



# Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

## DEMONSTRATIVOS CONTÁBEIS

2019



MARÇO, 2020

**BALANÇO PATRIMONIAL**

31/12/2019 - Valores em R\$ (1)

ATIVO	NE	Consolidado		Controladora	
		2019	2018 - Reapresentado	2019	2018 - Reapresentado
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>		<b>1.631.987.591</b>	<b>1.073.754.094</b>	<b>1.638.912.523</b>	<b>1.073.842.724</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>7</b>	<b>78.999.034</b>	<b>25.884.175</b>	<b>78.753.921</b>	<b>25.874.175</b>
Bancos		33.870.373	3.373.505	33.738.151	3.363.505
Aplicações Financeiras		45.128.661	22.510.670	45.015.770	22.510.670
<b>CAUÇÕES</b>		<b>11.113.340</b>	<b>13.919.380</b>	<b>11.113.340</b>	<b>13.919.380</b>
Depósitos de Caução		11.113.340	13.919.380	11.113.340	13.919.380
<b>CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS e TAXAS</b>	<b>8</b>	<b>309.003.320</b>	<b>208.719.438</b>	<b>309.003.320</b>	<b>208.719.438</b>
Clientes Prestamistas		968.877.853	918.275.684	968.877.853	918.275.684
(-) Juros a Transcorrer		-290.081.007	-303.657.929	-290.081.007	-303.657.929
(-) PCLD	<b>6, 9</b>	-369.793.526	-405.898.317	-369.793.526	-405.898.317
<b>ESTOQUES</b>	<b>10</b>	<b>774.489.850</b>	<b>659.400.974</b>	<b>774.489.850</b>	<b>659.400.974</b>
Estoque de Comercialização	<b>3e,3d</b>	773.628.251	658.477.010	773.628.251	658.477.010
Almoxarifado		861.599	923.964	861.599	923.964
<b>OUTROS CRÉDITOS</b>	<b>12</b>	<b>71.718.591</b>	<b>89.258.705</b>	<b>78.888.636</b>	<b>89.357.335</b>
Tributos a Recuperar		24.087.752	42.578.606	24.087.752	42.578.606
Adiantamentos a Funcionários		0	86.786	0	86.786
Adiantamentos de Férias, 13º Salário e PPR		2.880.391	2.625.279	2.880.391	2.625.279
Adiantamentos a Convênios		12.933.598	12.933.597	12.933.598	12.933.597
Contas a Receber	<b>30</b>	30.884.708	30.703.408	38.054.753	30.802.038
Outros adiantamentos		932.142	331.029	932.142	331.029
<b>DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE</b>	<b>13</b>	<b>386.663.456</b>	<b>76.571.422</b>	<b>386.663.456</b>	<b>76.571.422</b>
Despesas Antecipadas	<b>11</b>	94.664	139.387	94.664	139.387
Custos a Apropriar		386.568.792	76.432.035	386.568.792	76.432.035
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>4.202.270.249</b>	<b>4.176.536.960</b>	<b>4.195.345.315</b>	<b>4.176.448.330</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>		<b>2.583.511.089</b>	<b>2.562.167.852</b>	<b>2.583.503.695</b>	<b>2.562.160.458</b>
<b>CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS</b>	<b>8</b>	<b>2.087.750.455</b>	<b>2.057.597.422</b>	<b>2.087.750.455</b>	<b>2.057.597.422</b>
Clientes Prestamistas		2.513.829.972	2.639.044.845	2.513.829.972	2.639.044.845
(-) Juros a Transcorrer		-426.079.517	-581.447.423	-426.079.517	-581.447.423
<b>OUTROS CRÉDITOS</b>	<b>14</b>	<b>495.760.634</b>	<b>504.570.430</b>	<b>495.753.240</b>	<b>504.563.036</b>
Tributos Diferidos		70.326.245	70.326.245	70.326.245	70.326.245
Depósitos Judiciais		59.284.774	49.800.511	59.284.774	49.800.511
Adiantamentos para Compra de Ações		1.129.739	1.129.738	1.129.739	1.129.738
Outros Créditos de Longo Prazo		365.019.876	383.313.936	365.012.482	383.306.542
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>15</b>	<b>1.432.702.850</b>	<b>1.432.675.336</b>	<b>1.434.660.927</b>	<b>1.434.633.413</b>
Investimentos para Incentivos Fiscais		1.127.876	1.127.876	1.127.876	1.127.876
Investimentos de Participações Societárias	<b>30</b>	112.811.541	112.811.541	114.769.618	114.769.618
Investimentos não Societários		1.318.763.433	1.318.735.919	1.318.763.433	1.318.735.919
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>16</b>	<b>176.391.869</b>	<b>178.679.584</b>	<b>176.391.869</b>	<b>178.679.584</b>
Construções em Andamento	<b>18</b>	1.504.793	1.504.793	1.504.793	1.504.793
Edificações Especiais		1.660.124.617	1.660.124.617	1.660.124.617	1.660.124.617
(-) Perda por Redução ao Valor Recuperável		-1.436.122.217	-1.436.122.217	-1.436.122.217	-1.436.122.217
Edifícios		7.822.337	7.822.337	7.822.337	7.822.337
Máquinas e Equipamentos		19.500.265	18.492.362	19.500.265	18.492.362
Bens Móveis e Instalações		2.750.689	2.750.689	2.750.689	2.750.689
Veículos		2.934.945	2.934.945	2.934.945	2.934.945
Depreciação Acumulada	<b>17</b>	-82.123.560	-78.827.942	-82.123.560	-78.827.942
<b>INTANGÍVEL</b>	<b>19</b>	<b>9.664.441</b>	<b>3.014.188</b>	<b>788.824</b>	<b>974.875</b>
Cessão de Uso de Material de Informática		17.281.914	17.175.914	17.281.914	17.175.914
Amortizações Acumuladas		-16.493.090	-16.201.039	-16.493.090	-16.201.039
Desenvolvimento		8.875.617	2.039.313	0	0
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>5.834.257.840</b>	<b>5.250.291.054</b>	<b>5.834.257.836</b>	<b>5.250.291.054</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

**BALANÇO PATRIMONIAL**

31/12/2019 - Valores em R\$ (1)

PASSIVO	NE	Consolidado		Controladora	
		2019	2018 - Reapresentado	2019	2018 - Reapresentado
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>		<b>1.083.770.551</b>	<b>1.708.502.408</b>	<b>1.083.770.551</b>	<b>1.708.502.408</b>
Fornecedores	21	9.541.636	43.880.115	9.541.636	43.880.115
Empréstimos e Financiamentos Bancários		6.666.667	3.333.333	6.666.667	3.333.333
Obrigações Sociais, Tributárias e Estatutárias	26,27,28	430.870.943	260.868.209	430.870.943	260.868.209
Certidões de Créditos - Imóveis	25	80.566.556	171.284.881	80.566.556	171.284.881
Indenizações Trabalhistas		0	133.980	0	133.980
Programa de Demissão Incentivada	27c	25.921.007	45.775.106	25.921.007	45.775.106
Provisão para Férias e Encargos		17.984.199	18.035.541	17.984.199	18.035.541
Provisão para Licença Administrativa e Encargos		724.928	806.380	724.928	806.380
Dividendos e JCP	24,31c,31f	396.719.643	1.033.317.842	396.719.643	1.033.317.842
Cauções em Espécie	22	15.833.750	18.841.375	15.833.750	18.841.375
Valores em Consignação	23	922.306	6.435.636	922.306	6.435.636
Credores Diversos	21	47.377.530	65.376.657	47.377.530	65.376.657
Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	22	50.387.232	40.159.199	50.387.232	40.159.199
Outros Passivos de Curto Prazo	21	254.154	254.154	254.154	254.154
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>1.840.810.618</b>	<b>1.439.489.431</b>	<b>1.840.810.618</b>	<b>1.439.489.431</b>
Empréstimos e Financiamentos Bancários		10.000.000	16.666.667	10.000.000	16.666.667
Passivo Fiscal Diferido		868.179.993	881.873.626	868.179.993	881.873.626
Obrigações Tributárias - Longo Prazo	28	419.537.126	0	419.537.126	0
Provisão Para Perdas Judiciais	6,29	530.315.092	473.475.864	530.315.092	473.475.864
Programa de Demissão Incentivada	27c	12.499.406	33.538.966	12.499.406	33.538.966
Outros Passivos de Longo Prazo		279.001	33.934.308	279.001	33.934.308
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>2.909.676.667</b>	<b>2.102.299.215</b>	<b>2.909.676.667</b>	<b>2.102.299.215</b>
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	31a	<b>1.848.848.613</b>	<b>1.848.848.613</b>	<b>1.848.848.613</b>	<b>1.848.848.613</b>
<b>AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL</b>		<b>28.212.830</b>	<b>28.212.830</b>	<b>28.212.830</b>	<b>28.212.830</b>
Ajuste Avaliação Patrimonial - Propriedade para Investimento	31e	28.212.830	28.212.830	28.212.830	28.212.830
<b>RESERVAS</b>		<b>1.032.615.224</b>	<b>225.237.772</b>	<b>1.032.615.224</b>	<b>225.237.772</b>
Reserva legal	6,31b	48.822.535	40.287.472	48.822.535	40.287.472
Reserva de Retenção de Lucros	6,31d	306.652.945	184.950.300	306.652.945	184.950.300
Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios	31f	677.139.744	0	677.139.744	0
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>5.834.257.840</b>	<b>5.250.291.054</b>	<b>5.834.257.836</b>	<b>5.250.291.054</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**

31/12/2019 - Valores em R\$ (1)

DESCRIÇÃO	NE	Consolidado		Controladora	
		2019	2018 - Reapresentado	2019	2018 - Reapresentado
<b>RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS</b>	<b>3i,32</b>	<b>702.996.400</b>	<b>689.908.207</b>	<b>702.996.400</b>	<b>689.908.207</b>
<b>CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS</b>	<b>10</b>	<b>-72.363.342</b>	<b>-6.830.086</b>	<b>-72.363.342</b>	<b>-6.830.086</b>
Custos das vendas de imóveis e serviços		-72.363.342	-6.830.086	-72.363.342	-6.830.086
<b>LUCRO BRUTO OPERACIONAL</b>		<b>630.633.058</b>	<b>683.078.121</b>	<b>630.633.058</b>	<b>683.078.121</b>
<b>DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS</b>		<b>-459.135.970</b>	<b>-634.173.986</b>	<b>-459.135.970</b>	<b>-634.173.986</b>
Despesas com pessoal	36	-229.938.680	-226.751.980	-229.938.680	-226.751.980
Honorários da administração	36	-6.528.765	-4.554.826	-6.528.765	-4.554.826
Despesas com informática		-5.844.740	-8.436.670	-5.844.740	-8.436.670
Despesas com transporte		-682.568	-995.677	-682.568	-995.677
Despesas com o local		-15.219.985	-12.262.236	-15.219.985	-12.262.236
Divulgação e Publicidade		-11.958.193	-12.434.500	-11.958.193	-12.434.500
Despesas Administrativas Gerais		-16.052.055	-15.439.420	-16.052.055	-15.439.420
Despesas e Indenizações Judiciais	33	-10.485.894	-71.230.611	-10.485.894	-71.230.611
Provisão de Contingência	6,29	-56.839.227	-242.043.662	-56.839.227	-242.043.662
(-) Reversão Provisão p/ Perdas judiciais	6,29	0	0	0	0
Impostos, Taxas e Contribuições		-2.989.970	-8.424.567	-2.989.970	-8.424.567
Pis/Cofins Diferido		-10.859.004	-20.066.218	-10.859.004	-20.066.218
Recuperação de Despesas		57.333.756	48.413.935	57.333.756	48.413.935
Encargos de depreciação e amortização	17	-3.897.669	-4.105.970	-3.897.669	-4.105.970
Outras Despesas	35	-145.172.976	-55.841.584	-145.172.976	-55.841.584
<b>OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS E NÃO OPERACIONAIS</b>		<b>-120.453.021</b>	<b>-107.265.989</b>	<b>-120.453.021</b>	<b>-107.265.989</b>
Resultado Positivo em Participações Societárias		728.805	6.409.862	728.805	6.409.862
Outras Receitas		1.291.197	2.830.070	1.291.197	2.830.070
Provisão para Devedores Duvidosos		0	0	0	0
Reversão Prov. Dev. Duvidosos	9	36.104.791	27.044.948	36.104.791	27.044.948
Receita Avaliação ao Valor Justo Prop. Invest - Imóveis		0	23.674.958	0	23.674.958
Receitas Não Operacionais		0	85.668	0	85.668
Perdas nas Rescisões de Contratos	34	-131.525.818	-166.202.960	-131.525.818	-166.202.960
Perdas Eventuais	34	-27.051.996	-1.108.535	-27.051.996	-1.108.535
<b>RESULTADO OPERACIONAL ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS</b>		<b>51.044.067</b>	<b>-58.361.854</b>	<b>51.044.067</b>	<b>-58.361.854</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>37</b>	<b>175.113.515</b>	<b>271.533.463</b>	<b>175.113.515</b>	<b>271.533.463</b>
Receitas financeiras		186.482.819	200.627.023	186.482.819	200.627.023
Receitas de variações monetárias		121.676.357	150.848.788	121.676.357	150.848.788
Despesas financeiras		-82.043.067	-33.081.392	-82.043.067	-33.081.392
Despesas de variações monetárias		-51.002.594	-46.860.956	-51.002.594	-46.860.956
<b>LUCRO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS</b>		<b>226.157.582</b>	<b>213.171.609</b>	<b>226.157.582</b>	<b>213.171.609</b>
<b>PROVISÕES TRIBUTÁRIAS</b>	<b>38</b>	<b>-55.456.340</b>	<b>-66.847.796</b>	<b>-55.456.340</b>	<b>-66.847.796</b>
IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução		-23.761.064	0	-23.761.064	0
IRPJ e CSLL - Diferido		-31.695.276	-66.847.796	-31.695.276	-66.847.796
<b>PREJUÍZO / LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>170.701.242</b>	<b>146.323.813</b>	<b>170.701.242</b>	<b>146.323.813</b>
<b>PREJUÍZO / LUCRO POR AÇÃO (R\$)</b>	<b>40</b>	<b>0,34</b>	<b>0,29</b>	<b>0,34</b>	<b>0,29</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONSOLIDADO**

31/12/2019 - Valores em R\$ (1)

COMPONENTES	CAPITAL SOCIAL	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	RESERVAS			LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
			LEGAL	ESPECIAL PARA DIVIDENDOS OBR.	RETENÇÃO DE LUCROS		
<b>SALDO EM 01/01/2018 - Ajustado</b>	<b>1.848.848.613</b>	<b>28.212.830</b>	<b>32.971.282</b>	<b>-</b>	<b>21.516.077</b>	<b>-</b>	<b>1.931.548.802</b>
Lucro do Exercício 2018	-	-	-	-	-	146.323.813	146.323.813
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de exercícios anteriores	-	-	-	-	-	75.364.787	75.364.787
Aumento de Capital	-	-	-	-	-	-	-
Reversões de Reservas	-	-	-	-	-	-	-
<b>DESTINAÇÕES:</b>	-	-	-	-	-	-	-
Capital Social	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal	-	-	7.316.191	-	-	(7.316.191)	-
Reserva de Retenção de Lucros	-	-	-	-	163.434.223	(163.434.223)	-
Dividendos Propostos	-	-	-	-	-	(50.938.187)	(50.938.187)
Juros Sobre o Capital Próprio	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO EM 01/01/2019</b>	<b>1.848.848.613</b>	<b>28.212.830</b>	<b>40.287.473</b>	<b>-</b>	<b>184.950.300</b>	<b>-</b>	<b>2.102.299.215</b>
Lucro do Exercício 2019	-	-	-	-	-	170.701.242	170.701.242
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de exercícios anteriores	-	-	-	-	-	78.011	78.011
Aumento de Capital	-	-	-	-	-	-	-
Constituição da Reserva Especial de Dividendos (nota 24)	-	-	-	677.139.744	-	-	677.139.744
Reversões de Reservas	-	-	-	-	-	-	-
<b>DESTINAÇÕES:</b>	-	-	-	-	-	-	-
Capital Social (nota 31a)	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal (nota 31b)	-	-	8.535.062	-	-	(8.535.062)	-
Reserva de Retenção de Lucros (nota 31e)	-	-	-	-	121.702.645	(121.702.645)	-
Dividendos Propostos (nota 24)	-	-	-	-	-	(40.541.545)	(40.541.545)
Juros Sobre o Capital Próprio (nota 24)	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO EM 31/12/2019</b>	<b>1.848.848.613</b>	<b>28.212.830</b>	<b>48.822.535</b>	<b>677.139.744</b>	<b>306.652.945</b>	<b>-</b>	<b>2.909.676.667</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

### DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

31/12/2019 - MÉTODO INDIRETO R\$(1)

Atividades Operacionais	Consolidado		Controladora	
	2019	2018 - Reapresentado	2019	2018 - Reapresentado
<b>Prejuízo / Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>170.701.242</b>	<b>146.323.813</b>	<b>170.701.242</b>	<b>146.323.813</b>
<b>ENTRADAS</b>				
1 Provisão de Contingência	56.839.227	242.043.662	56.839.227	242.043.662
2 Encargos de depreciação e amortização	3.897.669	4.105.970	3.897.669	4.105.970
3 Provisão p/ Devedores Duvidosos	0	0	0	0
4 Doações de Terrenos	282.035	162.506	282.035	162.506
5 Pis/Cofins Diferido	10.859.004	20.066.218	10.859.004	20.066.218
6 IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução	23.761.064	0	23.761.064	0
7 IRPJ e CSLL - Diferido	31.695.276	66.847.796	31.695.276	66.847.796
8 Perdas nas Rescisões de Contratos	131.356.414	152.318.077	131.356.414	152.318.077
9 Perdas Eventuais	26.747.996	1.108.534	26.747.996	1.108.534
<b>SAÍDAS</b>				
10 Reversão Prov. Dev. Duvidosos	-36.104.791	-27.044.948	-36.104.791	-27.044.948
11 Recuperação de Despesas	-56.247.915	-46.770.247	-56.247.915	-46.770.247
12 Receitas de variações monetárias - Tributos	-12.927.448	-24.523.953	-12.927.448	-24.523.953
13 Receitas financeiras	-84.028.907	-90.283.238	-84.028.907	-90.283.238
14 Receita Avaliação ao Valor Justo Prop. Invest - Imóveis	0	-23.674.958	0	-23.674.958
15 Resultado Positivo em Participações Societárias	0	-6.409.862	0	-6.409.862
16 (-) Reversão Provisão p/ Perdas judiciais	0	0	0	0
<b>Lucro/Prejuízo Ajustado</b>	<b>266.830.866</b>	<b>414.269.369</b>	<b>266.830.866</b>	<b>414.269.369</b>
<b>Aumento (Diminuição) das Contas dos Grupos do Ativo e Passivo:</b>				
Clientes (Curto e Longo Prazo)	-168.407.628	-230.684.653	-168.407.628	-230.684.653
Estoques de Comercialização e Almoxarifado	-115.370.911	-228.485.644	-115.370.911	-228.485.644
Outros Créditos - Curto Prazo	29.661.987	52.484.718	23.417.635	52.312.762
Despesas Pagas Antecipadamente	-310.092.034	-73.149.495	-310.092.034	-73.149.495
Outros Créditos - Longo Prazo	8.809.798	-143.105.836	8.809.798	-143.105.836
Fornecedores	-34.281.954	21.934.893	-34.281.954	21.934.893
Obrigações Sociais, Tributárias e Estatutárias	147.068.734	-2.941.363	146.241.670	-3.039.993
Certidões de Créditos - Imóveis	-90.718.325	102.724.537	-90.718.325	102.724.537
Indezinações Trabalhistas	-133.980	-12.546.679	-133.980	-12.546.679
Programa de Demissão Incentivada	-40.893.659	-32.047.486	-40.893.659	-32.047.486
Provisão para 13º Salário e Encargos	0	0	0	0
Provisão para Férias e Encargos	-51.342	1.212.086	-51.342	1.212.086
Provisão para Licença Administrativa e Encargos	-81.452	-137.873	-81.452	-137.873
Valores em Consignação	-5.513.329	1.995.787	-5.513.329	1.995.787
Credores Diversos	-17.999.127	62.797.514	-17.999.127	62.797.514
Receb Antecipado Venda Imóveis	10.228.033	29.324.903	10.228.033	29.324.903
Obrigações Tributárias - Longo Prazo	419.537.126	0	419.537.126	0
Outros Passivos de Longo Prazo	-33.655.307	33.655.307	-33.655.307	33.655.307
Cauções em Espécie	-3.007.625	8.823.099	-3.007.625	8.823.099
Depósitos de caução	2.806.041	-6.693.429	2.806.041	-6.693.429
<b>Caixa Líquido Obtido/Aplicado em Atividades Operacionais</b>	<b>64.735.912</b>	<b>-570.245</b>	<b>57.664.496</b>	<b>-840.830</b>

<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos</b>				
Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado/intangível	-8.260.207	-2.773.949	-1.423.903	-734.636
Recebimento por Venda de Bens Imobilizados	0	0	0	0
Aplicações Financeiras	0	0	0	0
Investimentos Permanentes	-27.514	-171.936	-27.514	-1.950.663
<b>Caixa Líquido Obtido/Aplicado em Atividades de Investimento</b>	<b>-8.287.721</b>	<b>-2.945.885</b>	<b>-1.451.417</b>	<b>-2.685.299</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>				
Pagamento de Dividendos	0	0	0	0
Financiamentos Bancários	-3.333.333	20.000.000	-3.333.333	20.000.000
<b>Caixa Líquido Obtido em Atividades de Financiamento</b>	<b>-3.333.333</b>	<b>20.000.000</b>	<b>-3.333.333</b>	<b>20.000.000</b>
<b>AUMENTO - DIMINUIÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES</b>	<b>53.114.859</b>	<b>16.483.870</b>	<b>52.879.746</b>	<b>16.473.870</b>
<b>CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO</b>	<b>25.884.175</b>	<b>9.400.305</b>	<b>25.874.175</b>	<b>9.400.305</b>
<b>CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA LÍQUIDOS GERADOS/APLICADOS</b>	<b>53.114.859</b>	<b>16.483.870</b>	<b>52.879.746</b>	<b>16.473.870</b>
<b>CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO</b>	<b>78.999.034</b>	<b>25.884.175</b>	<b>78.753.921</b>	<b>25.874.175</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO**

31/12/2019 - Valores em R\$ (1)

	Consolidado		Controladora					
	%	2019	2018 - Reapresentado	%	2019	2018 - Reapresentado		
<b>1 RECEITAS</b>		<b>859.662.706</b>	<b>849.520.912</b>		<b>859.662.706</b>	<b>849.520.912</b>		
1.1 Vendas de Mercadorias, Produtos, Serviços		764.932.963	747.471.333		764.932.963	747.471.333		
1.2 Outras Receitas		94.729.744	102.049.579		94.729.744	102.049.579		
1.3 Receitas Relativas à Construção de Ativos Próprios		-	-		-	-		
1.4 Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa		-	-		-	-		
<b>2 INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>		<b>490.359.816</b>	<b>589.989.913</b>		<b>490.359.816</b>	<b>589.989.913</b>		
2.1 Custos dos Produtos, das Mercadorias e dos Serviços		72.363.342	6.830.086		72.363.342	6.830.086		
2.2 Materiais, Energia, Serviço de Terceiros e Outros		218.467.180	217.866.542		218.467.180	217.866.542		
2.3 Perda/Recuperação de Valores do Ativo		142.690.067	123.249.623		142.690.067	123.249.623		
2.4 Outras (Provisão para Perdas Judiciais - NE 29)		56.839.227	242.043.662		56.839.227	242.043.662		
<b>3 VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)</b>		<b>369.302.890</b>	<b>259.530.999</b>		<b>369.302.890</b>	<b>259.530.999</b>		
<b>4 Depreciação, Amortização e Exaustão</b>		<b>3.897.669</b>	<b>4.105.970</b>		<b>3.897.669</b>	<b>4.105.970</b>		
<b>5 VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA EMPRESA (3-4)</b>		<b>365.405.221</b>	<b>255.425.029</b>		<b>365.405.221</b>	<b>255.425.029</b>		
<b>6 VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>		<b>315.995.369</b>	<b>362.475.419</b>		<b>315.995.369</b>	<b>362.475.419</b>		
6.1 Recebimento de Dividendos / Equivalência Patrimonial		728.805	6.409.862		728.805	6.409.862		
6.2 Receitas Financeiras		308.159.176	351.475.811		308.159.176	351.475.811		
6.3 Outras		7.107.388	4.589.746		7.107.388	4.589.746		
<b>7 VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR (5+6)</b>		<b>681.400.590</b>	<b>617.900.448</b>		<b>681.400.590</b>	<b>617.900.448</b>		
<b>8 DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>	%	<b>681.400.590</b>	%	<b>617.900.448</b>	%	<b>681.400.590</b>	%	<b>617.900.448</b>
8.1 Pessoal	<b>29,88</b>	<u>203.622.473</u>	<b>32,48</b>	<u>200.716.678</u>	<b>29,88</b>	<u>203.622.473</u>	<b>32,48</b>	<u>200.716.678</u>
8.1.1 Remuneração Direta		148.833.391		150.967.500		148.833.391		150.967.500
8.1.2 Benefícios		44.884.764		40.536.093		44.884.764		40.536.093
8.1.3 FGTS		9.904.318		9.213.085		9.904.318		9.213.085
8.2 Impostos, Taxas e Contribuições	<b>25,54</b>	<u>174.031.214</u>	<b>30,90</b>	<u>190.917.609</u>	<b>25,54</b>	<u>174.031.214</u>	<b>30,90</b>	<u>190.917.609</u>
8.2.1 Federais		173.979.971		186.204.973		173.979.971		186.204.973
8.2.2 Estaduais		51.243		4.712.635		51.243		4.712.635
8.3 Remuneração de Capitais de Terceiros	<b>19,53</b>	<u>133.045.661</u>	<b>12,94</b>	<u>79.942.348</u>	<b>19,53</b>	<u>133.045.661</u>	<b>12,94</b>	<u>79.942.348</u>
8.3.1 Juros		133.045.661		79.942.348		133.045.661		79.942.348
8.4 Remuneração de Capitais Próprios	<b>25,05</b>	<u>170.701.242</u>	<b>23,68</b>	<u>146.323.813</u>	<b>25,05</b>	<u>170.701.242</u>	<b>23,68</b>	<u>146.323.813</u>
8.4.1 Juros sobre o capital próprio		-		-		-		-
8.4.2 Dividendos		40.541.545		34.751.906		40.541.545		34.751.906
8.4.3 Lucros retidos/prejuízo do exercício		130.159.697		111.571.907		130.159.697		111.571.907

(As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis)

## Sumário – Notas Explicativas

<b>1. CONTEXTO OPERACIONAL</b>	<b>3</b>
<b>2. BASE DE PREPARAÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS</b>	<b>4</b>
<b>4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO</b>	<b>9</b>
<b>5. SEGMENTOS OPERACIONAIS</b>	<b>10</b>
<b>6. REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>10</b>
<b>7. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>	<b>24</b>
<b>8. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES</b>	<b>25</b>
<b>9. PERDA ESTIMADA PARA CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA (PCLD)</b>	<b>26</b>
<b>10. ESTOQUES DE IMÓVEIS E ALMOXARIFADO</b>	<b>27</b>
<b>11. COBERTURA DE SEGUROS</b>	<b>28</b>
<b>12. OUTROS CRÉDITOS - CURTO PRAZO</b>	<b>28</b>
<b>13. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE</b>	<b>29</b>
<b>14. OUTROS CRÉDITOS – LONGO PRAZO</b>	<b>29</b>
<b>15. INVESTIMENTOS</b>	<b>30</b>
<b>16. IMOBILIZADO</b>	<b>32</b>
<b>17. TAXAS DE DEPRECIAÇÃO</b>	<b>33</b>
<b>18. CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO</b>	<b>33</b>
<b>19. ATIVO INTANGÍVEL</b>	<b>34</b>
<b>20. ATIVOS EM GARANTIA</b>	<b>34</b>
<b>21. FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR</b>	<b>34</b>
<b>22. CAUÇÕES EM ESPÉCIE E RECEBIMENTO ANTECIPADO DE VENDA</b>	<b>35</b>
<b>23. VALORES EM CONSIGNAÇÃO</b>	<b>35</b>
<b>24. DIVIDENDOS PROPOSTOS E JCP</b>	<b>35</b>
<b>25. CERTIDÕES DE CRÉDITOS - IMÓVEIS</b>	<b>35</b>
<b>26. OBRIGAÇÕES SOCIAIS, TRIBUTÁRIAS E ESTATUTÁRIAS</b>	<b>36</b>
<b>27. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS</b>	<b>36</b>

<b>28. IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)</b>	<b>37</b>
<b>29. PROVISÃO PARA PERDAS JUDICIAIS - CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS</b>	<b>37</b>
<b>30. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS</b>	<b>38</b>
<b>31. PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>38</b>
<b>32. RECEITA OPERACIONAL</b>	<b>39</b>
<b>33. DESPESAS E INDENIZAÇÕES JUDICIAIS</b>	<b>39</b>
<b>34. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS E PERDAS EVENTUAIS</b>	<b>39</b>
<b>35. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>40</b>
<b>36. DESPESAS DE PESSOAL</b>	<b>40</b>
<b>37. RECEITAS FINANCEIRAS E DESPESAS FINANCEIRAS</b>	<b>41</b>
<b>38. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<b>41</b>
<b>39. EVENTOS SUBSEQUENTES</b>	<b>42</b>
<b>40. LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO POR AÇÃO</b>	<b>43</b>

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – GDF**  
**SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL****AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL – TERRACAP**  
**DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS – DIRAF**  
**GERÊNCIA DE CONTABILIDADE – GECOT****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019**  
**(Valores expressos em R\$)****1. CONTEXTO OPERACIONAL**

Criada pela Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, a Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap), empresa pública integrante do Complexo Administrativo do Distrito Federal, tem como finalidade gerir o patrimônio imobiliário do Distrito Federal, mediante utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, assim como realizar, direta ou indiretamente, obras e serviços de infraestrutura e obras viárias no Distrito Federal.

Por meio da Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011, foi atribuída à Terracap a função de agência de desenvolvimento, mediante a proposição, operacionalização e implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal, e, sem prejuízo das demais atribuições previstas na Lei de sua criação e legislações posteriores, passou, também, a executar as ações de:

- i.** Operacionalização das atividades imobiliárias, gerando recursos para o investimento em infraestrutura econômica e social, assegurando a sustentabilidade de longo prazo de suas receitas;
- ii.** Promoção direta ou indireta de investimentos em parcelamentos de solo, infraestrutura e edificações, com vistas à implantação de programas e projetos de:
  - a. Expansão urbana e habitacional;
  - b. Desenvolvimento econômico, social, industrial e agrícola;
  - c. Desenvolvimento do setor de serviços;
  - d. Desenvolvimento tecnológico e de estímulo à inovação;
  - e. Construção, manutenção e adequação física e operacional de bens imóveis destinados à prestação de serviços públicos, tendo a NOVACAP como parceira preferencial;
  - f. Regularização de ocupação de condomínios;
  - g. Regularização de ocupações rurais;
  - h. Regularização de ocupações de entidades religiosas e assistenciais;
  - i. Regularização de ocupações de entidades sem fins lucrativos;
  - j. Programas de desenvolvimento econômico, como o Pró-DF.
- iii.** Estabelecimento de parcerias público-privadas, constituição de Sociedades de Propósito Específico e promoção de operações urbanas consorciadas para implantação e desenvolvimento de empreendimentos considerados estratégicos pelo Governo do Distrito Federal;
- iv.** Promoção de estudos e pesquisas, bem como levantamento, consolidação e divulgação de dados, com periodicidade regular, relacionados com o ordenamento urbano, o provimento habitacional e o mercado imobiliário no Distrito Federal.

Atualmente, a sede da Companhia está situada no endereço: SAM, Bloco F, Edifício Sede da Terracap, Asa Norte, Brasília/DF.

## 2. BASE DE PREPARAÇÃO

### a) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, com os pronunciamentos, as interpretações e as orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A elaboração das demonstrações de acordo com as práticas e normas contábeis adotadas, aplicáveis à Terracap, requer da Administração o uso de julgamento para determinar os valores estimados a serem registrados, no caso de ativos e passivos sujeitos a estimativas, tais como: provisão para créditos de liquidação duvidosa, ativo fiscal diferido, benefícios pós-emprego, provisões para contingências judiciais, dentre outros.

### b) Bases de mensuração

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

### c) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

### d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas 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 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.

### d) Consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem a Terracap e sua subsidiária integral BIOTIC S.A., e foram elaboradas considerando a eliminação dos saldos das contas patrimoniais, as receitas, as despesas e os lucros não realizados entre as empresas. A NE 30 traz outros detalhes a respeito da BIOTIC.

## 3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas, de maneira consistente, pela Companhia, em relação 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 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 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.

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 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 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.

Em 2019, foi aprovada a Norma Organizacional 4.7.4, que trata da aplicação do Teste de Imparidade e Propriedade para Investimento no âmbito da Terracap, com vistas a regulamentar internamente as situações que envolvam esse tipo de movimentação contábil.

#### **e) Estoques**

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

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

#### **h) Provisões**

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

#### **i) Receita operacional**

##### **i. Venda de imóveis**

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

e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, então o desconto é reconhecido como uma redução da receita operacional, à medida que as vendas são reconhecidas.

#### **ii. Prestação de serviços**

A receita com a prestação de serviços, principalmente composta por cobrança de taxas, passou a ser reconhecida, em 2017, pelo regime de competência. 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 e a taxa de concessão de uso eram 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, por meio do método dos juros efetivos. A receita de dividendos é reconhecida no resultado. As distribuições recebidas de investidas registradas por equivalência patrimonial reduzem ou aumentam o valor do investimento.

#### **k) Imposto de renda e contribuição social**

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

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

##### **i. Imposto corrente**

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

##### **ii. Imposto diferido**

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

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

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

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, na extensão em que seja provável que lucros futuros tributáveis estarão disponíveis, contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferidos são revisados a cada data de elaboração das demonstrações financeiras e são reduzidos à medida que sua realização não seja mais provável.

##### **iii. Exposições fiscais**

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

#### **l) Ativos não-circulantes mantidos para venda**

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

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

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

Uma vez classificados como mantidos para venda ou mantidos para distribuição, ativos intangíveis e imobilizados não são mais amortizados ou depreciados, e qualquer investimento avaliado por equivalência patrimonial não é mais sujeito a aplicação do método de equivalência patrimonial.

#### **4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO**

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

##### **a) Imobilizado**

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

##### **b) Ativos intangíveis**

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

##### **c) Propriedade para investimento**

Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados do arrendamento da propriedade. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou o responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou o arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre a Companhia e o locatário, e a vida econômica remanescente da propriedade.

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

#### **d) Estoques**

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

#### **e) Contas a receber de clientes e outros recebíveis**

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

#### **f) Lucro Diferido**

A Companhia 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, Pró-DF, entre outras receitas.

### **6. REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Em 2019, foram identificadas duas situações nos demonstrativos financeiros que, à luz do CPC 23, levaram a empresa a rerepresentar os demonstrativos financeiros:

1) Alteração na aplicação da metodologia da Perda Estimada para Crédito de Liquidação Duvidosa (PCLD): a partir de 2017, em contínua melhoria, a empresa passou a estimar a PCLD adotando como principal parâmetro a Resolução n. 2.682/1999, do Banco Central. No entanto, apesar da melhoria evidente nos parâmetros para o cálculo da PCLD, naquele momento não estava sendo considerado o valor da operação na base de cálculo da provisão, somente as parcelas vencidas, fato caracterizado como erro, nos termos do CPC 23.

2) Atualização do risco de perda e valor das ações que são base para constituição das provisões para perdas judiciais: em outubro de 2018, a Terracap dotou a área jurídica da empresa de ferramenta (sistema Hope) que possibilitou a análise e a sanitização das ações judiciais, bem como revisão da provisão das ações judiciais. Em 2018, apenas uma parte das ações judiciais foi analisada, e, com isso, apenas uma parte das ações, as julgadas mais relevantes à época, foi atualizada. Em 2019, houve a revisão e atualização da totalidade dos processos da carteira judicial da Terracap, fato que gerou aumento significativo na provisão de perdas judiciais. Assim, foi realizado um trabalho de verificação que constatou que, parte do aumento da provisão, no valor de R\$ 285.747.537, foi em decorrência de fatos ocorridos anteriormente a 2019, apesar de a análise do advogado ter sido realizada somente em 2019, caracterizando erro, razão pela qual também será rerepresentado.

Com isso, em conformidade com o CPC 23, e como medida de melhoria contínua de apresentação dos demonstrativos, a Terracap reapresenta seus demonstrativos de 2018 e 2017, com os devidos ajustes, conforme os quadros a seguir.

## 6.1 REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 2018

### a) Balanço Patrimonial - 2018

BALANÇO PATRIMONIAL 2018 - Reapresentado							
ATIVO				PASSIVO			
Descrição	2018	Ajustes	01/01/2019	Descrição	2018	Ajustes	01/01/2019
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.331.626.672</b>	<b>-257.783.948</b>	<b>1.073.842.724</b>	<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.820.950.340</b>	<b>-112.447.932</b>	<b>1.708.502.408</b>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	25.874.175	-	25.874.175	Dividendos e JCP	1.145.765.774	-112.447.932	1.033.317.842
CAUÇÕES	13.919.380	-	13.919.380	<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>1.153.741.894</b>	<b>285.747.537</b>	<b>1.439.489.432</b>
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS e TAXAS	466.503.386	-257.783.948	208.719.438	Provisão Para Perdas Judiciais	187.728.327	285.747.537	473.475.865
(-) PCLD	-148.114.369	-257.783.948	-405.898.317	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2.533.382.768</b>	<b>-431.083.553</b>	<b>2.102.299.215</b>
ESTOQUES	659.400.974	-	659.400.974	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>1.848.848.613</b>	-	<b>1.848.848.613</b>
OUTROS CRÉDITOS	89.357.335	-	89.357.335	<b>AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL</b>	<b>28.212.830</b>	-	<b>28.212.830</b>
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	76.571.422	-	76.571.422	<b>RESERVAS</b>	<b>656.321.325</b>	<b>-431.083.553</b>	<b>225.237.772</b>
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>4.176.448.330</b>	-	<b>4.176.448.330</b>	Reserva legal	63.960.721	-23.673.249	40.287.472
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	2.562.160.458	-	2.562.160.458	Reserva de Retenção de Lucros	592.360.604	-407.410.304	184.950.300
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	2.057.597.422	-	2.057.597.422				
OUTROS CRÉDITOS	504.563.036	-	504.563.036				
INVESTIMENTOS	1.434.633.413	-	1.434.633.413				
IMOBILIZADO	178.679.584	-	178.679.584				
INTANGÍVEL	974.875	-	974.875				
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>5.508.075.002</b>	<b>-257.783.948</b>	<b>5.250.291.054</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>5.508.075.002</b>	<b>-257.783.948</b>	<b>5.250.291.054</b>

**b) Demonstração do Resultado do Exercício - 2018**

<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO 2018 - Reapresentada</b>			
<b>Descrição</b>	<b>2018</b>	<b>Ajustes</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>Receita bruta das vendas de bens e serviços</b>	<b>808.876.643</b>	-	<b>808.876.643</b>
<b>Deduções da receita bruta</b>	<b>-118.968.436</b>	-	<b>-118.968.436</b>
<b>Receita líquida das vendas de bens e serviços</b>	<b>689.908.207</b>	-	<b>689.908.207</b>
<b>Custos das vendas de bens e serviços</b>	<b>-6.830.086</b>	-	<b>-6.830.086</b>
<b>Lucro bruto operacional</b>	<b>683.078.121</b>	-	<b>683.078.121</b>
<b>Despesas gerais e administrativas</b>	<b>-348.426.449</b>	<b>-285.747.537</b>	<b>-634.173.986</b>
Provisão de Contingência	-	-242.043.662	-242.043.662
(-) Reversão Provisão p/ Perdas judiciais	43.703.875	-43.703.875	-
<b>Outros resultados operacionais e não operacionais</b>	<b>-100.131.747</b>	<b>-7.134.242</b>	<b>-107.265.989</b>
Reversão Prov. Dev. Duvidosos	34.179.190	-7.134.242	27.044.948
<b>Resultado operacional antes das receitas e despesas financeiras</b>	<b>234.519.925</b>	<b>-292.881.779</b>	<b>-58.361.854</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>271.533.463</b>	-	<b>271.533.463</b>
<b>Lucro antes das provisões tributárias</b>	<b>506.053.388</b>	<b>-292.881.779</b>	<b>213.171.609</b>
<b>Provisões tributárias</b>	<b>-66.847.796</b>	-	<b>-66.847.796</b>
<b>Prejuízo / Lucro líquido do exercício</b>	<b>439.205.592</b>	<b>-292.881.779</b>	<b>146.323.813</b>
<b>Prejuízo / Lucro por ação (R\$)</b>	<b>0,88</b>	<b>-0,59</b>	<b>0,29</b>

**c) Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido - 2018**

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO 2018 - Reapresentada							
COMPONENTES	CAPITAL SOCIAL	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	RESERVAS			LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
			LEGAL	ESPECIAL PARA DIVIDENDOS OBR.	RETENÇÃO DE LUCROS		
<b>SALDO EM 01/01/2018 - Ajustado</b>	<b>1.848.848.613</b>	<b>28.212.830</b>	<b>32.971.282</b>	-	<b>21.516.077</b>	-	<b>1.931.548.802</b>
Lucro do Exercício 2018	-	-	-	-	-	146.323.813	<b>146.323.813</b>
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de exercícios anteriores*	-	-	-	-	-	75.364.787	<b>75.364.787</b>
Aumento de Capital	-	-	-	-	-	-	-
Reversões de Reservas	-	-	-	-	-	-	-
<b>DESTINAÇÕES:</b>	-	-	-	-	-	-	-
Capital Social	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal	-	-	7.316.191	-	-	(7.316.191)	-
Reserva de Retenção de Lucros	-	-	-	-	163.434.223	(163.434.223)	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	(50.938.187)	<b>(50.938.187)</b>
<b>SALDO EM 31/12/2018</b>	<b>1.848.848.613</b>	<b>28.212.830</b>	<b>40.287.473</b>	-	<b>184.950.300</b>	-	<b>2.102.299.215</b>

\* Lançamento realizado em 2018, principalmente em decorrência do recálculo de tributos de anos anteriores.

**d) Demonstração do Fluxo de Caixa – 2018**
**Demonstração do Fluxo de Caixa 2018 - Reapresentada**

<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>	<b>2018</b>	<b>Ajustes</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>Prejuízo / Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>439.205.592</b>	<b>(292.881.779)</b>	<b>146.323.813</b>
<b>ENTRADAS</b>			
Provisão de Contingência	-	242.043.662	242.043.662
Encargos de depreciação e amortização	4.105.970	-	4.105.970
Provisão p/ Devedores Duvidosos	-	-	-
Doações de Terrenos	162.506	-	162.506
Pis/Cofins Diferido	20.066.218	-	20.066.218
IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução	-	-	-
IRPJ e CSLL - Diferido	66.847.796	-	66.847.796
Perdas nas Rescisões de Contratos	152.318.077	-	152.318.077
Perdas Eventuais	1.108.534	-	1.108.534
<b>SAÍDAS</b>			
Reversão Prov. Dev. Duvidosos	(34.179.190)	7.134.242	(27.044.948)
Recuperação de Despesas	(46.770.247)	-	(46.770.247)
Receitas de variações monetárias - Tributos	(24.523.953)	-	(24.523.953)
Receitas financeiras	(90.283.238)	-	(90.283.238)
Receita Avaliação ao Valor Justo Prop. Invest - Imóveis	(23.674.958)	-	(23.674.958)
Resultado Positivo em Participações Societárias	(6.409.862)	-	(6.409.862)
(-) Reversão Provisão p/ Perdas judiciais	(43.703.875)	43.703.875	-
<b>Lucro/Prejuízo Ajustado</b>	<b>414.269.369</b>	<b>-</b>	<b>414.269.369</b>
<b>Aumento (Diminuição) das Contas dos Grupos do Ativo e Passivo:</b>			
Clientes (Curto e Longo Prazo)	(230.684.653)	-	(230.684.653)
Estoques de Comercialização e Almoxarifado	(228.485.644)	-	(228.485.644)
Outros Créditos - Curto Prazo	52.312.762	-	52.312.762
Despesas Pagas Antecipadamente	(73.149.495)	-	(73.149.495)
Outros Créditos - Longo Prazo	(143.105.836)	-	(143.105.836)
Fornecedores	21.934.893	-	21.934.893
Obrigações Sociais, Tributárias e Estatutárias	(3.039.993)	-	(3.039.993)
Certidões de Créditos - Imóveis	102.724.537	-	102.724.537
Indenizações Trabalhistas	(12.546.679)	-	(12.546.679)
Programa de Demissão Incentivada	(32.047.486)	-	(32.047.486)
Provisão para 13º Salário e Encargos	-	-	-
Provisão para Férias e Encargos	1.212.086	-	1.212.086
Provisão para Licença Administrativa e Encargos	(137.873)	-	(137.873)
Valores em Consignação	1.995.787	-	1.995.787
Credores Diversos	62.797.514	-	62.797.514
Receb Antecipado Venda Imóveis	29.324.903	-	29.324.903
Obrigações Tributárias - Longo Prazo	-	-	-
Outros Passivos de Longo Prazo	33.655.307	-	33.655.307
Cauções em Espécie	8.823.099	-	8.823.099
Depósitos de caução	(6.693.429)	-	(6.693.429)
<b>Caixa Líquido Obtido/Aplicado em Atividades Operacionais</b>	<b>(840.832)</b>	<b>-</b>	<b>(840.832)</b>

		-	
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos</b>		-	
Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado/intangível	(734.636)	-	(734.636)
Recebimento por Venda de Bens Imobilizados	-	-	-
Aplicações Financeiras	-	-	-
Investimentos Permanentes	(1.950.663)	-	(1.950.663)
<b>Caixa Líquido Obtido/Aplicado em Atividades de Investimento</b>	<b>(2.685.299)</b>	-	<b>(2.685.299)</b>
		-	
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		-	
Pagamento de Dividendos	-	-	-
Financiamentos Bancários	20.000.000	-	20.000.000
<b>Caixa Líquido Obtido em Atividades de Financiamento</b>	<b>20.000.000</b>	-	<b>20.000.000</b>
		-	
<b>AUMENTO - DIMINUIÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES</b>	<b>16.473.870</b>	-	<b>16.473.870</b>
		-	
<b>CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO</b>	<b>9.400.305</b>	-	<b>9.400.305</b>
<b>CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA LÍQUIDOS GERADOS/APLICADOS</b>	<b>16.473.870</b>	-	<b>16.473.870</b>
<b>CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO</b>	<b>25.874.175</b>	-	<b>25.874.175</b>

## e) Demonstração do Valor Adicionado – 2018

<b>DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO 2018 - Reapresentada</b>			
	<b>2018</b>	<b>Ajustes</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>1 RECEITAS</b>	<b>900.359.029</b>	<b>(50.838.117)</b>	<b>849.520.912</b>
1.1 Vendas de Mercadorias, Produtos, Serviços	747.471.333	-	747.471.333
1.2 Outras Receitas	152.887.696	(50.838.117)	102.049.579
1.3 Receitas Relativas à Construção de Ativos Próprios	-	-	-
1.4 Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-	-	-
<b>2 INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>	<b>347.946.251</b>	<b>242.043.662</b>	<b>589.989.913</b>
2.1 Custos dos Produtos, das Mercadorias e dos Serviços	6.830.086	-	6.830.086
2.2 Materiais, Energia, Serviço de Terceiros e Outros	217.866.542	-	217.866.542
2.3 Perda/Recuperação de Valores do Ativo	123.249.623	-	123.249.623
2.4 Outras	-	242.043.662	242.043.662
<b>3 VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)</b>	<b>552.412.778</b>	<b>(292.881.779)</b>	<b>259.530.999</b>
<b>4 Depreciação, Amortização e Exaustão</b>	<b>4.105.970</b>	<b>-</b>	<b>4.105.970</b>
<b>5 VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA EMPRESA (3-4)</b>	<b>548.306.808</b>	<b>(292.881.779)</b>	<b>255.425.029</b>
<b>6 VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>	<b>362.475.419</b>	<b>-</b>	<b>362.475.419</b>
6.1 Recebimento de Dividendos / Equivalência Patrimonial	6.409.862	-	6.409.862
6.2 Receitas Financeiras	351.475.811	-	351.475.811
6.3 Outras	4.589.746	-	4.589.746
<b>7 VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR (5+6)</b>	<b>910.782.227</b>	<b>(292.881.779)</b>	<b>617.900.448</b>
<b>8 DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>	<b>910.782.227</b>	<b>(292.881.779)</b>	<b>617.900.448</b>
8.1 Pessoal	<u>200.716.678</u>	-	<u>200.716.678</u>
8.1.1 Remuneração Direta	150.967.500	-	150.967.500
8.1.2 Benefícios	40.536.093	-	40.536.093
8.1.3 FGTS	9.213.085	-	9.213.085
8.2 Impostos, Taxas e Contribuições	190.917.609	-	190.917.609
8.2.1 Federais	186.204.973	-	186.204.973
8.2.2 Estaduais	4.712.635	-	4.712.635
8.3 Remuneração de Capitais de Terceiros	<u>79.942.348</u>	-	<u>79.942.348</u>
8.3.1 Juros	79.942.348	-	79.942.348
8.4 Remuneração de Capitais Próprios	439.205.592	(292.881.779)	146.323.813
8.4.1 Juros sobre o capital próprio	-	-	-
8.4.2 Dividendos	104.311.328	(69.559.423)	34.751.906
8.4.3 Lucros retidos/prejuízo do exercício	334.894.264	(223.322.357)	111.571.907

## 6.2 REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 2017

### a) Balanço Patrimonial – 2017

BALANÇO PATRIMONIAL 2017 - REAPRESENTADO							
ATIVO			PASSIVO				
	2017	Ajustes	01/01/2018		2017	Ajustes	01/01/2018
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.058.440.869</b>	<b>-250.649.706</b>	<b>807.791.163</b>	<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.481.199.167</b>	<b>-42.888.509</b>	<b>1.438.310.658</b>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	9.400.305		9.400.305	Dividendos e JCP	1.025.268.164	-42.888.509	982.379.655
CAUÇÕES	7.225.951	-	7.225.951	<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>1.142.759.578</b>	<b>-</b>	<b>1.142.759.578</b>
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS e TAXAS	567.468.876	-250.649.706	316.819.170	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2.139.310.000</b>	<b>-207.761.197</b>	<b>1.931.548.803</b>
(-) PCLD	-182.293.559	-250.649.706	-432.943.265	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>1.848.848.613</b>	<b>-</b>	<b>1.848.848.613</b>
ESTOQUES	421.500.828	-	421.500.828	<b>AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL</b>	<b>28.212.830</b>	<b>-</b>	<b>28.212.830</b>
OUTROS CRÉDITOS	49.422.981	-	49.422.981	<b>RESERVAS</b>	<b>262.248.556</b>	<b>-207.761.197</b>	<b>54.487.359</b>
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	3.421.927	-	3.421.927	Reserva legal	42.000.442	-9.029.160	32.971.282
ATIVO NÃO CIRCULANTE	3.704.827.875	-	3.704.827.875	Reserva de Retenção de Lucros	220.248.114	-198.732.037	21.516.077
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	2.118.647.651	-	2.118.647.651				
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS	1.757.190.450	-	1.757.190.450				
OUTROS CRÉDITOS	361.457.201	-	361.457.201				
INVESTIMENTOS	1.403.154.432	-	1.403.154.432				
IMOBILIZADO	182.487.271	-	182.487.271				
INTANGÍVEL	538.521	-	538.521				
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>4.763.268.745</b>	<b>-250.649.706</b>	<b>4.512.619.038</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>4.763.268.745</b>	<b>-250.649.706</b>	<b>4.512.619.038</b>

**b) Demonstração do Resultado do Exercício – 2017**

<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO 2017 - Reapresentada</b>			
<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>2017</b>	<b>Ajustes</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>Receita bruta das vendas de bens e serviços</b>	<b>380.672.264</b>	-	<b>380.672.264</b>
<b>Deduções da receita bruta</b>	<b>-52.186.091</b>	-	<b>-52.186.091</b>
<b>Receita líquida das vendas de bens e serviços</b>	<b>328.486.172</b>	-	<b>328.486.172</b>
<b>Custos das vendas de bens e serviços</b>	<b>-10.135.413</b>	-	<b>-10.135.413</b>
<b>Lucro bruto operacional</b>	<b>318.350.760</b>	-	<b>318.350.760</b>
<b>Outras despesas e receitas</b>	<b>-500.622.894</b>	-	<b>-500.622.894</b>
<b>Outros resultados operacionais</b>	<b>159.824.799</b>	<b>-250.649.706</b>	<b>-90.824.907</b>
Provisão p/ devedores duvidosos (+/-)	81.370.591	-250.649.706	-169.279.115
<b>Resultado financeiro</b>	<b>231.096.868</b>	-	<b>231.096.868</b>
<b>Lucro antes das provisões tributárias</b>	<b>208.649.533</b>	<b>-250.649.706</b>	<b>-42.000.173</b>
<b>Provisões tributárias</b>	<b>-28.066.335</b>	-	<b>-28.066.335</b>
<b>Prejuízo / Lucro líquido do exercício</b>	<b>180.583.198</b>	<b>-250.649.706</b>	<b>-70.066.508</b>
<b>Prejuízo / Lucro por ação (r\$)</b>	<b>0,36</b>	<b>-0,50</b>	<b>-0,14</b>

**c) Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – 2017**

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO 2017 - Reapresentada							
COMPONENTES	CAPITAL SOCIAL	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	RESERVAS			LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
			LEGAL	ESPECIAL PARA DIVIDENDOS OBR.	RETENÇÃO DE LUCROS		
<b>SALDO EM 31/12/2016</b>	<b>1.848.848.613</b>	<b>28.212.830</b>	<b>32.971.282</b>	-	-	-	<b>1.910.032.726</b>
Lucro do Exercício 2017	-	-	-	-	-	(70.066.508)	(70.066.508)
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de exercícios anteriores*	-	-	-	-	-	91.582.585	91.582.585
Aumento de Capital	-	-	-	-	-	-	-
Constituição da Reserva Especial de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Reversões de Reservas	-	-	-	-	-	-	-
<b>DESTINAÇÕES:</b>	-	-	-	-	-	-	-
Capital Social	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Retenção de Lucros	-	-	-	-	21.516.077	(21.516.077)	-
Dividendos Propostos	-	-	-	-	-	-	-
Juros Sobre o Capital Próprio	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO EM 01/01/2018</b>	<b>1.848.848.613</b>	<b>28.212.830</b>	<b>32.971.282</b>	-	<b>21.516.077</b>	-	<b>1.931.548.802</b>

\* Lançamento realizado em 2017, em decorrência da implementação da depreciação econômica e de ajustes nos sistemas que geraram identificação de receitas não reconhecidas.

**d) Demonstração do Fluxo de Caixa – 2017**

<b>Demonstração do Fluxo de Caixa 2017 - Reapresentada</b>			
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>	<b>2017</b>	<b>Ajustes</b>	<b>01/01/2018*</b>
<b>Prejuízo / Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>180.583.198</b>	<b>-250.649.706</b>	<b>-70.066.508</b>
<b>ENTRADAS</b>			
Depreciação e Amortização	5.413.116	-	5.413.116
<i>Impairment</i>	79.810.681	-	79.810.681
Provisão Contingências	18.790.798	-	18.790.798
Doação de bens	93.816	-	93.816
Imposto de renda e contribuição social diferidos	28.066.335	-	28.066.335
PIS e COFINS Diferidos	8.842.389	-	8.842.389
Perdas nas operações imobiliárias	68.625.949	-	68.625.949
Outras Perdas Eventuais	3.348	-	3.348
Outras Receitas	-	-	-
Indenizações Judiciais	6.007.887	-	6.007.887
Provisão Para Devedores Duvidosos	-	169.279.115	169.279.115
<b>SAÍDAS</b>			
Resultado Positivo na Participação Acionária	-930.131	-	-930.131
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-57.435.683	-	-57.435.683
Reversão LAR	-339.312	-	-339.312
Reversão PCLD	-81.370.592	81.370.592	-
Recuperação de Despesas de Exercícios Anteriores	-17.136	-	-17.136
Resultado Financeiro Líquido	-3.381.409	-	-3.381.409
Resultado da avaliação ao valor justo de estoque transf investim	-224.091.164	-	-224.091.164
<b>Lucro/Prejuízo Total Ajuste</b>	<b>28.672.091</b>	<b>-</b>	<b>28.672.091</b>
<b>Aumento (Diminuição) das Contas dos Grupos do Ativo e Passivo:</b>			
Clientes Prestamistas - Curto Prazo	-129.935.441	-	-129.935.441
Estoques	-17.624.103	-	-17.624.103
Outros Créditos - Curto Prazo	19.150.592	-	19.150.592
Custos/Despesas antecipadas	-2.602.339	-	-2.602.339
Outros Créditos - longo Prazo	-139.303.962	-	-139.303.962
Depósito Judicial - Longo Prazo	33.052.291	-	33.052.291
Clientes Prestamistas - Longo Prazo	-34.735.257	-	-34.735.257
Imobilizado/Intangível	36.282	-	36.282
Fornecedores	2.224.399	-	2.224.399
Obrigações Tributárias	2.472.537	-	2.472.537
Indenizações Trabalhistas	4.364.416	-	4.364.416
Programa de Demissão Incentivada	33.055.808	-	33.055.808
Provisão para Férias e Encargos	-7.916.595	-	-7.916.595
Cauções	-2.047.046	-	-2.047.046
Outras Contas a Pagar - Curto Prazo	56.110.839	-	56.110.839
PDI (LP)	46.855.539	-	46.855.539
Provisões e outros Passivos Longo Prazo	-	-	-
<b>Caixa Líquido Obtido/Aplicado em Atividades Operacionais</b>	<b>-108.169.949</b>	<b>-</b>	<b>-108.169.949</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos</b>			
Dividendos	-	-	-
Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado/intangível	-	-	-
Recebimento por Venda de Bens Imobilizados	-	-	-
Aplicações Financeiras	3.381.409	-	3.381.409
Investimentos Permanentes	-	-	-
<b>Caixa Líquido Obtido/Aplicado em Atividades de Investimento</b>	<b>3.381.409</b>	<b>-</b>	<b>3.381.409</b>

---

**Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento**

---

Pagamento de Dividendos	-	-	-
Financiamentos Bancários	-	-	-
<b>Caixa Líquido Obtido em Atividades de Financiamento</b>	-	-	-

---

<b>AUMENTO - DIMINUIÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES</b>	<b>-104.788.540</b>	-	<b>-104.788.540</b>
<b>CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA LÍQUIDOS GERADOS/APLICADOS</b>	<b>-104.788.540</b>	-	<b>-104.788.540</b>
<b>CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO</b>	<b>106.962.893</b>	-	<b>106.962.893</b>
<i>CAIXA CONTA CAUÇÃO</i>	<i>7.225.951</i>	-	<i>7.225.951</i>
<b>CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO</b>	<b>9.400.304</b>	-	<b>9.400.304</b>

---

**e) Demonstração do Valor Adicionado – 2017**

<b>DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO 2017 - Reapresentada</b>				
		<b>2017</b>	<b>Ajustes</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>1</b>	<b>RECEITAS</b>	<b>733.132.417</b>	-250.649.706	<b>482.482.711</b>
1.1	Vendas de Mercadorias, Produtos, Serviços	366.589.141	0	366.589.141
1.2	Outras Receitas	366.543.276	-81.370.591	285.172.685
1.3	Receitas Relativas à Construção de Ativos Próprios	-	0	-
1.4	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-	-169.279.115	(169.279.115)
<b>2</b>	<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>	<b>319.821.975</b>	0	<b>319.821.975</b>
2.1	Custos dos Produtos, das Mercadorias e dos Serviços	10.135.413	0	10.135.413
2.2	Materiais, Energia, Serviço de Terceiros e Outros	161.152.768	0	161.152.768
2.3	Perda/Recuperação de Valores do Ativo	148.533.794	0	148.533.794
2.4	Outras (especificar)	-	0	-
<b>3</b>	<b>VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)</b>	<b>413.310.442</b>	-250.649.706	<b>162.660.736</b>
4	Depreciação, Amortização e Exaustão	5.413.116	0	5.413.116
<b>5</b>	<b>VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA EMPRESA (3-4)</b>	<b>407.897.326</b>	-250.649.706	<b>157.247.620</b>
<b>6</b>	<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>	<b>285.962.525</b>	0	<b>285.962.525</b>
6.1	Recebimento de Dividendos / Equivalência Patrimonial	930.131	0	930.131
6.2	Receitas Financeiras	282.673.135	0	282.673.135
6.3	Outras	2.359.259	0	2.359.259
<b>7</b>	<b>VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR (5+6)</b>	<b>693.859.850</b>	-250.649.706	<b>443.210.145</b>
<b>8</b>	<b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>	<b>693.859.850</b>	-250.649.706	<b>443.210.145</b>
8.1	Pessoal	<u>346.300.380</u>	0	<u>346.300.380</u>
8.1.1	Remuneração Direta	294.663.293	0	294.663.293
8.1.2	Benefícios	41.681.898	0	41.681.898
8.1.3	FGTS	9.955.189	0	9.955.189
8.2	Impostos, Taxas e Contribuições	<u>115.400.006</u>	0	<u>115.400.006</u>
8.2.1	Federais	115.313.173	0	115.313.173
8.2.2	Estaduais	86.833	0	86.833
8.3	Remuneração de Capitais de Terceiros	<u>51.576.267</u>	0	<u>51.576.267</u>
8.3.1	Juros	51.576.267	0	51.576.267
8.4	Remuneração de Capitais Próprios	<u>180.583.197</u>	-250.649.706	<u>(70.066.508)</u>
8.4.1	Juros sobre o capital próprio	-	0	-
8.4.2	Dividendos	42.888.510	-42.888.510	-
8.4.3	Lucros retidos/prejuízo do exercício	137.694.688	-207.761.196	-70.066.508

## 7. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>78.753.921</b>	<b>25.874.175</b>	<b>78.999.034</b>	<b>25.884.175</b>
Caixa	0	0	0	0
Bancos	33.738.151	3.363.505	33.870.373	3.373.505
Aplicações Financeiras	45.015.770	22.510.670	45.128.661	22.510.670

### Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos, principalmente, em bancos e instituições financeiras controladas pelo Governo do Distrito Federal.

A Companhia detinha caixa e equivalentes de caixa de R\$ 25.874.175, em 31 de dezembro de 2018, e R\$ 78.753.921, em 31 de dezembro de 2019.

Em relação às aplicações financeiras, a rentabilidade da aplicação é diária, pois os resgates ocorrem de acordo com a necessidade da empresa. Por esse motivo, todo o valor aplicado está registrado no curto prazo.

### 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. 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 em 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 do mercado, além de manter o desenvolvimento futuro do negócio.

A Companhia monitora o capital usando um índice representado pela dívida líquida ajustada dividida pelo patrimônio líquido ajustado. Para este propósito, a dívida líquida ajustada é definida como o total dos passivos (incluindo empréstimos e financiamentos) mais dividendos propostos não reconhecidos como passivo, menos caixa e equivalentes de caixa. O patrimônio líquido ajustado é composto pelo total do patrimônio líquido menos os dividendos propostos não reconhecidos como passivo.

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018 - Reapresentado	2018	2019	2018 - Reapresentado	2018
<b>Dívida Líquida</b>						
<b>Total do Passivo</b>	<b>2.932.717.771</b>	<b>3.156.128.443</b>	<b>2.974.692.233</b>	<b>2.932.717.771</b>	<b>3.156.128.443</b>	<b>2.974.692.233</b>
Menos: caixa e equivalentes de caixa	78.753.921	25.884.175	25.874.175	78.999.034	25.884.175	25.884.175
<b>Dívida Líquida</b>	<b>2.853.963.850</b>	<b>3.130.244.268</b>	<b>2.948.818.058</b>	<b>2.853.718.739</b>	<b>3.130.244.268</b>	<b>2.948.808.058</b>
<b>Total do Patrimônio Líquido (PL)</b>	<b>2.901.540.063</b>	<b>2.094.162.610</b>	<b>2.533.382.769</b>	<b>2.901.540.063</b>	<b>2.094.162.610</b>	<b>2.533.382.769</b>
<b>Patrimônio Líquido Ajustado (PLA)</b>	<b>2.901.540.063</b>	<b>2.094.162.610</b>	<b>2.533.382.769</b>	<b>2.901.540.063</b>	<b>2.094.162.610</b>	<b>2.533.382.769</b>

Índice da Dívida Líquida pelo PLA                      0,98                      1,49                      1,16                      0,98                      1,49                      1,16

## 8. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Descrição	2019	2018 Reapresentado
<b>Contas a Receber – Curto Prazo</b>		
<b>Créditos a Receber - Venda de Imóveis</b>	<b>309.003.320</b>	<b>208.719.438</b>
Clientes Prestamistas	968.877.853	918.275.683,79
(-) Juros a transcorrer	-290.081.007	-303.657.929
(-) Provisão para Devedores de Liquidação Duvidosa	-369.793.526	-405.898.317
<b>Contas a Receber – Longo Prazo</b>		
<b>Créditos a Receber Venda de Imóveis</b>	<b>2.087.750.455</b>	<b>2.057.597.422</b>
Clientes Prestamistas	2.513.829.972	2.639.044.845
(-) Juros a transcorrer	-426.079.517	-581.447.423

### 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 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.

### Clientes Prestamistas

O grupo das Clientes Prestamistas da Companhia é composto, principalmente, de créditos a receber de clientes, decorrentes de operações comerciais de alienações de imóveis, por meio de licitação pública. O Quadro abaixo apresenta as modalidades de vendas existentes com os respectivos valores.

Mod	Descrição	2019		2018	
		CP	LP	CP	LP
1	Regularização de Imóveis	2.482	-	2.482	-
3	Venda direta de condomínios	2.918.186	7.652.260	3.213.754	10.433.693
5	Venda imóveis licitação direta	56.385	-	56.385	-
25	Venda casas e apartamentos	5.726	-	5.726	-
30	Venda imóveis correção mensal	2.513.198	-	2.648.325	-
31	Venda licitações diretas	14.980.229	5.232.881	18.777.021	11.687.304
32	Venda licitações garantia fiduciária	393.474.933	1.048.090.644	397.599.507	1.193.512.372
33/34	Venda imóveis Noroeste	19.368.911	-	19.368.911	-
51	Venda direta Proin/Prodecon	120.731	-	120.731	-
52	Cooperativas venda direta	0	-	-	-
59	Venda direta Proin/Prodecon/Pró-DF	16.500.426	21.732.799	16.547.532	18.384.804
60	Venda imóveis funcionários	0	-	-	-
85	Venda direta correção diária	5.173.101	51.731.005	5.014.315	55.157.468
86	Venda direta correção diária	154.375	-	154.375	-

104	Venda direta Mais Valia	0	-	-	-
112	Venda Sistema de Amortização SAC	276.551.587	889.587.964	257.861.308	976.143.290
117	Venda Direta Regular. Condomínios	28.049.181	416.672.399	19.954.397	310.408.522
119	Regularização Entidades Religiosas	3.575.410	56.507.028	3.162.925	49.810.209
	Dívida Alienação Fid/Leilão	111.219.624	-	62.528.968	-
	Taxa/Aluguel/Conc.de Uso	95.975.926	-	111.246.209	-
126	Venda direta Pró-DF (SAC)	2.875.197	16.622.992	2.495.390	13.507.183
	(-) Recebimentos de Clientes a Classificar	-4.637.753	-	-2.482.579	-
	(-) Juros a Transcorrer	-290.081.007	-426.079.517	-303.657.929	-581.447.423
	<b>Totais</b>	<b>678.796.847</b>	<b>2.087.750.455</b>	<b>614.617.755</b>	<b>2.057.597.422</b>

### Taxas de encargos contratados nas operações de venda

Os contratos de venda dos imóveis da Terracap são firmados com base em taxa pós-fixada, ou seja, composto pela taxa de juros definida pela companhia mais um índice de correção monetária mensal. Deste modo, temos contratos classificados nas seguintes situações:

- i) Taxa de Juros de 1% a.m. + IGP-M (contratos firmados até o edital 08/2011);
- ii) Taxa de Juros de 0,8% a.m. + IGP-M (contratos firmados entre o edital 09/2011 até o edital 03/2015);
- iii) Taxa de Juros de 0,5% a.m. + IPCA (contratos firmados para imóveis adquiridos por pessoa jurídica a partir do edital 04/2015);
- iv) Taxa de Juros de 0,4% a.m. + IPCA (contratos firmados para imóveis residenciais de natureza unifamiliar adquiridos por pessoa física a partir do edital 04/2015).

Sendo assim, em todos os contratos de vendas de imóveis, há correção monetária incidente sobre o saldo devedor, de acordo com a variação mensal, e correção relativa ao índice a ele atrelado. Se o indicador for o IGP-M busca-se o valor correspondente a este índice em fonte oficial, que neste caso é a Fundação Getúlio Vargas - FGV e, assim, insere-se este percentual no sistema de Gestão de Aliações de Imóveis – GAI, para o cálculo das parcelas daqueles contratos que possuem vinculação a este índice. Já no caso dos contratos que estão atrelados à variação mensal do IPCA, busca-se este índice junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Portanto, o efeito da variação da correção monetária sobre a receita de vendas da companhia é mensal.

### Receitas de Penalidades (valores cobrados sobre o atraso no pagamento)

Em virtude da baixa recuperabilidade de valores cobrados a título 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 09/2011, são realizadas com a garantia da alienação fiduciária.

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

A Companhia elaborou um estudo na carteira para definir os critérios para apuração da perda estimada. Foram consideradas, como base para constituição da perda estimada, as alienações de vendas, excluídas aquelas com a garantia da Alienação Fiduciária. Para as alienações que estão judicializadas, consideraram-se 100% do valor a receber, uma vez que se 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. O registro contábil foi realizado com base na composição da carteira em atraso, por faixa de dias de atraso.

Em 2019, houve alteração na metodologia de cálculo da PCLD, conforme NE 6, pois foi verificado que os parâmetros adotados pela Terracap não estavam sendo aplicados em sua integralidade, motivo pelo qual a PCLD foi reapresentada em 2018, nos termos do CPC 23.

Com a metodologia implementada, o valor da PCLD, em 31 de dezembro de 2019, é de R\$ 369.793.527.

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

Descrição	2019	2018 Reapresentado
PCLD - Vendas	292.671.283	327.311.712
PCLD - Taxas	77.122.243	78.586.605
<b>TOTAL</b>	<b>369.793.526</b>	<b>405.898.317</b>

## 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 e impostos não recuperáveis, como o IPTU.

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	2019	2018
<b>Estoques de Imóveis</b>	<b>773.628.251</b>	<b>658.477.010</b>
Terrenos a comercializar	310.511.622	400.926.991
Áreas a lotear	29.971.864	29.971.864
Chácaras	7.988.029	7.988.029
Edifícios residenciais	227	227
Edifícios comerciais	37.301	37.301
Terrenos a incorporar	76.534	76.534
Estoque Indisponível para Venda	260.679.015	213.379.300
Fazendas	2.939.045	2.939.045
Outros	161.424.614	3.157.719
<b>Almoxarifado</b>	<b>861.599</b>	<b>923.964</b>
<b>Total dos Estoques e Almoxarifado</b>	<b>774.489.850</b>	<b>659.400.974</b>

Até 2018, quando um contrato de venda era rescindido pelas partes, com conseqüente retorno do imóvel para o estoque da Terracap, o custo do imóvel registrado na contabilidade era o custo registrado na venda acrescido do valor da devolução das parcelas e outros custos para retomada do imóvel. Em razão disso, os imóveis que retornaram aos estoques da Terracap nesse período tendem a aumentar o custo da mercadoria quando ocorrer a venda, diminuindo o resultado do período em que forem alienados.

Em 2019, para melhor fidedignidade das informações constantes dos demonstrativos contábeis, os imóveis passaram a ser registrados, no retorno ao estoque da Terracap, após sua retomada, pelo custo histórico utilizado na venda inicial, e os valores referente à devolução de parcelas pagas, para despesa, no resultado, especificamente na conta Outras Despesas.

No que diz respeito à rubrica “Outros”, o aumento relevante se deu em razão do lançamento dos custos de estoques a apropriar, correspondente ao valor do principal dos parcelamentos de IPTUs.

### Estoque Indisponível para Venda

O estoque de imóveis, em 31 de dezembro de 2019, perfaz o valor de R\$ 773.628.251, dos quais R\$ 260.679.015 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.

<b>ESTOQUE INDISPONÍVEL PARA VENDA – ÔNUS REAL</b>	<b>Nº DE IMÓVEIS</b>	<b>TOTAL</b>
Reservados (Governo, Programas de Governo, outros fins específicos)	3.498	32.525.365
Ocupados (Direito Real de uso, Permissão de Uso, Locação, em regularização)	1.339	23.954.239
Penhorados/Judicializados	540	17.981.278
Propriedade do DF	40	233.612
Venda Direta	1.912	5.266.380
Imóveis em fase de doação	3.374	7.188.615
Aguardando Supressão/Alteração	6.585	85.826.612
Venda sustada (obstruídos, retomados pendentes de reintegração de posse, etc)	346	85.272.364
Imóveis com recursos em licitação e demais motivos	142	2.360.047
Concessão Homologada	9	70.503
<b>TOTAL</b>	<b>17.785</b>	<b>260.679.015</b>

A contabilização dos estoques da companhia tem como referência normativa o conteúdo disposto na NBC TG 16 (R2).

## 11. COBERTURA DE SEGUROS

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

## 12. OUTROS CRÉDITOS - CURTO PRAZO

O quadro a seguir detalha a composição da conta “Outros Créditos – Curto prazo”.

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tributos a Recuperar	24.087.752	42.578.606	24.087.752	42.578.606
Adiantamentos a Funcionários	-	86.786	-	86.786
Adiantamento Férias, 13º Salário e PPR	2.880.391	2.625.279	2.880.391	2.625.279
Adiantamento a Convênios	12.933.598	12.933.598	12.933.598	12.933.598
Contas a Receber	38.054.753	30.802.038	30.884.706	30.703.408
Outros adiantamentos	932.142	331.029	932.142	331.029

### Tributos a Recuperar

No exercício de 2018, foi contabilizado um saldo total de crédito tributário de CSLL no valor R\$ 17.372.803,69, referente aos exercícios de 2012 e 2013. E, em relação ao IRPJ, foi registrado um total de crédito tributário de R\$ 72.681.212,63, referente ao recálculo deste imposto para os exercícios de 2012 e de 2013.

A redução relevante na conta ocorreu devido à utilização dos créditos tributários para compensação com tributos devidos.

### Contas a Receber

São registrados devedores da Terracap de diversas naturezas, principalmente com órgãos do Governo do Distrito Federal. Vale destacar que o maior valor que compõe essa conta refere-se à Concessão de Uso do Estádio Nacional que a Terracap e o GDF haviam firmado, no valor total de R\$ 28.000.000,00.

Há, também, nas contas a receber, o valor de R\$ 8.164.797,05, relacionado aos repasses feitos à BIOTIC, que, se aprovados, posteriormente serão transformados em Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital (AFAC).

### 13. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE

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

Descrição	2019	2018
<b>Despesas Antecipadas</b>	<b>94.664</b>	<b>139.387</b>
<b>Custos a Apropriar</b>	<b>386.568.792</b>	<b>76.432.035</b>
Gastos a Apropriar - Alienação Fiduciária - Leilão	8.692.095	10.199.889
IPTU a Apropriar	377.876.697	66.232.145

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

A conta de Custos a Apropriar registra custos relacionados a imóveis retomados, decorrentes de alienação fiduciária, e que serão incorporados ao custo do imóvel após a realização do Leilão.

Também compõe a conta a parcela controversa dos parcelamentos de IPTUs que serão apropriados mensalmente, pela Terracap, conforme forem sendo realizados e reconhecidamente de responsabilidade da Companhia, transferindo os valores desta conta ao custo dos estoques correspondentes.

A contrapartida para os lançamentos de IPTU a apropriar é a conta IPTU a pagar, no passivo da empresa, conforme NE 28.

### 14. OUTROS CRÉDITOS – LONGO PRAZO

A conta Outros Créditos é composta pelas contas descritas abaixo.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<b>OUTROS CRÉDITOS</b>	<b>495.753.238</b>	<b>504.563.037</b>	<b>495.760.632</b>	<b>504.570.431</b>
Tributos Diferidos	70.326.245	70.326.245	70.326.245	70.326.245
Depósitos Judiciais	59.284.774	49.800.511	59.284.774	49.800.511
Adiantamentos para Compra de Ações	1.129.739	1.129.739	1.129.739	1.129.739
Outros Créditos de Longo Prazo	365.012.482	383.306.543	365.019.876	383.313.937

### Outros Créditos de Longo Prazo

Na conta Outros Créditos de Longo Prazo, estão registrados créditos que a companhia não tem previsão de recebimento no curto prazo, com créditos de diversas naturezas em subcontas analíticas. Dentre as subcontas analíticas que compõem os Outros Créditos de Longo Prazo, estão registrados valores gastos pela Companhia com desapropriação de terrenos que poderão ser recuperados com os acionistas da empresa, que representam o valor com maior relevância, com registro de R\$ 251.967.781,19.

### Tributos Diferidos

A Terracap tem registrado, a título de tributos diferidos sobre as provisões que são adicionadas na apuração do lucro real, R\$ 51.710.474 de IRPJ e R\$ 18.615.771 de CSSL. Tais valores não são atualizados desde 2015, pois a empresa vinha tendo prejuízo fiscal. Em 2020, será realizado estudo a respeito da recuperabilidade desses valores.

## 15. INVESTIMENTOS

A conta Investimentos é composta pelas três contas descritas no quadro a seguir, as quais serão melhor detalhadas adiante.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<b>Investimentos</b>	<b>1.434.660.927</b>	<b>1.434.633.413</b>	<b>1.432.702.850</b>	<b>1.432.675.336</b>
1. Para incentivos fiscais	1.127.876	1.127.876	1.127.876	1.127.876
2. De participações societárias	114.769.618	114.769.618	112.811.541	112.811.541
3. Não societários	1.318.763.433	1.318.735.919	1.318.763.433	1.318.735.919

### Investimentos: Participações Societárias

A Terracap possui participações societárias nas empresas listadas no quadro abaixo.

Investimentos de Participações Societárias	Controladora	
	2019	2018
CAESB	70.181.024	70.181.024
Lei 8200 – CAESB	88.455	88.455
CEB	2.601.652	2.601.652
Metrô DF	37.712	37.712
Corumbá Concessões S.A.	34.311.872	34.311.872
Ágio por Expectativa de Rentabilidade Futura – Corumbá Concessões	5.590.826	5.590.826
BIOTIC S/A	10.000	10.000
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – BIOTIC S/A	1.948.077	1.948.077
<b>TOTAL</b>	<b>114.769.618</b>	<b>114.769.618</b>

O quadro a seguir detalha a participação acionária das citadas empresas.

Empresa	Participação	Ações	Quantidade	Valor Ação	Investimento Total
CIA de Eletricidade de Brasília - CEB	0,39%	PNB	55.667	46,73	2.601.652
CIA Metropolitana DF/METRÔ	0,00%	ON	400	94,28	37.712
Corumbá Concessões S/A	17,66%	ON	25.000.000	0,34311	8.577.968
		PNB	74.999.999	0,34311	25.733.904

Os ativos financeiros desta Companhia são títulos patrimoniais classificados como mensurados pelo valor justo, sendo reconhecidos os efeitos das variações do valor da ação por meio do resultado. O desempenho

destes instrumentos patrimoniais é ativamente monitorado e estes são gerenciados com base em seu valor justo.

A empresa BIOTIC S/A é uma subsidiária integral da Terracap. Conforme Decisão dos Conselhos de Administração da Terracap e da BIOTIC, os investimentos iniciais que a Terracap está fazendo na BIOTIC serão utilizados para Aumento de Capital futuramente.

**Observação:** As informações Cia de Água e Esgoto de Brasília – CAESB não foram incluídas na discriminação por haver divergências de contabilização entre as duas empresas, devido à interpretação de cláusulas contratuais. 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, pois as obras de infraestrutura contratadas agregam valor aos imóveis a serem vendidos. A CAESB, todavia, entende que esses recursos pagos são adiantamento para futuro aumento de capital e ainda os contabiliza como adiantamento para futuro aumento de capital.

Atualmente, a questão está sendo discutida no âmbito do controlador das duas empresas, que tem competência para definir a forma a ser seguida.

### 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	2019	2018
<b>Investimentos Incentivados</b>	<b>1.127.876</b>	<b>1.127.876</b>
Metanol S.A.	225.418	225.418
Braskem S.A.	131.760	131.760
FINOR – Vicunha Têxtil S.A.	2.197	2.197
OI S/A - Brasil Telecom S.A	52	52
Embratel Participações S.A.	1.313	1.313
Telefônica Brasil S.A.	553.964	553.964
Telebras	17	17
Tim Participações	2.904	2.904
Ritter Hotel	9.719	9.719
Fiser Turismo	2.176	2.176
Florestal Iguazu S.A.	2.245	2.245
FISSET Reflorestamento	44	44
Seiva S.A.	95.150	95.150
Embraer	918	918
Lei Audiovisual – Secretaria de Cultura e Esporte	100.000	100.000

Esses valores são atualizados periodicamente, conforme a base de avaliação utilizada.

### 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	2019	2018
<b>Investimentos Não Societários</b>	<b>1.318.763.433</b>	<b>1.318.735.919</b>
Edifício Residencial Granja do Torto	4.766	4.766
Outros Imóveis de Cessão Gratuita	164.314	164.314
Prédios (Edifícios Comerciais)	28.280.100	28.280.100
Reforma de Edifícios Comerciais	996.018	968.504

Setor Habitacional Jóquei (Glebas 03, 05, 06, 07 e 09)	989.000.000	989.000.000
Parte Fazenda Papuda I	217.600.000	217.600.000
Glebas do Pontão do Lago Sul	23.675.004	23.675.004
Setor Habitacional e Parque de Exp. Granja do Torto	58.800.000	58.800.000
Lei 8200 – Edifício Residencial Granja do Torto	4.742	4.742
Lei 8200 – Edifícios Comerciais	73.398	73.398
Lei 8200 – Outros Imóveis de Cessão Gratuita	165.091	165.091

O grupo Glebas 03, 05 a 07 e 09 do Setor Habitacional Jóquei, transferido de Estoques para Propriedade para Investimento, em 2016, após manifestação oficial 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), em 2017.

Parte da Fazenda Papuda I e o Setor Habitacional e Parque de Exposições da Granja do Torto foram transferidos de estoques para Propriedade para Investimento em 2017, após manifestação oficial da Companhia, por meio de 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 em um futuro próximo, ou de utilizá-los para fins administrativos.

Os registros contábeis referentes às glebas do Pontão do Lago Sul sofreram alterações no exercício de 2018. Sendo assim, os valores concernentes a esses imóveis foram transferidos da classificação contábil de Estoques para a classificação contábil de Propriedade para Investimento. Tal transação foi devidamente suportada por meio de documentação aprovada em decisão da Diretoria Colegiada da Companhia, que se baseou no laudo circunstanciado de avaliação nº 522/2017 de 27/06/2017 (Processo nº 111.000.247/2017, fl. 230), o qual obteve como valor de mercado para esses terrenos a quantia de R\$ 23.675.000,00 (Vinte e três milhões e seiscentos e setenta e cinco mil reais). Esses registros estão em conformidade com o disposto na NBC TG 28 (R4).

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 CPCs.

Em 2019, foi aprovada, no âmbito da Terracap, a Norma Organizacional 4.7.4-A, que trata da realização do Teste de Imparidade e transferências de bens envolvendo a conta Propriedades Para Investimento.

## 16. IMOBILIZADO

O imobilizado está reconhecido pelo custo histórico deduzido de depreciação e eventual perda por redução ao valor recuperável, em conformidade com o CPC 27 e CPC 01 (R1).

Em 2019, a Terracap assinou o contrato de concessão da área denominada ArenaPlex, na qual se inclui o Estádio Nacional, que passará a ser gerido pela iniciativa privada, pelo prazo de 35 anos. Devido à alteração do modelo econômico do Estádio Nacional, novo teste de recuperabilidade deverá ser realizado no ativo, considerando as novas projeções de receita, bem como a transferência do bem para Propriedade para Investimento. No entanto, a concessão foi concretizada somente em 2020, razão pela qual as citadas providências serão tomadas em 2020.

Os registros contábeis são realizados de acordo com o que estabelece a NBC TG 27 (R4).

Edifícios	Edificações Especiais	Máquinas e Equipamentos	Veículos	Bens Móveis e Instalações	Construções em Andamento	Total
-----------	-----------------------	-------------------------	----------	---------------------------	--------------------------	-------

**Custo**

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>7.822.337</b>	<b>224.002.399</b>	<b>18.492.362</b>	<b>2.934.945</b>	<b>2.750.689</b>	<b>1.504.793</b>	<b>257.507.525</b>
Adições	-	-	1.317.903	-	-	-	1.317.903
Exclusões	-	-	-310.000	-	-	-	-310.000
Transferências	-	-	-	-	-	-	-
Perda P/ Valor Recup (Impairment)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>7.822.337</b>	<b>224.002.399</b>	<b>19.500.265</b>	<b>2.934.945</b>	<b>2.750.689</b>	<b>1.504.793</b>	<b>258.515.429</b>
<b>Depreciação acumulada</b>							
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>-4.991.021</b>	<b>-55.115.251</b>	<b>-14.354.755</b>	<b>-2.709.504</b>	<b>-1.657.412</b>	<b>-</b>	<b>-78.827.942</b>
Adições	-80.774	-1.612.288	-1.696.745	-22.798	-193.013	-	-3.605.618
Exclusões	-	-	310.000	-	-	-	310.000
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>-5.071.794</b>	<b>-56.727.538</b>	<b>-15.741.500</b>	<b>-2.732.302</b>	<b>-1.850.425</b>	<b>-</b>	<b>-82.123.560</b>
<b>Valor Contábil Líquido</b>							
Em 31 de dezembro de 2018	2.831.317	168.887.149	4.137.606	225.441	1.093.277	1.504.793	178.679.584
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>2.750.543</b>	<b>167.274.861</b>	<b>3.758.765</b>	<b>202.643</b>	<b>900.264</b>	<b>1.504.793</b>	<b>176.391.869</b>

## 17. TAXAS DE DEPRECIACÃO

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

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

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

## 18. CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO

São registrados como Construções em Andamento os gastos com serviços prévios para a construção do anexo do edifício sede da TERRACAP, reformas do edifício sede, da Torre de TV Digital 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. O saldo, em 31 de dezembro de 2019, para esse grupo de contas é de R\$ 1.504.793,25.

Tendo em vista a nova forma de gestão do Estádio Nacional, será realizada, em 2020, avaliação a respeito do tratamento contábil da Usina Solar, tendo em vista a possibilidade de ser enquadrada, juntamente com o Estádio Nacional, em Propriedades Para Investimento.

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.

Não houve movimentação na conta no período a que se referem estes demonstrativos.

Descrição	2019	2018
<b>Construções em Andamento</b>	<b>1.504.793</b>	<b>1.504.793</b>
Obras Carpintaria	33.016	33.016
Construção Anexo Ed. Sede	425.376	425.376
Autódromo Internacional	311.425	311.425
Usina Solar Estádio Nacional	734.976	734.976

## 19. ATIVO INTANGÍVEL

O Ativo Intangível é composto exclusivamente por softwares adquiridos de terceiros e softwares desenvolvidos internamente. Os lançamentos contábeis nas contas deste subgrupo têm como referência a NBC TG 04 (R4).

A composição está descrita no quadro abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Cessão de uso de software	17.281.914	17.175.914	17.281.914	17.175.914
(-) Amortização Acumulada	-16.493.090	-16.201.039	-16.493.090	-16.201.039
Desenvolvimento	0	0	8.875.617	2.039.313
<b>Valor Contábil Líquido</b>	<b>788.824</b>	<b>974.875</b>	<b>9.664.441</b>	<b>3.014.188</b>

## 20. ATIVOS EM GARANTIA

Nas contas de compensação são registrados contratos e garantias dadas.

## 21. FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR

Contas a Pagar	2019	2018
Fornecedores	9.541.636	43.880.115
Credores Diversos	47.377.530	65.376.657
Outros Passivos de Curto Prazo	254.154	254.154
<b>TOTAL</b>	<b>57.173.320</b>	<b>109.510.925</b>

A conta Fornecedores sofreu variação relevante decorrente da reclassificação, em 2019, dos valores relacionados ao pagamento de IPTU e ITBI, que, até 2018, eram registrados na conta da Secretaria de Fazenda, que, anteriormente à reclassificação, compunha a conta Fornecedores. Atualmente, os valores decorrentes de IPTU e ITBI são registrados na conta Obrigações Sociais, Tributárias e Estatutárias. O montante total que estava registrado em 2018 e posteriormente foi reclassificado é de R\$ 34.726.085,57.

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.

## 22. 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	2019	2018
Cauções em espécie	15.833.750	18.841.375
Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	50.387.232	40.159.199
<b>TOTAL</b>	<b>66.220.982</b>	<b>59.000.574</b>

## 23. 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.

Descrição	2019	2018
Valores em Consignação	922.306	6.435.636

## 24. DIVIDENDOS PROPOSTOS E JCP

Os dividendos propostos são calculados pelo mínimo obrigatório, conforme definido no Estatuto Social da Companhia, de 25% do Lucro do Exercício ajustado. No exercício de 2019, a Companhia apurou lucro, e propôs a destinação de R\$ 40.541.544,95 a título de dividendos, que serão distribuídos segundo a proporção devida aos acionistas.

Em 2019, em cumprimento à determinação da Assembleia Geral Ordinária, houve constituição da Reserva Especial de Dividendos Obrigatórios não Distribuídos, ocorrendo a transferência de R\$ 677.139.744 (correspondentes aos dividendos e JCP de 2008 a 2014) dos Dividendos a Pagar (passivo) para a referida reserva, que compõe o Patrimônio Líquido.

Descrição	2019	2018 - Reapresentado
Dividendos e JCP	396.719.643	1.041.454.446

## 25. CERTIDÕES DE CRÉDITOS - IMÓVEIS

Em 31 de dezembro de 2019, constam, no passivo da Companhia, R\$ 80.566.555, referentes à emissão de certidões de créditos oriundas de acordos judiciais ou administrativos na rescisão de contrato da venda, as quais poderão ser utilizadas para novas aquisições na Terracap.

Certidões de Crédito também podem ser emitidas em razão de programas específicos para incentivo à antecipação de recebíveis. Elas podem ser usadas para amortizar e quitar contratos com a Terracap.

Em razão de as certidões terem regras específicas para utilização e, em alguns, casos, o prazo para utilização ser em até um ano, ocorreu um grande volume de utilização das certidões em 2019, fazendo que a conta tivesse redução relevante.

As certidões são atualizadas monetariamente, de acordo com o índice utilizado na emissão de cada certidão.

## 26. OBRIGAÇÕES SOCIAIS, TRIBUTÁRIAS E ESTATUTÁRIAS

A conta Obrigações Sociais, Tributárias e Estatutárias é composta por valores relacionados aos salários a pagar (tanto da Administração quanto dos empregados), obrigações sociais, como INSS e FGTS, e os valores devidos a título de tributos, como IRPJ, IPTU (NE 28) e ITBI (conforme relatado na NE 21), que compõem a maior parte da conta.

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

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

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

Devido às duas ações citadas, constam, no passivo da Terracap, os valores da suspensão de cada ano, conforme consta no quadro abaixo.

Descrição	Valor
IPRJ - 2014	206.304.106,64
IRPJ - 2015	40.323.612,50
IRPJ - 2019	16.966.422,69
<b>Total</b>	<b>263.594.141,83</b>

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

## 27. 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.

#### **c) Programa de Demissão Incentivada**

Em março de 2016, foi aprovado, por meio da Decisão de Diretoria Colegiada 141, sessão nº 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.

O saldo a pagar, em 31 de dezembro de 2019, é de R\$ 25.921.007 no curto prazo e R\$ 12.499.406 no longo prazo, perfazendo o montante total de R\$ 38.420.413.

## **28. IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)**

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

<b>Descrição</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
IPTU a Recolher - Incontroverso - Curto Prazo	73.603.845	34.726.086*
IPTU a Recolher - Controverso - Curto Prazo	64.322.595	-
IPTU a Recolher - Incontroverso - Longo Prazo	163.234.418	33.655.307**
IPTU a Recolher - Controverso - Longo Prazo	256.302.708	-
<b>TOTAL</b>	<b>557.463.566</b>	<b>68.381.393</b>

\* A parcela de IPTU referente ao curto prazo de 2018 estava registrada na conta Fornecedores.  
\*\* A parcela de IPTU referente ao longo prazo de 2018 estava registrada na conta Outros Passivos de Curto Prazo.

## **29. 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.

Em 31 de dezembro de 2019, o valor total reconhecido como Provisão para Perdas Judiciais é de R\$ 530.315.092. Esse valor é composto por processos judiciais de natureza trabalhista, cível, fiscal, ambiental e outros. O aumento relevante na conta se deu devido ao trabalho de atualização do risco de perda que foi realizado em 2019. Os lançamentos contábeis que envolvem as contas dessa natureza levam em consideração, para o seu registro, os dispositivos da NBG TG 25 (R2).

### 30. 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 e a BioTIC S.A. como pertencente ao escopo desse normativo contábil. No final de 2017, foi criada a empresa BioTIC S.A., que atualmente configura-se como uma Sociedade Anônima de capital fechado. A BioTIC S.A. é uma subsidiária integral da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap criada para a implantação do Parque Tecnológico de Brasília - BioTIC, com o objetivo de cuidar da gestão, controle e estruturação do empreendimento.

A viabilização do negócio envolve desde operações financeiras e imobiliárias de ocupação do espaço à realização de prospecção de novos negócios que sejam condizentes com a finalidade do desenvolvimento sustentável do Distrito Federal. Após a consolidação do Parque Tecnológico, o objetivo é abrir o capital da subsidiária e transferir o seu controle para a iniciativa privada.

#### a) Operações com a subsidiária integral BioTIC S.A.

Em 2017, a TERRACAP integralizou o valor de R\$ 10.000,00 ao capital social da BioTIC S.A. e, no exercício social de 2018, aportou nessa subsidiária integral um investimento na ordem de R\$ 1.948.077 a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC. Estes aportes visam garantir a viabilidade das operações da BioTIC S.A., proporcionando a continuidade dos estudos e das pesquisas que se encontram atualmente em fase de desenvolvimento, cujo controle gerencial é de competência da referida subsidiária.

Em 2019, a Terracap movimentou R\$ 8.164.797 em transações para manter as atividades da BIOTIC em operação, os quais estão registrados no ativo, em Contas a Receber. No entanto, esses valores serão transferidos para AFAC após aprovação pelos órgãos colegiados internos e após serem realizados os procedimentos necessários. Eventuais diferenças de registros entre a controladora e a controlada serão conciliados e ajustados oportunamente.

### 31. 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.

Em 2019, houve destinação de R\$ 8.535.062,09 do Lucro Líquido para Reserva Legal.

#### c) Dividendos

No exercício de 2019, a Companhia apurou lucro, e propôs a destinação de R\$ 40.541.544,95 a título de dividendos, que serão distribuídos segundo a proporção devida aos acionistas.

#### d) 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, na compensação de prejuízos contábeis ou distribuição aos acionistas, conforme deliberação definida em Assembleia Geral.

Em 2019, foi destinado à reserva de retenção de lucros o valor de R\$ 121.624.634,84.

#### 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, 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 OPERACIONAL

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 do Exercício.

DESCRIÇÃO	2019	2018
<b>RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS</b>	<b>804.305.223</b>	<b>808.876.643</b>
Receitas de vendas de imóveis	766.775.133	773.227.352
Receitas de serviços	37.530.089	35.649.291
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>	<b>-101.308.821</b>	<b>-118.968.436</b>
Descontos Concedidos	-32.264.873	-54.940.566
Vendas Canceladas	-	-1.874.998
Contribuições sobre a receita bruta	-69.043.949	-62.152.872
<b>RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS</b>	<b>702.996.402</b>	<b>689.908.207</b>

### 33. DESPESAS E INDENIZAÇÕES JUDICIAIS

A Companhia registra como Despesas e Indenizações Judiciais as custas, as despesas e as indenizações judiciais, incluindo honorários advocatícios e outras condenações judiciais. O valor registrado em 2018 é significativamente maior do que em 2019 devido a uma ação específica em que a Terracap teve uma despesa de aproximadamente R\$ 45 milhões.

### 34. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS E PERDAS EVENTUAIS

A Companhia registra como Perdas Eventuais, principalmente, as perdas dos recebíveis de taxas e concessões, quando não se tem mais perspectiva de recebimento. Esse procedimento passou a ser adotado de forma constante em 2019. Além disso, outras perdas eventuais também são registradas.

A conta Perdas nas Rescisões de Contratos é utilizada para registrar a baixa do saldo devedor existente de alienações encerradas, inclusive no caso de alienações em que os imóveis são destinados para leilão. Até 2018, a parcela relacionada aos imóveis que eram destinados a leilão estava sendo apresentada, na Demonstração do Resultado do Exercício, na conta “Outras Despesas”. No entanto, para melhor fidedignidade das informações, foram feitos ajustes na apresentação, já realizados nos demonstrativos de 2019.

Descrição	2019	2018
Perdas nas Rescisões de Contratos	131.525.818	166.202.960
Perdas Eventuais	27.051.996	1.108.535

### 35. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

A Companhia registra em Outras Despesas Operacionais, principalmente, as contas descritas abaixo.

Despesa	2019	2018
<b>Doações de Terrenos</b>	<b>282.035</b>	<b>162.506</b>
Doações ao Distrito Federal	279.022	162.506
Doações à União	3.013	-
<b>Obras em Loteamentos Implantados</b>	<b>75.721.642</b>	<b>55.346.193</b>
<b>Restituição Receitas Operacionais do Exercício</b>	<b>592.904</b>	-
<b>Restituição (Devolução) de Receitas</b>	<b>68.576.394</b>	<b>332.885</b>
Restituição de Receita de Vendas - Terrenos	68.492.616	332.885
Restituição Receita de Taxa de Ocupação	1.605	-
Restituição Recebimento Diversos	82.173	-
<b>Total de Outras Despesas Operacionais</b>	<b>145.172.975</b>	<b>55.841.583</b>

### DOAÇÕES DE TERRENOS E OBRAS EM LOTEAMENTOS IMPLANTADOS

Em 2019, foi identificado que as contas Doações ao Distrito Federal e Doações à União continham valores que se referiam a gastos com infraestrutura em áreas nas quais os terrenos doados em períodos anteriores estavam localizados, tendo a mesma natureza de gasto da conta Obras em Loteamentos Implantados, apesar de que, neste caso, refere-se a gastos com infraestrutura de imóveis já vendidos, mas que, de igual forma, não constam mais no estoque da Terracap. Devido a isso, foi realizada, em 2019, a correção de classificação dos valores, transferindo-os para Obras em Loteamentos Implantados.

#### Restituição (Devolução) de Receitas

Conforme relatado na NE 10, devido à mudança na contabilização dos imóveis que retornam à empresa após rescisão contratual, a conta de Restituição de Receita de Vendas – Terrenos apresentou aumento relevante.

### 36. DESPESAS DE PESSOAL

A conta Despesas de Pessoal é composta conforme o quadro a seguir.

Descrição	2019	2018
-----------	------	------

<b>Honorários da Administração</b>		
Conselho de Administração	1.287.949	1.189.421
Conselho Fiscal	650.753	570.275
Diretoria	4.197.018	2.751.746
Comitê de Auditoria	368.760	43.384
Licença Remunerada - Dirigente	24.284	-
<b>Total Despesas Administração</b>	<b>6.528.765</b>	<b>4.554.825</b>
Ordenados e Salários	61.309.738	58.041.188
Encargos	45.564.368	42.628.314
Outras despesas	78.179.811	85.546.386
Benefícios	44.884.764	40.536.093
<b>Total Despesas Pessoal</b>	<b>229.938.680</b>	<b>226.751.980</b>
<b>Total Geral</b>	<b>236.467.445</b>	<b>231.306.806</b>

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

### 37. RECEITAS FINANCEIRAS E DESPESAS FINANCEIRAS

Nas despesas e receitas financeiras e nas variações monetárias ativas e passivas, incluem-se os resultados advindos de operações de crédito com instituições financeiras, aplicações financeiras, alienação de bens a prazo, juros e atualizações monetárias decorrentes de condenações judiciais, entre outras operações.

Descrição	2019	2018
<b>Despesas financeiras</b>	<b>-133.045.661</b>	<b>-79.942.348</b>
Gastos de natureza financeira	-82.043.067	-33.081.392
Variações monetárias passivas	-51.002.594	-46.860.956
<b>Receitas financeiras</b>	<b>308.159.176</b>	<b>351.475.811</b>
Ganhos de natureza financeira	186.482.819	200.627.023
Variações monetárias ativas	121.676.357	150.848.788
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>175.113.515</b>	<b>271.533.463</b>

### 38. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

#### Despesa de imposto corrente

#### Tributos reconhecidos no resultado

Descrição	2019	2018
<b>Despesa corrente</b>		
Imposto de Renda	17.252.614	0
Contribuição Social	6.508.450	0

	<b>23.761.064</b>	<b>0</b>
<b>Provisão de despesa diferida</b>		
Imposto de Renda	23.305.350	49.152.791
Contribuição Social	8.389.926	17.695.005
	<b>31.695.276</b>	<b>66.847.796</b>
<b>Despesas de tributos - Atividades continuadas</b>	<b>55.456.341</b>	<b>66.847.796</b>

A Terracap adota o critério de apuração com base no Lucro Real Anual, sendo o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica calculado à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) ao ano, e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido à alíquota de 9%, com base em balanços/balancetes mensais de suspensão/redução do imposto mensal e/ou Receita Bruta, de acordo com o Art. 225, do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018 (RIR/18) e Art. 35, da Lei 9.430/96.

A Companhia acredita que suas provisões para passivos tributários são adequadas para todos os anos fiscais abertos, com base em sua avaliação de muitos fatores, incluindo interpretações da legislação fiscal e sua experiência. Além disso, a contabilização dos tributos sobre o lucro está de acordo com o previsto pela NBC TG 32 (R4).

### 39. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em fevereiro de 2020, foi publicada decisão judicial favorável à Terracap, relacionada a uma reclamação trabalhista que está em curso e havia sido provisionada nos demonstrativos da empresa, tendo sido classificada como provável, antes da autorização da emissão das demonstrações, no valor de R\$ 207.129.462,51 (duzentos e sete milhões, cento e vinte e nove mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e cinquenta e um centavos).

Em conformidade com o CPC 24, esse evento subsequente originou ajuste nos demonstrativos, haja vista a relevância dos valores, além de se enquadrar na situação citada no item 9 do referido CPC, confirmando que a entidade não tinha a obrigação presente em 2019.

#### 40. LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO POR AÇÃO

Em 2019, a Terracap apurou um lucro líquido por ação de R\$ 0,34 (trinta e quatro centavos), enquanto, em 2018 (reapresentado), o lucro líquido apurado por ação foi de R\$ 0,29 (vinte e nove centavos).<sup>i</sup>

Brasília, 18 de março de 2020.

**Renato da Rocha Feitoza**  
Gerente de Contabilidade  
CRCDF 027457/O-3

**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  
Diretor Jurídico  
Respondendo

**Hamilton Lourenço Filho**  
Diretor Técnico

**Kaline Gonzaga Costa**  
Diretora de Novos Negócios

**Júlio Cesar de Azevedo Reis**  
Diretor de Comercialização

---

<sup>i</sup> Folha 43 de 43 das Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas pela Gerência de Contabilidade (GECOT) da Terracap.