

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – GDF
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL – TERRACAP
DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA – DIRAF
GERÊNCIA DE CONTABILIDADE – GECOT**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Valores expressos em R\$)**

1. Contexto Operacional

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

Através da Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011, tornou-se Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal e, sem prejuízo das demais atribuições previstas na Lei de sua criação, passa, também, a executar as ações de:

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

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

2. Base de preparação

a. Declaração de conformidade

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

Acrescenta-se que a empresa não possui ativos em garantia.

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

b. Base de mensuração

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

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

c. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de forma contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

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

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

3. Principais políticas contábeis

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

a. Instrumentos Financeiros

i. Ativos financeiros não derivativos

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

Recebíveis

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

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

Caixa e equivalente de caixa

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

Ativos financeiros disponíveis para venda

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

ii. Passivos financeiros não derivativos

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

iii. Capital Social

Ações Ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido.

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

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

b. Imobilizado

i. Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada.

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

- custo de materiais e mão-de-obra direta;

- quaisquer outros custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condições necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração;
 - os custos de desmontagem e de restauração do local onde estes ativos estão localizados; e
- Quando partes de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

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

ii. Reclassificação para propriedade para investimento

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

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

Nas transferências de estoque para propriedade para investimento avaliado pelo valor justo, as diferenças entre o valor justo na data da transferência e o valor contábil antes da avaliação é reconhecida no resultado.

iii. Custos subsequentes

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

iv. Depreciação

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

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, sendo utilizado ainda, o método de depreciação pelo aspecto fiscal e não pelo método de vida útil do bem conforme art. 309 do RIR/1999. A depreciação é reconhecida no resultado, a menos que o montante esteja incluído no valor contábil de outro ativo. Terrenos não são depreciados.

c. Ativos intangíveis

i. Cessão de Uso de Material de Informática

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

ii. Gastos subsequentes

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

iii. Amortização

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

d. Propriedade para investimento

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

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

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

e. Estoque

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

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

f. Construções em andamento

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

g. Benefícios a empregados**i. Benefícios de curto prazo a empregados**

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

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

ii. Planos de contribuição definida

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

iii. Planos de benefício definido

Um plano de benefício definido é um plano de benefício pós-emprego que não um plano de contribuição definida. A obrigação líquida da Companhia quanto aos planos de benefício definido é calculada individualmente para cada plano através da estimativa do valor do benefício futuro que os empregados receberem como retorno pelos serviços prestados no período atual e em períodos anteriores. Esse benefício é descontado para determinar ao seu valor presente. Quaisquer custos de serviços passados não reconhecidos e os valores justos de quaisquer ativos do plano são deduzidos.

h. Provisões

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

i. Receita operacional**i. Venda de imóveis**

A receita operacional da venda de bens no curso normal das atividades é medida pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber, líquida de devoluções e descontos comerciais. A receita operacional é reconhecida quando (i) os riscos e benefícios mais significativos inerentes 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 serão concedidos e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, então o desconto é reconhecido como uma redução da receita operacional conforme as vendas são reconhecidas.

ii. Prestação de serviços

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

iii. Receita de aluguel e taxa de concessão de uso

A receita de aluguel e taxa de concessão de uso era reconhecida no resultado, até 2016, pelo regime de caixa. Criou-se, então, pela necessidade do registro pelo regime de competência, um relatório completo para embasamento da nova prática. Ajustes referentes aos últimos cinco anos foram registrados nas respectivas contas de receita.

j. Receitas financeiras e despesas financeiras

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

k. Imposto de renda e contribuição social

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

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

i. Imposto corrente

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

ii. Imposto diferido

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

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

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

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

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

iii. Exposições fiscais

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

l. Ativos não-circulante mantidos para venda**i. Ativos mantidos para venda ou mantidos para distribuição**

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

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

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

4. Determinação do valor justo

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

a. Imobilizado

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

b. Ativos intangíveis

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

c. Propriedade para investimento

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

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

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou do arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre a Companhia e o locatário, e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões ou renovações do arrendamento estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

d. Estoques

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

e. Contas a receber de clientes e outros recebíveis

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

f. Lucro Diferido

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

5. Segmentos operacionais

A Companhia possui dois segmentos reportáveis, conforme descrito abaixo:

- Venda de imóveis: alienação de terrenos em licitação pública.
- Serviços, aluguéis e taxas: inclui taxas administrativas, de demarcação, de uso em contrato de concessão de uso, Pro-DF, entre outras receitas.

6. Reapresentação das Demonstrações Financeiras do Exercício de 2017

Verificou-se que no exercício de 2017 não foi registrado contabilmente os efeitos da PCLD referentes as receitas com taxas daquele exercício. Em razão disso e para não prejudicar a comparabilidade entre este exercício e o de 2018 a Administração da Companhia decidiu por realizar este ajuste pontual na contabilidade do exercício de 2017 optando pela reapresentação das demonstrações financeiras relativas a este período.

As demonstrações financeiras reapresentadas para o exercício de 2017 geraram alteração no resultado impactando os saldos das seguintes contas: Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa; Dividendos a Pagar Reserva Legal e Reserva de Retenção de Lucros.

PCLD CONSTITUÍDA AJUSTADA			
	2018	01/01/2018*	2017
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	- 148.114.369,05	- 182.293.558,76	- 95.681.322,43
Dividendos a Pagar	1.145.765.774,43	1.025.268.164,36	1.045.838.570,49
Reserva Legal	63.960.721,28	42.000.441,67	46.331.053,49
Reserva de Retenção de Lucros	592.360.604,23	220.248.114,23	281.959.332,62
Reversão Provisão p/ Devedores Duvidosos	34.179.189,71	81.370.591,35	167.982.827,68
Prejuízo / Lucro Líquido do Exercício	439.205.592	180.583.198	267.195.434

* Ajustado

7. Caixa e equivalente de caixa

	2018	2017	CONSOLIDADO 2018	CONSOLIDADO 2017
Caixa e Equivalentes de Caixa	25.874.175	9.400.305	25.884.175	9.400.305
Caixa	0	0	0	0
Bancos	3.363.505	748.383	3.373.505	748.383
Disponibilidades Financeiras	22.510.670	8.651.922	22.510.670	8.651.922

Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia detinha caixa e equivalentes de caixa de R\$ 25.874.175 em 31 de dezembro de 2018 (2017: R\$ 9.400.305).

O caixa e equivalentes de caixa são mantidos, principalmente, com banco e instituição financeira controlada pelo Governo do Distrito Federal.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é a possibilidade de ocorrer descasamento entre os fluxos de pagamento e de recebimento, o que resulta em dificuldade ou incapacidade de cumprir com as obrigações associadas aos seus passivos financeiros, e que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro.

O objetivo da Terracap na administração da liquidez é garantir que os recursos para cumprir com as obrigações sejam suficientes, sem causar perdas inaceitáveis ou prejudicar a reputação da Companhia, excluindo-se dessa conta as situações imprevisíveis.

A Empresa monitora o fluxo de caixa esperado e se esforça para manter o nível de caixa e equivalentes de caixa e outros investimentos altamente negociáveis a um montante em excesso às saídas de caixa. No entanto, a crise econômica afetou as licitações de venda de imóveis e outras atividades da empresa, o que reduziu significativamente a liquidez da empresa.

Risco de Mercado

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

Gerenciamento do capital

A política da Administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do credor e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio.

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

Dívida Líquida	2018	01/01/2018	2017
Total do Passivo	2.974.692.233	2.623.958.745	2.644.529.151
Menos: caixa e equivalentes de caixa	25.874.175	9.400.305	9.400.305
Dívida Líquida	2.948.818.058	2.614.558.440	2.635.128.846
Total do Patrimônio Líquido (PL)	2.533.382.769	2.139.310.000	2.205.351.830
Patrimônio Líquido Ajustado (PLA)	2.533.382.769	2.139.310.000	2.205.351.830
Índice da Dívida Líquida pelo PLA 31 de dezembro	1,16	1,22	1,19

8. Aplicação Financeira

A TERRACAP possui registros contábeis de aplicações financeiras no montante de R\$ 22.510.670,37 (vinte e dois milhões, quinhentos e dez mil, seiscentos e setenta Reais e trinta e sete centavos) em 31 de dezembro de 2018. A rentabilidade da aplicação é diária, pois os resgates ocorrem de acordo com a necessidade da empresa. Motivou este pelo qual todo o valor aplicado está registrado no curto prazo.

9. Contas a receber de clientes

	2018	01/01/2018	2017
Contas a Receber – CURTO PRAZO			
Créditos a Receber Venda de Imóveis	468.985.964	567.468.876	654.081.113
Cientes Prestamistas	920.758.262,60	1.043.279.847	1.043.279.847
(-) Juros a transcorrer	-303.657.929	-293.517.412	-293.517.412
(-) Provisão para Devedores de Liquidação Duvidosa	-148.114.369	-182.293.559	-95.681.322
Contas a Receber – LONGO PRAZO			
Créditos a Receber Venda de Imóveis	2.057.597.422	1.757.190.450	1.757.190.450
Cientes Prestamistas	2.639.044.845	2.377.649.401	2.377.649.401
(-) Juros a transcorrer	-581.447.423	-620.458.951	-620.458.951

Riscos de crédito

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

Exposição a riscos de crédito

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

Contas a receber

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

Mod	Descrição	2018		2017	
		CP	LP	CP	LP
1	Regularização de Imóveis	2.482	0	2.482	0
3	Venda direta de condomínios	3.213.754	10.433.693	3.201.187	10.354.434
5	Venda imóveis licitação direta	56.385	0	0	56.385
25	Venda casas e apartamentos	5.726	0	9.258	0
30	Venda imóveis correção mensal	2.648.325	0,01	0	0
31	Venda licitações diretas	18.777.021	11.687.304	39.531.348	44.686.684
32	Venda licitações garantia fiduciária	397.599.507	1.193.512.372	408.438.831	1.248.203.705
33/34	Venda imóveis Noroeste	19.368.911	0	19.368.911	0
51	Venda direta Proin/Prodecon	120.731	0	120.731	0
52	Cooperativas venda direta	0	0	0	0
59	Venda direta Proin/Prodecon	16.547.532	18.384.804	22.468.094	50.848.745

60	Venda imóveis funcionários	0	0	0	0
85	Venda direta correção diária	5.014.315	55.157.468	4.525.248	54.302.975
86	Venda direta correção diária	154.375	0	154.375	0
104	Venda direta Mais Valia	0	0	521.783	0
112	Venda Sistema de Amortização SAC	257.861.308	976.143.290	368.782.012	858.334.024
117	Venda Direta Regular. Condomínios	19.954.397	310.408.522	3.718.410	63.045.209
119	Regularização Entidades Religiosas	3.162.925	49.810.209	2.235.338	37.912.427
	Dívida Alienação Fid/Leilão	62.528.968	0	60.734.763	0
	Taxa/Aluguel/Conc.de Uso	111.246.209	0	104.663.862	0
126	Venda direta Pró-DF (SAC)	2.495.390	13.507.183	1.743.278	9.783.104
	(-) Juros a Transcorrer	-303.657.929	-581.447.423	-293.517.412	-620.458.951
	Totais	617.100.332	2.057.597.422	749.762.435	1.757.190.450

Taxas de encargos contratados nas operações de venda.

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

- Taxa de Juros de 1% a.m. + IGP-M (contratos firmados até o edital 08/2011);
- Taxa de Juros de 0,8% a.m. + IGP-M (contratos firmados entre o edital 09/2011 até o edital 03/2015);
- Taxa de Juros de 0,5% a.m. + IPCA (contratos firmados para imóveis adquiridos por pessoa jurídica a partir do edital 04/2015);
- 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 ambos os contratos de vendas de imóveis há correção monetária incidente sobre o saldo devedor de acordo com a variação mensal e relativa do índice a ele atrelado, ou seja, 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.

Garantias Vinculadas

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

10. Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa

A Companhia elaborou um estudo na carteira para definir os critérios para apuração da provisão. Foram consideradas como base para constituição da provisão as alienações de vendas, excluídas aquelas com a garantia da Alienação Fiduciária. Para as alienações que estão judicializadas, considerou-se 100% do valor a receber, uma vez que se tratam de ações de cobrança ou rescisão contratual. Para as demais situações, foi utilizada a Resolução 2.682/1999 do Banco Central para estabelecer os percentuais de provisionamento sobre as faixas de atraso. Com a metodologia adotada, registrou-se em 2018 uma reversão no valor de R\$ 8.005.133,85 (oito milhões, cinco mil, cento e trinta e três reais e oitenta e cinco centavos), devido a reapresentação das demonstrações do exercício de 2017, onde foi constituída a PCLD de taxas, conforme nota seis das Notas Explicativas. Também foi contabilizado em 2018 uma reversão de PCLD no valor de R\$ 17.781.846 (dezessete milhões, setecentos e oitenta e um, oitocentos e quarenta e seis Reais) com base no Despacho 007/2019 e R\$ 8.392.209,38 (oito milhões, trezentos e noventa e dois mil, duzentos e nove reais e trinta e oito centavos) com base no Despacho 353/2018, da Gerência de Administração de Recebíveis - GEARI (Processo nº 173/2014), somando uma reversão no valor de total de R\$ 26.174.055,86 (vinte e seis milhões, cento e setenta e quatro mil cinquenta e cinco reais e oitenta e seis centavos).

No exercício de 2017 a provisão constituída foi de R\$ 182.293.558,76 (cento e oitenta e dois milhões, duzentos e noventa e três mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e setenta e seis centavos).

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

Os lançamentos contábeis que envolvem as contas desse subgrupo levam em consideração dispositivos da NBC TG 25 (R2).

11. Estoques de imóveis e almoxarifado

Os Estoques de imóveis representam as áreas, terrenos e chácaras destinados à venda. Os imóveis estão avaliados pelo custo de aquisição (quando do recebimento em doação na constituição da Companhia), agregados de outros custos necessários para que sejam colocados à venda, como infraestrutura básica nos loteamentos.

	2018	2017
Estoques de Imóveis		
Terrenos a comercializar	400.926.991	181.867.701
Áreas a lotear	29.971.864	29.971.864
Chácaras	0	66.640
Edifícios residenciais	227	227
Edifícios comerciais	37.301	37.301
Terrenos a incorporar	76.534	76.534
Estoque Indisponível para Venda	213.379.300	194.843.670
Outros	14.084.793	14.084.793
Almoxarifado	923.964	552.098
Total dos Estoques e Almoxarifado	659.400.974	421.500.828

Estoque Indisponível para Venda

O estoque de imóveis em 31 de dezembro de 2018 perfaz o valor de R\$ 400.927.036 (quatrocentos milhões novecentos e vinte e sete mil, trinta e seis Reais), dos quais R\$ 213.379.300 (duzentos e treze milhões, trezentos e setenta e nove mil, trezentos Reais) estão indisponíveis para venda imediata por serem imóveis com algum tipo de ônus real, tais como: imóveis obstruídos com algum tipo de construção, imóveis retomados que falta a reintegração de posse, imóveis penhorados, imóveis reservados a programas de governo dentre outros.

ESTOQUE INDISPONÍVEL PARA VENDA – ÔNUS REAL	Nº DE IMÓVEIS	TOTAL
Reservados (Governo, Programas de Governo, outros fins específicos)	3.637	36.762.055
Ocupados (Direito Real de uso, Permissão de Uso, Locação, em regularização)	1.380	25.294.087
Penhorados/Judicializados	579	8.271.296
Propriedade do DF	40	213.754
Venda Direta	2.718	1.244.606
Imóveis em fase de doação	3.348	4.812.561
Aguardando Supressão	4.968	22.999.930
Imóveis cujo loteamento será alterado	1.959	57.576.392
Venda sustada (obstruídos, retomados pendentes de reintegração de posse, etc)	377	55.782.661
Imóveis com recursos em licitação e demais motivos	116	421.958
TOTAL	19.122	213.379.300

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

12. Cobertura de seguros

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

13. Outros Créditos Curto Prazo

	2018	2017
Tributos a Recuperar*	42.578.606	9.484.358
Adiantamento Férias, 13º Salário e PPR	2.625.279	2.603.638
Adiantamento a Convênios e Outros Créditos*	10.453.297	6.006.678

Contas a Receber	30.691.222	31.192.806
Outros adiantamentos	331.029	135.501

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

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 com 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.

14. Outros investimentos

	2018	2017	CONSOLIDADO 2018	CONSOLIDADO 2017
Investimentos	1.434.633.413	1.403.154.432	1.432.675.336	1.403.154.432
1. Para incentivos fiscais	1.127.876	1.505.670	1.127.876	1.505.670
2. De participações societárias	114.769.618	106.759.783	112.811.541	106.759.783
3. Não societários	1.318.735.919	1.294.888.979	1.318.735.919	1.294.888.979

Discriminação Partições Societárias

EMPRESA	PARTICIPAÇÃO	AÇÕES	QUANTIDADE	VALOR AÇÃO	INVESTIMENTO TOTAL
CIA DE ELETRICIDADE DE BRASÍLIA	0,39%	PNB	55.667	46,73	2.601.652
CIA METROPOLITANA DF/METRO	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 por meio do resultado, que de outra maneira seriam classificados como disponíveis para venda. O desempenho destes instrumentos patrimoniais é ativamente monitorado e estes são gerenciadas com base em seu valor justo.

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

15. Investimentos

Nenhuma das investidas contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial tem suas ações negociadas em bolsa de valores. Os lançamentos contábeis das contas deste subgrupo estão em harmonia com previsto pela NBC TG 18 (R3).

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

	2018	2017
Investimentos Incentivados	1.127.877	1.505.670
Vicunha Têxtil S.A.	0	264
Metanol S.A.	225.418	514.634
Braskem S.A.	131.760	33.544
FINOR – Vicunha Têxtil S.A.	2.197	6.043
Brasil Telecom S.A.	52	3.233
Embratel Participações S.A.	1.313	1.313
Telefônica Brasil S.A.	553.964	712.623

Tele Norte Leste Participações	0	0
Telebras	17	289
Tim Participações	2.904	2.245
Telenorte Leste Participações	0	0
Contax Participações	0	146
Ritter Hotel	9.719	9.719
Fiser Turismo	2.176	2.176
Florestal Iguaçu S.A.	2.245	2.245
FISSET Reflorestamento	44	44
Seiva S.A.	95.150	116.611
Embraer	918	541
Lei Audiovisual – Secretaria de Cultura e Esporte	100.000	100.000
Investimentos Não Incentivados	114.681.164	106.759.783
CAESB	70.181.024	70.181.024
CEB	2.601.652	2.265.090
Metrô DF	37.712	29.716
Corumbá Concessões S.A.	34.311.872	28.594.672
BIOTIC S/A	10.000	0
AFAC – BIOTIC S/A	1.948.077	0
Ágio por Expectativa de Rentabilidade Corumbá	5.590.826	5.590.829
Lei 8200 – CAESB	88.455	88.455
Investimentos Não Societários	1.318.735.919	1.294.888.980
Edifício Residencial Granja do Torto	4.766	4.743
Outros Imóveis de Cessão Gratuita	164.314	164.314
Prédios (Edifícios Comerciais)	28.280.100	28.280.100
Reforma de Edifícios Comerciais	968.504	796.568
GLEBAS 03, 05, 06, 07 E 09 SETOR HABITACIONAL JÓQUEI	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	0
ST Hab. e Parque de Exp. Granja do Torto	58.800.000	58.800.000
Lei 8200 – Edifício Residencial Granja do Torto	4.742	4.766
Lei 8200 – Edifícios Comerciais	73.398	73.398
Lei 8200 – Outros Imóveis de Cessão Gratuita	165.091	165.091

Investimentos não societários – Bens em Propriedade para Investimentos

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

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

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

Os registros contábeis referentes as glebas do Pontão do Lago Sul sofreram alterações no exercício de 2018. Sendo assim, os valores referentes 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 CPC's.

16. Imobilizado

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

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

Os registros contábeis referentes a este subgrupo do Ativo Não Circulante são realizados de acordo com o que estabelece a NBC TG 27 (R4).

	Terrenos e Edifícios	Edificações Especiais	Máquinas e Equipamentos	Veículos	Móveis e Utensílios	Obras em Construção	Total
Custo							
Saldo em 1º de janeiro de 2018	6.640.263	224.002.399	18.792.878	2.333.402	2.661.474	1.504.793	255.935.210
Adições	0	0	483.399	849.018	0	0	1.332.417
Exclusões	0	0	-813.112	-247.976	0	0	-1.061.088
Transferências	0	0	0	0	0	0	0
Perda P/ Valor Recup (<i>Impairment</i>)	0	0	0	0	0	0	0
Saldo em 31 de dezembro de 2018	6.640.263	224.002.399	18.463.166	2.934.444	2.661.474	1.504.793	256.206.540
Depreciação acumulada							
Saldo em 1º de janeiro de 2018	-3.728.173	-53.502.963	-12.951.066	-1.897.744	-1.367.999	0	-73.447.945
Adições	-80.774	-1.612.288	-1.921.647	-873.618,36	-200.203	0	-4.688.533
Exclusões	0,03	0	547.153	62.360	0,03	0	609.513
Saldo em 31 de dezembro de 2018	-3.808.947	-55.115.251	-14.325.560	-2.709.002	-1.568.202	0	-77.526.962
Valor contábil							
Em 31 de dezembro de 2017	2.912.090	170.499.436	5.841.812	435.658	1.293.475	1.504.793	182.487.264
Em 31 de dezembro de 2018	2.831.316	168.887.148	4.137.606	225.442	1.093.272	1.504.793	178.679.578

17. Taxas de depreciação utilizadas para cada classe de ativo imobilizado

CLASSE DE ATIVO	TAXA	ANOS
Terrenos e Edifícios	4%	25
Edificações Especiais	1%	100
Máquinas e Equipamentos	10%	10
Veículos	20%	5
Móveis e Utensílios	10%	10

18. Imobilizado em Construção

São registrados como Construções em Andamento os gastos com serviços prévios para a construção do anexo do edifício sede da TERRACAP, reformas do edifício sede, da Torre de TV Digital e do Autódromo Internacional de Brasília e a construção da Usina Solar do Estádio Nacional, despesas com a produção própria de bens móveis como estações de trabalho e outros mobiliários da empresa. O saldo em 31/12/2018 para esse grupo de contas é de R\$ 1.504.793,25.

A empresa contrata suas obras por meio de convênios firmados com a NOVACAP. A transferência para o imobilizado ocorre quando a Gerência de Patrimônio recebe as informações e documentação necessárias para tal procedimento.

Movimentação em Construções em Andamento

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

Movimentação em Construções em Andamento

	Obras Carpintaria	Construção Anexo Ed. Sede	Autódromo Internacional	Usina Solar Estádio Nacional
Custo				
Saldo em 1º de janeiro de 2018	33.016	425.376	311.425	734.976
Entrada	0	0	0	0
Saída	0	0	0	0
Saldo em 31 de dezembro de 2018	33.016	425.376	311.425	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 pode ser demonstrada no quadro abaixo:

	2018	2017
Cessão de uso de software	17.175.914	16.435.164
(-) Amortização Acumulada	-16.201.039	-15.896.643
Saldo líquido do Intangível	974.875	538.521

20. Ativos em Garantia

Nas contas de compensação são registrados contratos e garantias dadas. O lançamento no valor de R\$ 254.489.090,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões e quatrocentos e oitenta e nove mil e noventa reais) refere-se à garantia prestada pela TERRACAP ao BNDES, oriunda de empréstimo realizado pelo BNDES ao Governo do Distrito Federal para construção das linhas de metrô. A Terracap fez parte do contrato como Interviente, visando assegurar o pagamento de quaisquer obrigações decorrentes do contrato em questão.

21. Fornecedores e outras contas a pagar

Contas a Pagar	2018	2017	CONSOLIDADO 2018	CONSOLIDADO 2017
Fornecedores	43.880.115	22.845.470	43.880.115	22.845.470
Credores Diversos	236.661.538	71.139.487	236.661.538	71.139.487
Outros Débitos	254.154	254.154	254.154	254.154
	280.795.807	94.239.111	280.795.807	94.239.111

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 ou da alienação.

	2018	2017
Cauções em espécie	18.841.375	10.018.276
Recebimento Antecipado Venda Imóveis	40.159.199	10.834.296
	59.000.574	20.852.572

23. Valores em Consignação

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

	2018	2017
Valores em Consignação	6.435.636	4.439.849
	6.435.636	4.439.849

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. Não houve apuração de Juros sobre o Capital Próprio - JCF para o exercício de 2018 em razão da base para cálculo dos tributos estar negativa e assim não haver nenhum benefício fiscal.

25. Credores Diversos

A companhia emitiu no exercício de 2018 cartas de crédito em duas operações: cartas oriundas de acordos judiciais ou administrativos na rescisão de contrato da venda de imóveis e cartas para a quitação antecipada do saldo devedor do cliente prestamista.

As cartas de crédito nas operações de quitação antecipada do saldo devedor do cliente prestamista foram geradas no valor de vinte por cento do saldo de quitação. Essas cartas apresentavam validade de um ano a partir de sua emissão. As cartas emitidas foram integralmente utilizadas na compra de imóveis nas licitações da TERRACAP.

As cartas de créditos advindas de operações de acordos judiciais ou administrativos nas rescisões de contratos de venda de imóveis ainda vigentes em 31/12/2018 correspondem ao valor de R\$ 172.336.363,08.

26. Remuneração da Administração

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

HONORARIOS DA ADMINISTRACAO	2018	2017	CONSOLIDADO 2018	CONSOLIDADO 2017
Honorários Conselho de Administração	1.181.592	1.063.556	1.181.592	1.063.556
Honorários Diretoria	2.751.746	3.283.558	2.751.746	3.283.558
Honorários Conselho Fiscal	570.275	642.274	570.275	642.274
TOTAL	4.503.613	4.989.388	4.503.613	4.989.388

27. Benefícios a empregados

a) Previdência privada

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

correspondente regulamento, “pecúlios, rendas e benefícios complementares ou assemelhados ao da Previdência Social”.

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

b) Programa de participação nos resultados

Anualmente, a Companhia promove o PPR – Programa de Participação nos Resultados estabelecendo metas globais, empresariais, setoriais e individuais aos empregados. O objetivo do programa é criar uma metodologia que desencadeie um processo contínuo de motivação nos diversos setores da empresa, proporcionando o aumento da produtividade e a melhoria do desempenho organizacional.

Em 2018, uma das principais metas estabelecidas pela TERRACAP consistiu na análise dos processos de Venda Direta, dos itens/lotes que foram disponibilizados nos Editais de Vicente Pires Trecho 03 e Jardim Botânico II, bem como os processos dos lotes constantes de novos editais, referentes aos parcelamentos em fase final de regularização. Sendo assim, foi estabelecido como meta a análise de 1.319 processos do programa Venda Direta que estavam represados na COVED, somados a 100% dos novos processos de itens/lotes referentes a novos editais. Ao final do programa foram homologados 1.535 processos, sendo: i) 746 de vendas de imóveis a prazo; ii) 758 de vendas de imóveis à vista; iii) 10 imóveis financiados por outras instituições financeiras; e iv) 21 concessões de imóveis. O que correspondeu a uma receita de R\$ 275.436.379,89 para a companhia somente neste exercício.

c) Programa de Demissão Incentivada

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

Em 2017 foram homologadas 150 rescisões, com valor total líquido de R\$ 26.815.185,96 (vinte e seis milhões, oitocentos e quinze mil, cento e oitenta e cinco Reais e noventa e seis centavos). Até 31/12/2017 o saldo a pagar é de R\$ 42.043.043 (quarenta e dois milhões, quarenta e três mil e quarenta e três Reais) no curto prazo e R\$ 69.318.514 (sessenta e nove milhões, trezentos e dezoito mil, quinhentos e quatorze Reais) no longo prazo, perfazendo o montante total de R\$ 111.361.557 (cento e onze milhões, trezentos e sessenta e um mil, quinhentos e cinquenta e sete Reais).

Em 2018 foram homologadas 12 rescisões, com valor total líquido de R\$ 1.516.387,49 (um milhão, quinhentos e dezesseis mil, trezentos e oitenta e sete Reais e quarenta e nove centavos).

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

28. Suspensão do pagamento de Imposto de Renda da Pessoa Jurídica

No exercício de 2015, a Companhia, por meio da Ação Declaratória nº 0009858-50.2015.4.01.3400, em trâmite na 2ª Vara Federal, obteve antecipação de tutela para suspensão dos recolhimentos do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), que prevaleceu no exercício de 2016, 2017 e 2018. A TERRACAP discute judicialmente a imunidade tributária. A contabilização dos tributos sobre o lucro segue a legislação fiscal pertinente e a NBC TG 32 (R4).

29. Contingências Judiciais

A Companhia reconhece a quantia de R\$ 187.728.327,42 (cento e oitenta e sete milhões, setecentos e vinte e oito mil, trezentos e vinte e sete Reais e quarenta e dois centavos), como Provisão para Perdas Judiciais em 31 de dezembro de 2018 relativos a processos judiciais com avaliação de risco “Provável”. Esse valor é composto por processos judiciais de natureza trabalhista, cível, fiscal, ambiental e outros. Os lançamentos contábeis que envolvem as contas dessa natureza levam em consideração para o seu registro os dispositivos da NBC TG 25 (R2).

No ano de 2018, a Companhia iniciou a revisão das provisões constituídas sobre os processos com elevado valor de repercussão econômica, o que resultou em redução do montante de provisões em R\$ 43.703.875,18 (quarenta e três milhões, setecentos e três mil oitocentos e setenta e cinco reais e dezoito centavos). A Terracap continuará a revisar a base de processos.

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 deste 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 nesta 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 assim a continuidade dos estudos e das pesquisas que se encontram atualmente em fase de desenvolvimento e cujo o controle gerencial é da competência da referida subsidiária.

A TERRACAP elaborou as Demonstrações Contábeis Consolidadas com as demonstrações contábeis da BioTIC S.A., conforme estabelece a NBC TG nº 36 - NORMAS BRASILEIRAS DE CONTABILIDADE - NBC - GERAL.

Cabe ainda ressaltar que das transações entre a TERRACAP e a BIOTIC S.A. no exercício de 2018 apurou-se um saldo de contas a receber em favor da TERRACAP junto a BioTIC S.A. no valor de R\$ 113.015,39. No entanto, a BioTIC S.A. só registrou em seu passivo obrigações desta natureza um saldo correspondente a R\$ 98.630,24, o que gerou uma diferença no valor de R\$ 14.385,15. Tal diferença ocorreu em razão da Terracap ter contabilizado essas transações no exercício de 2018 ao passo que BioTIC S.A. considerou tais obrigações como devidas no exercício de 2019.

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.

Foi destinada, em 2018, a quantia de R\$ 21.960.279,60 para composição de Reserva Legal.

c) Dividendos

Em 2018, foram provisionados Dividendos a Pagar, nas quantias de R\$ 53.198.777,34 para o Governo do Distrito Federal e de R\$ 51.112.550,77 para a União.

d) Reserva de Lucros a Realizar

Está classificado nesta conta o valor a receber de clientes prestamistas das vendas realizadas até 2008, descontado dos tributos incidentes sobre estes recebimentos. Conforme prevê a legislação, essa reserva foi utilizada para absorver o prejuízo contábil do exercício de 2016.

e) Reserva de Retenção de Lucros

A finalidade da constituição das reservas para retenção de lucros é a manutenção, no patrimônio da empresa, de parte dos lucros apurados, para que sejam aplicados em projetos de investimentos, na compensação de prejuízos contábeis ou distribuição aos acionistas. Ressaltamos que houve um ajuste

na base de apuração do Juros de Capital Próprio - JCP de 2012 e 2013 que diminuiu o lucro da empresa. Este ajuste refletiu nesta conta de Reserva de Retenção de Lucros demonstrado na DMPL com o valor de R\$ 59.178.506. Para o exercício de 2018 foi apurado o valor de R\$ 312.933.984,34.

f) Ajuste de Avaliação Patrimonial

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

32. Receita Diferida

Até o exercício de 2008 a TERRACAP escriturava sua receita pelo regime de caixa, dentro do grupo Resultado de Exercícios Futuros. A partir de 2009, com o advento da lei 11.638/2007, que alterou e revogou dispositivos da lei 6.404/1976, a empresa foi obrigada a alterar a escrituração da receita para regime de competência. Sendo assim transportou o valor das vendas realizadas até 2008 para o Patrimônio Líquido dentro do grupo Reservas de Lucros a Realizar. A realização (recebimento) destas vendas é distribuída diretamente para dividendos ao final de cada exercício, salvo quando absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes (Inciso III, Art. 202, Lei 6.404/76).

33. Receita operacional

A principal receita da Companhia é a proveniente da venda de imóveis. Até o exercício de 2008 a companhia efetuava os registros contábeis pelo regime de caixa; a partir 01 de janeiro de 2009, adotou-se o regime de competência. As receitas de vendas efetuadas até 31 de dezembro de 2008 estão registradas como receitas diferidas no Patrimônio Líquido e são lançadas contra Lucros Acumulados quando as parcelas são recebidas. A receita de prestação de serviços é composta, principalmente, por contraprestações referentes a taxas de contratos de concessão de direito de uso ou direito real de uso, taxas do programa Pro-DF e taxas de serviços diversos, tais como demarcação de lotes.

34. Outras receitas

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

35. Outras Despesas Operacionais

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

Despesa	Valor	CONSOLIDADO
Doações de Terrenos	24.355.852	24.355.852
Doações ao Distrito Federal	22.511.224	22.511.224
Doações à União	1.844.628	1.844.628
Obras em Loteamentos Implantados	31.152.846	31.152.846
Restituição de Receitas Operac. Exercício Anterior	44.394.757	44.394.757
Restituic Rec Vend Terrenos	329.268	329.267
Cor Monet Rest Vendas Terrenos	3.617	3.617
Cancelamento Vendas Imóveis Exerc Ant	44.061.872	44.061.872
Total de Outras Despesas Operacionais	99.903.455	99.903.455

36. Despesas por natureza

	2018	01/01/2018	2017
Custos	6.830.086	10.135.413	10.135.413
Despesas administrativas	364.273.050	477.059.125	477.059.125
Despesas financeiras	76.199.785	50.028.466	50.028.466
Provisão para contingências	0	18.790.798	18.790.798
Encargos de depreciação e amortização	4.105.970	5.413.116	5.413.116
Provisão para Devedores Duvidosos	0	0	0
Perdas Eventuais	123.249.623	68.723.113	68.723.113
Total de custo de vendas, despesas de venda e distribuição, despesas administrativas e despesas de pesquisa e desenvolvimento	574.658.514	630.150.031	630.150.031

37. Despesas de pessoal

	2018	2017	CONSOLIDADO 2018	CONSOLIDADO 2017
Honorários da Administração				
Conselho de Administração	1.181.592	1.063.556	1.181.592	1.063.556
Conselho Fiscal	570.275	642.274	570.275	642.274
Diretoria	2.751.746	3.283.558	2.751.746	3.283.558
Gratificação natalina	7.829	0	7.829	0
Honorários Conselho de Auditoria	43.384		43.384	
Total Despesas Administração	4.554.826	4.989.388	4.554.826	4.989.388
Ordenados e Salários	58.882.064	61.094.516	58.882.064	61.094.516
Encargos	59.442.579	44.635.157	59.442.579	44.635.157
Outras despesas	66.236.677	226.767.332	66.236.677	226.767.332
Benefícios	42.190.660	41.681.898	42.190.660	41.681.898
Total Despesas Pessoal	226.751.980	374.178.904	226.751.980	374.178.904
Total Geral	231.306.806	379.168.292	231.306.806	379.168.292

38. Receitas financeiras e despesas financeiras

	2018	2017	CONSOLIDADO 2018	CONSOLIDADO 2017
Despesas financeiras	(79.942.348)	(51.576.267)	(79.942.348)	(51.576.267)
Gastos de natureza financeira	(33.081.392)	(3.367.433)	(33.081.392)	(3.367.433)
Variações monetárias passivas	(46.860.956)	(48.208.835)	(46.860.956)	(48.208.835)
Receitas financeiras	351.475.811	282.673.135	351.475.811	282.673.135
Ganhos de natureza financeira	200.627.023	216.519.768	200.627.023	216.519.768
Variações monetárias ativas	150.848.788	66.153.367	150.848.788	66.153.367
	271.533.463	231.096.868	271.533.463	231.096.868

39. Imposto de Renda e Contribuição Social reconhecidos no resultado
Despesa de imposto corrente
Tributos reconhecidos no resultado

	2018	2017	CONSOLIDADO 2018	CONSOLIDADO 2017
Despesa corrente				
Imposto de Renda	0,00	0,00	0,00	0,00
Contribuição Social	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
Imposto de Renda Diferido				
Originado e revertido de diferenças temporárias	0	0	0	0
Originado do lucro diferido	(49.152.791)	(29.049.513)	(49.152.791)	(29.049.513)
Contribuição Social Diferida				
Originado e revertido de diferenças temporárias	0	0	0	0
Originado do lucro diferido	(17.695.005)	(10.457.824)	(17.695.005)	(10.457.824)
	(66.847.796)	(28.066.335)	(66.847.796)	(28.066.335)
Despesas de tributos - Atividades continuadas	(66.847.796)	(28.066.335)	(66.847.796)	(28.066.335)

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

Ativos e passivos fiscais diferidos reconhecidos

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

	Ativos		Passivos		Líquido	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Clientes (Capital a receber)	-	-	764.438.354	721.651.947	764.438.354	721.651.947
Provisões	-70.326.245	-70.326.245	-	-	-70.326.245	-70.326.245
Reserva de Lucros a realizar	-	-	-	-	-	-
Imposto líquido (ativos) passivos	-70.326.245	-70.326.245	764.438.354	721.651.947	694.112.109	651.325.702

Reconhecimento Ativo Fiscal Diferido.

Esta Companhia não reconheceu os valores apurados como ativo fiscal diferido no exercício corrente, pois apresentou prejuízo fiscal em 2018 e apresentou uma trajetória de redução de receitas. Diante do cenário considerou-se não haver elementos consistentes que indiquem ou comprovem a ocorrência de lucro tributário futuro, o que caracteriza condição fundamental para a contabilização desses ativos, conforme preconiza o CPC 32 e a NBC TG 32 (R4). A empresa deverá elaborar um estudo formal de viabilidade para fundamentar ajustes a serem realizados no Ativo Fiscal Diferido.

40. DFC – Doações de bens

A linha de doações de bens apontada na estrutura da DFC no quadro de ajuste do resultado, trata apenas das doações de bens patrimoniais da companhia. Doações de imóveis estão demonstradas na variação da conta de estoques no ativo circulante.

41. Lucro Líquido por ação

Em 31 de dezembro de 2018, o lucro líquido por ação foi de R\$ 0,88 (oitenta e oito centavos), enquanto em 31 de dezembro de 2017 reapresentado foi de 0,36 (trinta e seis centavos).

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