os Estoques de imóveis 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.

	2018	2017
<b>Estoques de Imóveis</b>		
Terrenos a comercializar	207.497.506	165.024.784
Áreas a lotear	29.971.863	29.974.906
Chácaras	66.639	66.639
Edifícios residenciais	227	227
Edifícios comerciais	37.301	37.301
Terrenos a incorporar	76.533	76.533
Estoque Indisponível para Venda	196.250.524	207.616.760
Outros	14.202.200	14.194.924
<b>Almoxarifado</b>	485.283	775.830
<b>Total dos Estoques e Almoxarifado</b>	<b>448.588.076</b>	<b>417.767.904</b>

### Estoque Indisponível para Venda

O estoque de imóveis perfaz o valor de R\$ 448.102.793 (quatrocentos e quarenta e oito milhões, cento e dois mil, setecentos e noventa e três Reais), dos quais R\$ 196.250.524 (cento e noventa e seis milhões, duzentos e cinquenta mil, quinhentos e vinte e quatro Reais) estão indisponíveis para venda imediata por serem imóveis com algum tipo de ônus real, tais como: imóveis obstruídos com algum tipo de construção, imóveis retomados que falta a reintegração de posse, imóveis penhorados, imóveis reservados a programas de governo dentre outros.

Ressalta-se que foi modificada a situação de 5 imóveis do Joquei os quais passaram a compor a condição 204, que trata-se de imóveis classificados como propriedade para investimento. Neste sentido, tais imóveis não fazem mais parte do saldo dos estoques pois passaram a compor o saldo do grupo de investimentos.

ESTOQUE INDISPONÍVEL PARA VENDA – ÔNUS REAL	Nº DE IMÓVEIS	TOTAL
Reservados (Governo, Programas de Governo, outros fins específicos)	9.457	38.925.996
Ocupados (Direito Real de uso, Permissão de Uso, Locação, em regularização)	1.208	25.770.326
Penhorados/Judicializados	520	7.108.902
Imóveis cujo loteamento será alterado e lotes a serem suprimidos	5.532	79.499.189
Venda sustada (obstruídos, retomados pendentes de reintegração de posse, etc)	337	41.756.623
Imóveis com recursos em licitação e demais motivos	47	3.044.361
<b>TOTAL</b>	<b>17.101</b>	<b>196.250.524</b>

### 11. Cobertura de seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos de forma que a contratação seja considerada suficiente para cobrir eventuais sinistros. A análise é feita com base na natureza de sua atividade e no valor de mercado.

### 12. Outros Créditos Curto Prazo

	1S2018	1S2017
Tributos a Recuperar*	65.230.229	10.848.262
Adiantamento a Funcionários	82.957	99.092
Adiantamento Férias, 13º Salário e PPR	11.792.214	14.891.852
Adiantamento a Convênios e Outros Créditos*	10.397.638	-6.043.179
Contas a Receber	31.304.432	31.481.954
Outros adiantamentos	136.747	189.676

Em 2016, as contas Tributos a Recuperar e Adiantamento a convênios e Outros Créditos foram ajustadas devido ao reconhecimento de fatos em Ajustes de Exercícios Anteriores. A revisão da apuração dos tributos e do Juros sobre o Capital Próprio do exercício de 2011, evidenciou pagamentos de Imposto de Renda e Contribuição Social a maior a ser recuperado no montante de R\$ 1.713.848 e as retenções de Imposto de Renda sobre os rendimentos da Conta Poupança da Caixa Econômica, dos exercícios de 2011 a 2015, totalizam R\$ 61.980. A contrapartida da Conta Poupança da Caixa, criada em 2005 e reconhecida somente em 2016, foi a crédito na conta Outros Créditos, no valor de R\$ 477.976.

### 13. Outros investimentos

	1S2018	1S2017
<b>Investimentos</b>	<b>1.403.293.777</b>	<b>1.395.633.970</b>
1. Para incentivos fiscais	1.505.669	1.505.669
2. De participações societárias	106.759.783	106.018.016
3. Não societários	1.295.028.325	1.288.110.285

### Discriminação Partições Societárias

EMPRESA	PARTICIPAÇÃO	AÇÕES	QUANTIDADE	VALOR AÇÃO	INVESTIMENTO TOTAL
CIA DE ELETRICIDADE DE BRASÍLIA	0,23%	PNB	30.593	40,69	2.265.090,23
CIA METROPOLITANA DF/METRO	0,00%	ON	400	74,29	29.716,00
CORUMBÁ CONCESSÕES S/A	17,66%	ON	25.000.000	0,27863	7.148.668,17
		PNB	74.999.999	0,27863	21.446.004,24

Os ativos financeiros desta Companhia são títulos patrimoniais classificados como mensurados pelo valor justo por meio do resultado, que de outra maneira seriam classificados como disponíveis para venda. O desempenho destes instrumentos patrimoniais é ativamente monitorado e estes são gerenciadas com base em seu valor justo.

**Observação:** As informações Cia de Água e Esgoto de Brasília – CAESB não foram incluídas na discriminação por haver divergências de contabilização das duas empresas devido à interpretação de cláusulas contratuais entre as duas companhias. Ao ser retirada dos contratos cláusula que previa que os pagamentos realizados à CAESB pela Terracap seriam transformados em participação societária da CAESB, esta Companhia passou a contabilizar os contratos como custos, que as obras de infraestrutura contratadas agregam valor aos imóveis a serem vendidos. A CAESB, todavia, entende que esses recursos pagos ainda são adiantamento para futuro aumento de capital e ainda os contabiliza como adiantamento para futuro aumento de capital.

### 14. Investimentos

Nenhuma das investidas contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial tem suas ações negociadas em bolsa de valores.

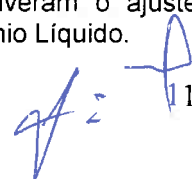
O quadro a seguir apresenta um sumário da posição contábil dos Investimos da Companhia em outras empresas:

	1S2018	1S2017
<b>Investimentos Incentivados</b>	<b>1.505.670</b>	<b>1.505.670</b>
Vicunha Têxtil S.A.	264	264
Metanol S.A.	514.634	514.634
Braskem S.A.	33.544	33.544
FINOR – Vicunha Têxtil S.A.	6.043	6.043
Brasil Telecom S.A.	3.233	3.233
Embratel Participações S.A.	1.313	1.313
Telefônica Brasil S.A.	712.623	712.623
Tele Norte Leste Participações	0	-
Telebras	289	289
Tím Participações	2.245	2.245
Telenorte Leste Participações	0	-
Contax Participações	146	146
Ritter Hotel	9.719	9.719
Fiser Turismo	2.176	2.176
Florestal Iguaçu S.A.	2.245	2.245
FISSET Reflorestamento	44	44
Seiva S.A.	116.611	116.611
Embraer	541	541
Lei Audiovisual – Secretaria de Cultura e Esporte	100.00	100.000
<b>Investimentos Não Incentivados</b>	<b>106.759.783</b>	<b>106.018.017</b>
CAESB	70.181.024	70.181.024
CEB	2.265.090	2.265.090
Metrô DF	29.716	29.716
Corumbá Concessões S.A.	28.594.672	27.862.906
Ágio por Expectativa de Rentabilidade Corumbá	5.590.826	5.590.826
Lei 8200 – CAESB	88.455	88.455
<b>Investimentos Não Societários</b>	<b>1.295.028.327</b>	<b>1.070.394.146</b>
Edifício Residencial Granja do Torto	4.743	4.743
Outros Imóveis de Cessão Gratuita	164.314	164.314
Prédios (Edifícios Comerciais)	28.280.100	28.293.186
Reforma de Edifícios Comerciais	935.915	378.527
GLEBAS 03, 05, 06, 07 E 09 SETOR HABITACIONAL JÓQUEI	989.000.000	1.041.300.000
Parte Fazenda Papuda I	217.600.000	0
ST Hab.e Parque de Exp. Granja do Torto	58.800.000	0
Lei 8200 – Edifício Residencial Granja do Torto	4.766	4.766
Lei 8200 – Edifícios Comerciais	73.398	83.520
Lei 8200 – Outros Imóveis de Cessão Gratuita	165.091	165.091

#### Investimentos não societários – Bens em Propriedade para Investimentos

O grupo Glebas 03, 05 a 07 e 09 do Setor Habitacional Jôquei, transferido de estoques para Propriedade para Investimento em 2016, após manifestação formal da Companhia, por meio aprovação formalizada em Decisão de Diretoria sofreu reavaliação em 2017, conforme laudo de avaliação nº 10314/2017, emitido pela CVI – Câmara de Valores Imobiliários do Distrito Federal, tendo seu valor reduzido em R\$ 52.300.000 (cinquenta e dois milhões e trezentos mil Reais).

Os bens avaliados ao valor justos, já classificados como propriedade para investimento, tiveram o ajuste decorrente da avaliação reconhecido em Ajuste de Avaliação Patrimonial, diretamente no Patrimônio Líquido.



Parte da Fazenda Papuda I e o Setor Habitacional e Parque de Exposições da Granja do Torto, foram transferidas de estoques para Propriedade para Investimento em 2017, após manifestação formal da Companhia, por meio aprovação formalizada em Decisão de Diretoria, informando que estes imóveis deviam ser destinados e mantidos no ativo com a finalidade de valorização do capital, caracterizando-se, de forma inconteste, como um investimento de longo prazo, não tendo a intenção de venda desses bens num futuro próximo ou utilizá-los para fins administrativos. Os bens foram mensurados pelo valor justo e a diferença entre o valor justo e o contábil foi registrada diretamente no resultado. Ressalta-se que os bens do estoque são subavaliados, por terem sido adquiridos por meio de doação, na criação da empresa e não terem sido avaliados na adoção inicial dos CPC. O valor da receita reconhecida foi, respectivamente, de R\$ 217.594.207,04 e R\$ 58.796.957,00.

### 15. Imobilizado

O imobilizado está reconhecido pelo valor de aquisição, apesar de ter havido um trabalho para reconhecimento do valor justo e estimativa de vida útil. Entretanto os dados não foram inseridos no sistema de controle patrimonial por questões técnicas, e a Gerência de Patrimônio está trabalhando para acertar o sistema e assim registrar os ajustes necessários.

Foi efetuado teste de recuperabilidade da Torre de TV Digital, no modelo atual de gestão, onde verificou-se que o ativo não deve ser registrado contabilmente por um valor positivo, recomendando-se a provisão de perda integral. O resultado foi corroborado pelo fato de que a operação da Torre de TV Digital, no modo atual, é substancialmente deficitária.

	Terrenos e Edifícios	Edificações Especiais	Máquinas e Equipamentos	Veículos	Móveis e Utensílios	Obras em Construção	Total
<b>Custo</b>							
Saldo em 30 de junho de 2017	7.822.337	307.567.599	18.216.517	3.002.220	2.731.692	1.517.962	340.858.327
Adições	0	0	893.727	1.029.218	24.764	0	1.947.708
Exclusões	0	0	- 1.112	-1.096.994	-5.767	-13.169	-1.117.042
Transferências	0	0	0	0	0	0	0
Perda Pl Valor Recup (Impairment)	0	-83.565.199	0	0	0	0	-83.565.199
<b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>	<b>7.822.337</b>	<b>224.002.400</b>	<b>19.109.132</b>	<b>2.934.444</b>	<b>2.750.689</b>	<b>1.504.793</b>	<b>258.123.524</b>
<b>Depreciação acumulada</b>							
Saldo em 30 de junho de 2017	-5.057.599	-54.942.218	-11.759.722	-2.918.804	-1.383.345	0	-76.061.688
Adições	-157.217	-2.685.737	-4.024.432	-87.828	-219.272	0	-7.174.486
Exclusões	304.570	4.124.992	61.937	1.108.386	145.409	0	5.745.294
<b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>	<b>-4.910.246</b>	<b>-53.502.963</b>	<b>-15.722.217</b>	<b>-1.898.246</b>	<b>-1.457.208</b>	<b>0</b>	<b>-77.490.880</b>
<b>Valor contábil</b>							
Em 30 de junho de 2017	2.764.738	252.625.381	6.456.795	83.416	1.348.347	1.517.962	264.796.639
<b>Em 30 de junho de 2018</b>	<b>2.912.091</b>	<b>170.499.437</b>	<b>3.386.915</b>	<b>1.036.198</b>	<b>1.293.481</b>	<b>1.504.793</b>	<b>180.632.644</b>

### 16. Taxas de depreciação utilizadas para cada classe de ativo imobilizado

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

### 17. Imobilizado em Construção

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, da Torre de TV Digital e do Autódromo Internacional de Brasília e a construção da Usina Solar do Estádio Nacional, despesas com a produção própria de bens móveis como estações de trabalho e outros mobiliários da empresa. O saldo em 30/06/2018 para esse grupo de contas é de R\$ 1.504.793,25..

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 conclusão do projeto para serem incorporados ao imobilizado.

### Movimentação em Construções em Andamento

	Obras Carpintaria	Construção Anexo Ed. Sede	Autódromo Internacional	Usina Solar Estádio Nacional
<b>Custo</b>				
Saldo em 30 de junho de 2017	46.184	425.376	311.425	734.976
Entrada	0	0	0	0
Saída	13.732,26	0	0	0
<b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>	<b>33.016,05</b>	<b>425.376</b>	<b>311.425</b>	<b>734.976</b>

### 18. Ativo intangível

O Ativo Intangível é composto exclusivamente por softwares adquiridos de terceiros e softwares desenvolvidos internamente.

A composição pode ser demonstrada no quadro abaixo:

	1S2018	1S2017
Cessão de uso de software	16.435.164	16.268.364
(-) Amortização Acumulada	-16.060.165	-15.778.726
<b>Saldo líquido do Intangível</b>	<b>374.999</b>	<b>489.638</b>

### 19. Ativos em Garantia

A Companhia não possui ativos em Garantia.

### 20. Fornecedores e outras contas a pagar

Contas a Pagar	1S2018	1S2017
Fornecedores	7.522.392	10.107.661
Credores Diversos	96.965.301	2.618.491
Outros Débitos	254.153	254.206
	<b>104.741.846</b>	<b>12.980.358</b>

### 21. Cauções em espécie e Recebimento antecipado de venda

A Companhia registra na conta Cauções em espécie os valores das cauções recebidas nas licitações dos editais de vendas de imóveis.

Os recebimentos das vendas de imóveis ficam registrados na conta de Recebimento Antecipado até que o licitante apresente a escritura registrada em cartório para cadastro o da alienação.

	1S2018	1S2017
Cauções em espécie	8.681.035	10.726.905
Recebimento Antecipado Venda Imóveis	24.330.190	11.701.770
	<b>33.011.225</b>	<b>22.428.675</b>

### 22. Valores em Consignação

São valores referentes a vendas de imóveis de outros órgãos Administração do Distrito Federal – SAB e o próprio GDF – realizadas por intermédio da TERRACAP.

	1S2018	1S2017
Valores em Consignação	3.728.152	5.475.093
	<b>3.728.152</b>	<b>5.475.093</b>

### 23. Dividendos Propostos e JCP

Não houve, em 2017, o cálculo de Juros sobre Capital Próprio.

Os dividendos propostos são calculados pelo mínimo obrigatório, definido do Estatuto Social da Companhia, de 25% do Lucro do Exercício ajustado.

	1S2018	1S2017
Dividendos Propostos	1.060.497.559	982.379.655
	<b>1.060.497.559</b>	<b>982.379.655</b>

### 24. Remuneração da Administração

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

HONORARIOS DA ADMINISTRACAO	2018	2017
Honorários Conselho de Administração	521.997	557.236
Honorários Diretoria	1.391.391	2.089.214
Honorários Conselho Fiscal	321.779	321.355
Honorários Conselheiros Gratif. Natal	7.830	0
<b>TOTAL</b>	<b>2.242.997</b>	<b>2.967.806</b>

### 25. Benefícios a empregados

#### a) Previdência privada

A Companhia, na condição de patrocinadora, faz pagamentos para a FUNTERRA – Fundação de Previdência Privada da Terracap. A FUNTERRA é uma entidade fechada de previdência privada, aprovada pelo Ministério da Previdência e Assistência Social, nos Termos da Instrução Normativa nº 01, de 10 de outubro de 1994, com a finalidade de garantir aos empregados, bem como aos seus dependentes, inscritos como participantes ou beneficiários, nos termos do Capítulo II e III do correspondente regulamento, “pecúlios, rendas e benefícios complementares ou assemelhados ao da Previdência Social”.

O resultado do estudo atuarial foi que não há riscos, os benefícios estão totalmente cobertos pelo plano.

#### 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.

Em 2018, a Terracap incluiu a análise dos processos de venda direta dos condomínios como uma das principais metas estabelecidas no PPR 2018. c) Programa de Demissão Incentivada

Em março de 2016 foi aprovado, por meio da Decisão de Diretoria Colegiada 141, sessão 3066 de 30/03/2016 o Programa de Demissão Incentivada – PDI. A TERRACAP oferece ao empregado, além das verbas rescisórias legais de desligamento a pedido, sem cumprimento e indenização do aviso prévio: 40% (quarenta por cento) do montante de todos os depósitos efetuados a título de FGTS junto à CEF; 27 (vinte e sete) remunerações mensais – baseadas na remuneração do último mês trabalhado – pagas em 36 (tinta e seis) parcelas iguais e sucessivas; subsídio de 100% do plano de saúde para o participante e mais um dependente e do seguro de vida contratado pela Associação dos Empregados, ambos por 05 (cinco) anos contados do desligamento; conversão em pecúnia do Saldo da Licença Administrativa Remunerada e Licença Prêmio Remunerada se houver.

No primeiro semestre de 2018 foram homologadas 9 rescisões, com valor total líquido de R\$ 1.057.784,45 (um milhão, cinquenta e sete mil, setecentos e oitenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos). Até 30/06/2018 o saldo a pagar é de R\$ 65.620.680,13 (sessenta e cinco milhões, seiscentos e vinte mil, seiscentos e oitenta reais e treze centavos) no curto prazo e R\$ 29.968.265,09 (vinte e nove milhões, novecentos e sessenta e oito mil, duzentos e sessenta e cinco reais e nove centavos) no longo prazo, perfazendo o montante total de R\$ 95.588.945,22 (noventa e cinco milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, novecentos e quarenta e cinco reais e vinte e dois centavos).

## **26. Suspensão do pagamento de Imposto de Renda da Pessoa Jurídica**

No exercício de 2015, a Companhia, por meio da Ação Declaratória nº 0009858-50.2015.4.01.3400, em trâmite na 2ª Vara Federal, obteve antecipação de tutela para suspensão dos recolhimentos do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), que prevaleceu no exercício de 2016. A TERRACAP discute judicialmente a imunidade tributária.

## **27. Contingências Judiciais**

A Companhia reconhece a quantia de R\$ 231.432.202,60 (duzentos e trinta e um milhões, quatrocentos e trinta e dois mil, duzentos e dois Reais e sessenta centavos), como Provisão para Perdas Judiciais em 31 de dezembro de 2017 relativos a processos judiciais com avaliação de risco "Provável". Esse valor é composto por processos judiciais de natureza trabalhista, cível, fiscal, ambiental e outros.

## **28. Transações com Partes Relacionadas**

Não há nesta Companhia transações contratadas com partes relacionadas.

## **29. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

### **a) Capital Social**

O capital social da Terracap é de R\$ 1.848.848.613 (um bilhão, oitocentos e quarenta e oito milhões, oitocentos e quarenta e oito mil seiscentos e treze Reais), pertencendo inteiramente a acionistas domiciliados no País, sendo 51% (cinquenta e um por cento) do Governo do Distrito Federal (GDF) e 49% (quarenta e nove por cento) da União, dividido em 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações ordinárias nominativas, todas da mesma classe e sem valor nominal.

### **b) Reserva Legal**

A Reserva Legal tem por finalidade assegurar a integridade do capital social. A proteção ao capital é feita por meio da utilização da reserva legal para a compensação de eventuais prejuízos, evitando, assim, que o capital seja atingido.

A legislação societária determina que, antes de qualquer destinação (com exceção da compensação de prejuízos acumulados), 5% do Lucro Líquido do Exercício sejam destinados à composição da reserva legal, até o limite de 20% do capital social.

### **c) Dividendos**

Por se tratar de uma demonstração parcial, não há como estimar se haverá distribuição de dividendos no exercício de 2017.

### **d) Reserva de Lucros a Realizar**

Estava classificado nesta conta o valor a receber de clientes prestamistas das vendas realizadas até 2008, descontado dos tributos incidentes sobre estes recebimentos. A reserva tinha saldo no primeiro semestre de 2016, mas este foi utilizado, conforme prevê a legislação, para absorver o prejuízo contábil do exercício de 2016.

### **e) Reserva de Retenção de Lucros**

A finalidade da constituição das reservas para retenção de lucros é a manutenção, no patrimônio da empresa, de parte dos lucros apurados, para que sejam aplicados em projetos de investimentos, para aumento de capital e na compensação de prejuízos contábeis. Neste exercício, a Reserva de Retenção de Lucros foi utilizada na compensação do prejuízo contábil do Exercício.

### **f) Ajuste de Avaliação Patrimonial**

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

### **g) Ajustes de Exercícios Anteriores**

Valores de exercícios anteriores são controlados nessa conta até o encerramento do exercício.

### **h) Resultado do Exercício**

O resultado do exercício é controlado nessa conta até o encerramento do exercício.



### 30. Receita Diferida

Até o exercício de 2008 a TERRACAP escriturava sua receita pelo regime de caixa, dentro do grupo Resultado de Exercícios Futuros. A partir de 2009, com o advento da lei 11.638/2007, que alterou e revogou dispositivos da lei 6.404/1976, a empresa foi obrigada a alterar a escrituração da receita para regime de competência. Sendo assim transportou o valor das vendas realizadas até 2008 para o Patrimônio Líquido dentro do grupo Reservas de Lucros a Realizar. No exercício de 2016 houve um prejuízo de R\$ 254.585.680, que absorveu esta conta de Reservas de Lucros a Realizar. Sendo assim não há mais saldo das vendas daquele período no Patrimônio Líquido.

### 31. Receita operacional

A principal receita da Companhia é a proveniente da venda de imóveis. Até o exercício de 2008 a companhia efetuava os registros contábeis pelo regime de caixa; a partir 01 de janeiro de 2009, adotou-se o regime de competência. As receitas de vendas efetuadas até 31 de dezembro de 2008 estão registradas como receitas diferidas no Patrimônio Líquido e são lançadas contra Lucros Acumulados quando as parcelas são recebidas.

A receita de prestação de serviços é composta, principalmente, por contraprestações referentes a taxas de contratos de concessão de direito de uso ou direito real de uso, taxas do programa Pro-DF e taxas de serviços diversos, tais como demarcação de lotes.

Atendendo orientação da Auditoria Independente e do Conselho Federal de Contabilidade, em 2017 a contabilização dessas taxas passou a ser feita pelo regime de competência e inserida na rotina da GECOT por meio da alteração do relatório GAI99 Taxas.

### 32. Outras receitas

A Companhia registra como Outras Receitas, as receitas financeiras referentes a ganhos de aplicações financeiras; juros, correções monetárias e multas sobre financiamentos de clientes prestamistas.

### 33. Outras despesas

A Companhia registra em Outras Despesas, principalmente, os valores referentes a:

Despesa	Valor
Rest Rec Operac do exercício	0
<b>Doações de Terrenos</b>	<b>13.937.944</b>
Doações ao Distrito Federal	13.366.313
Doações à União	571.632
<b>Obras em Loteamentos Implantados</b>	<b>16.273.613</b>
<b>Obras e Serviços em Áreas não loteáveis</b>	<b>0</b>
<b>Restituição (Devolução) de Receitas</b>	<b>14.527.801</b>

### 34. Despesas por natureza

	1S2018	1S2017
Custos	2.490.121	3.111.561
Despesas administrativas*	131.793.017	213.464.456
Despesas financeiras	10.243.901	169.969
Provisão para contingências	0	0
Encargos de depreciação e amortização	2.081.288	2.784.912
Provisão Devedores Duvidosos	0	36.112.042
Perdas Eventuais	75.544.646	19.162.845
<b>Total de custo de vendas, despesas de venda e distribuição, despesas administrativas e despesas de pesquisa e desenvolvimento</b>	<b>222.152.973</b>	<b>274.805.785</b>

\* Exceto tributos diferidos (PIS e COFINS)

### 35. Despesas de pessoal

	1S2018	1S2017
<b>Honorários da Administração</b>		
Conselho de Administração	521.997	557.236



Conselho Fiscal	321.779	321.355
Diretoria	1.391.391	2.089.214
Gratificação natalina	7.829	0
<b>Total Despesas Administração</b>	<b>2.242.996</b>	<b>2.967.805</b>
<b>Ordenados e Salários</b>	<b>27.194.405</b>	<b>31.574.356</b>
<b>Encargos</b>	<b>10.575.065</b>	<b>24.459.797</b>
<b>Outras despesas</b>	<b>37.222.821</b>	<b>92.729.551</b>
<b>Benefícios</b>	<b>14.015.370</b>	<b>14.907.368</b>
<b>Total Geral</b>	<b>91.250.657</b>	<b>166.638.877</b>

### 36. Receitas financeiras e despesas financeiras

	1S2018	1S2017
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(37.224.274)</b>	<b>(10.691.777)</b>
Gastos de natureza financeira	(10.243.901)	(169.969)
Variações monetárias passivas	(26.980.373)	(10.521.808)
<b>Receitas financeiras</b>	<b>220.498.425</b>	<b>133.636.893</b>
Ganhos de natureza financeira	104.932.714,54	104.653.510
Variações monetárias ativas	115.565.710	28.983.383
	<b>183.274.151</b>	<b>122.945.116</b>

### 37. Imposto de Renda e Contribuição Social reconhecidos no resultado



#### Despesa de imposto corrente

#### Tributos reconhecidos no resultado

	1S2018	1S2017
<b>Despesa corrente</b>		
Imposto de Renda	18.865.030	0,00
Contribuição Social	7.100.035	0,00
	<b>25.965.065</b>	<b>0,00</b>
<b>Imposto de Renda Diferido</b>		
Originado e revertido de diferenças temporárias	0	0
Originado do lucro diferido	(4.771.047)	(6.121.997)
<b>Contribuição Social Diferida</b>		
Originado e revertido de diferenças temporárias	0	0
Originado do lucro diferido	(1.717.576)	(2.203.919)
	<b>(6.488.623)</b>	<b>(8.325.916)</b>
<b>Despesas de tributos - Atividades continuadas</b>	<b>(6.488.623)</b>	<b>(8.325.916)</b>

A Terracap adota o critério de apuração com base no Lucro Real Anual, sendo o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica calculado à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) ano e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido à alíquota de 9%, com base em balanços/balancetes mensais de suspensão/redução do imposto mensal e/ou Receita Bruta, de acordo com o Art. 230 do Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 (RIR/99) e Art. 35 da Lei 9.430/96.

A Companhia acredita que suas provisões para passivos tributários são adequadas para todos os anos fiscais abertos com base em sua avaliação de muitos fatores, incluindo interpretações da legislação fiscal e sua experiência.

**Ativos e passivos fiscais diferidos reconhecidos**

Os tributos diferidos de ativos e passivos foram atribuídos da seguinte forma:

	Ativos		Passivos		Líquido	
	1S2018	1S2017	1S2018	1S2017	1S2018	1S2017
Cientes (Capital a receber)	-	-	822.257.099	721.651.947	721.651.947	731.148.086
Provisões	-70.326.245	-70.326.245			-70.326.245	-70.326.245
Reserva de Lucros a realizar	-	-	-	-	-	-
<b>Imposto líquido (ativos) passivos</b>	<b>-70.326.245</b>	<b>-70.326.245</b>	<b>822.257.099</b>	<b>721.651.947</b>	<b>751.930.854 5</b>	<b>651.325.7052</b>

**Reconhecimento Ativo Fiscal Diferido.**


Esta Companhia não reconheceu os valores apurados como ativo fiscal diferido no exercício corrente, pois apresentou prejuízo contábil e fiscal em 2016 e apresentou uma trajetória de redução de receitas. Diante do cenário, considerou-se não haver elementos consistentes que indiquem ou comprovem a ocorrência de lucro tributário futuro, o que caracteriza condição fundamental para a contabilização desses ativos, conforme preconiza o CPC 32/2009. A empresa deverá elaborar um estudo formal de viabilidade para fundamentar ajustes a serem realizados no Ativo Fiscal Diferido.

**38. Lucro Líquido por ação**

Em 30 de junho de 2018, o lucro líquido por ação foi de R\$ 0,32 (trinta e dois centavos), enquanto em 30 de junho de 2017 se apurou um lucro líquido por ação de 0,26 (vinte e seis centavos).

**39. Administração da TERRACAP**

A administração da TERRACAP no primeiro semestre de 2018 foi exercida apenas pelo Presidente Júlio César Azevedo Reis.



**Hélio de Souza Oliveira**  
 Gerente de Contabilidade – TERRACAP  
 CRCDF 010133-O/0