



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

DEMONSTRATIVOS CONTÁBEIS

1º SEMESTRE DE 2020



Setembro, 2020

BALANÇO PATRIMONIAL

30/06/2020 - Valores em R\$ (1)

ATIVO		NE	30.06.2020	31.12.2019	PASSIVO		NE	30.06.2020	31.12.2019
ATIVO CIRCULANTE			1.713.324.918	1.638.912.523	PASSIVO CIRCULANTE			1.161.595.548	1.083.770.551
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		6	37.609.908	78.753.921	Fornecedores		20	3.716.343	9.541.636
Bancos			1.770.072	33.738.151	Empréstimos e Financiamentos Bancários			10.000.000	6.666.667
Aplicações Financeiras			35.839.836	45.015.770	Salários e Obrigações Trabalhistas			11.325.712	4.560.397
CAUÇÕES			16.250.090	11.113.340	Obrigações Tributárias		25	603.141.644	426.310.546
Depósitos de Caução			16.250.090	11.113.340	Certidões de Créditos - Imóveis		24	27.926.807	80.566.556
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS e TAXAS		8	439.552.939	309.003.320	Programa de Demissão Incentivada		26c	17.487.812	25.921.007
Clientes Prestamistas			1.137.531.154	968.877.853	Provisão para 13º Salário e Encargos			6.658.567	0
(-) Juros a Transcorrer			-342.744.599	-290.081.007	Provisão para Férias e Encargos			18.996.933	17.984.199
(-) PCLD		9	-355.233.616	-369.793.526	Provisão para Licença Administrativa e Encargos			682.072	724.928
ESTOQUES		10	754.757.048	774.489.850	Dividendos e JCP		23,29c,29f	396.719.644	396.719.643
Estoque de Comercialização		3e,3d	753.910.458	773.628.251	Cauções em Espécie		21	22.356.278	15.833.750
Almoxarifado			846.590	861.599	Valores em Consignação		22	1.740.767	922.306
OUTROS CRÉDITOS		12	89.839.844	78.888.636	Credores Diversos		20	15.705.370	47.377.530
Tributos a Recuperar			30.124.138	24.087.752	Recebimento Antecipado - Venda Imóveis		21	24.883.445	50.387.232
Adiantamentos a Funcionários			95.345	0	Outros Passivos de Curto Prazo		20	254.154	254.154
Adiantamentos de Férias, 13º Salário e PPR			7.543.595	2.880.391	PASSIVO NÃO CIRCULANTE			1.736.431.402	1.840.810.618
Adiantamentos a Convênios			9.301.369	12.933.598	Empréstimos e Financiamentos Bancários			3.333.333	10.000.000
Contas a Receber			41.844.771	38.054.753	Passivo Fiscal Diferido		27	926.035.737	868.179.993
Outros adiantamentos			930.626	932.142	Obrigações Tributárias - Longo Prazo		25	313.054.799	419.537.126
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE		13	375.315.089	386.663.456	Provisão Para Perdas Judiciais		28	489.501.104	530.315.092
Despesas Antecipadas		11	67.055	94.664	Programa de Demissão Incentivada		26c	4.227.428	12.499.406
Custos a Apropriar			375.248.034	386.568.792	Outros Passivos de Longo Prazo			279.001	279.001
ATIVO NÃO CIRCULANTE			4.119.609.315	4.195.345.315	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			2.934.907.283	2.909.676.667
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO			2.505.228.829	2.583.503.695	CAPITAL SOCIAL		29a	1.848.848.613	1.848.848.613
CRÉDITOS DE VENDAS DE IMÓVEIS		8	2.093.063.212	2.087.750.455	AJUSTE DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL			28.212.830	28.212.830
Clientes Prestamistas			2.447.103.914	2.513.829.972	Ajuste Avaliação Patrimonial - Propriedade para Investimento		29e	28.212.830	28.212.830
(-) Juros a Transcorrer			-354.040.702	-426.079.517	RESERVAS			1.032.615.224	1.032.615.224
OUTROS CRÉDITOS		14	412.165.617	495.753.240	Reserva legal		29b	48.822.535	48.822.535
Tributos Diferidos			0	70.326.245	Reserva de Retenção de Lucros		29d	306.652.945	306.652.945
Depósitos Judiciais			57.776.938	59.284.774	Reserva Especial para Dividendos Obrigatórios		29f	677.139.744	677.139.744
Adiantamentos para Compra de Ações			1.129.739	1.129.739	LUCROS ACUMULADOS			25.230.616	
Desapropriações a Recuperar			251.967.781	251.967.781	Resultado do Exercício			135.331.953	
Outros Créditos de Longo Prazo			101.291.159	113.044.701	Ajuste de Exercícios Anteriores		38	-110.101.337	
INVESTIMENTOS		15	1.437.458.793	1.434.660.927	INVESTIMENTOS				
Investimentos para Incentivos Fiscais			1.127.876	1.127.876	Investimentos para Participações Societárias				
Investimentos de Participações Societárias			117.567.484	114.769.618	Investimentos não Societários				
Investimentos não Societários			1.318.763.433	1.318.763.433	IMOBILIZADO				
IMOBILIZADO		16	175.730.948	176.391.869	Construções em Andamento		18	1.504.422	1.504.793
Construções em Andamento			1.504.422	1.504.793	Edificações Especiais			1.660.124.617	1.660.124.617
Edificações Especiais			1.660.124.617	1.660.124.617	(-) Perda por Redução ao Valor Recuperável			-1.436.122.217	-1.436.122.217
(-) Perda por Redução ao Valor Recuperável			-1.436.122.217	-1.436.122.217	Edifícios			7.822.337	7.822.337
Edifícios			7.822.337	7.822.337	Máquinas e Equipamentos			19.522.865	19.500.265
Máquinas e Equipamentos			19.522.865	19.500.265	Bens Móveis e Instalações			2.751.368	2.750.689
Bens Móveis e Instalações			2.751.368	2.750.689	Veículos			2.934.945	2.934.945
Veículos			2.934.945	2.934.945	Depreciação Acumulada		17	-82.807.389	-82.123.560
Depreciação Acumulada			-82.807.389	-82.123.560	INTANGÍVEL		19	1.190.745	788.824
INTANGÍVEL		19	1.190.745	788.824	Cessão de Uso de Material de Informática			17.914.934	17.281.914
Cessão de Uso de Material de Informática			17.914.934	17.281.914	Amortizações Acumuladas			-16.724.189	-16.493.090
Amortizações Acumuladas			-16.724.189	-16.493.090	Desenvolvimento			0	0
Desenvolvimento			0	0	TOTAL DO ATIVO			5.832.934.233	5.834.257.836
TOTAL DO ATIVO			5.832.934.233	5.834.257.836	TOTAL DO PASSIVO			5.832.934.233	5.834.257.836

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

Ízidio Santos Junior
Presidente

Edward Johnson Gonçalves de Abrantes
Diretor de Administração e Finanças

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

Júlio Cesar de Azevedo Reis
Diretor de Comercialização

Hamilton Lourenço Filho
Diretor Técnico

Kaline Gonzaga Costa
Diretora de Novos Negócios

Fernando de Assis Bontempo
Diretor Jurídico

Leonardo Henrique Mundim Moraes Oliveira
Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

30/06/2020 - Valores em R\$ (1)

DESCRIÇÃO	NE	30.06.2020	30.06.2019
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	3i,30	397.390.840	226.222.117
CUSTOS DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	10	-25.619.941	-11.642.350
Custos das vendas de imóveis e serviços		-25.619.941	-11.642.350
LUCRO BRUTO OPERACIONAL		371.770.899	214.579.767
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS		-160.673.645	-218.933.713
Despesas com pessoal	31	-112.062.128	-109.500.989
Honorários da administração	31	-3.404.004	-3.272.835
Despesas com informática		-3.688.089	-2.266.260
Despesas com transporte		-266.071	-327.572
Despesas com o local		-4.514.483	-5.938.437
Divulgação e Publicidade		-3.829.823	-4.589.122
Despesas Administrativas Gerais	32	-17.199.722	-5.344.664
Despesas e Indenizações Judiciais	33	-6.093.695	-6.903.093
Provisão de Contingência	29	40.813.987	-27.628.616
Impostos, Taxas e Contribuições		-866.446	-1.450.562
Pis/Cofins Diferido	27	-18.013.488	-1.559.634
Recuperação de Despesas	27	21.656.151	25.435.177
Encargos de depreciação e amortização	16,17	-914.928	-1.921.560
Outras Despesas	34	-52.290.906	-73.665.546
OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS E NÃO OPERACIONAIS		-31.648.981	-69.577.924
Resultado Positivo em Participações Societárias		4.135.680	682.576
Outras Receitas		680.227	61.066
Provisão para Devedores Duvidosos	8	14.559.911	22.223.681
Perdas nas Rescisões de Contratos	35	-39.453.806	-74.211.593
Perdas Eventuais	35	-11.570.993	-18.333.654
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS		179.448.273	-73.931.870
RESULTADO FINANCEIRO	36	118.707.565	142.299.618
Receitas financeiras		89.648.203	99.035.895
Receitas de variações monetárias		83.760.945	68.298.724
Despesas financeiras		-26.293.302	-19.070.823
Despesas de variações monetárias		-28.408.281	-5.964.178
LUCRO ANTES DAS PROVISÕES TRIBUTÁRIAS		298.155.838	68.367.748
PROVISÕES TRIBUTÁRIAS	37	-162.823.885	-22.340.249
IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução		-37.706.335	-18.419.740
IRPJ e CSLL - Diferido	28	-125.117.550	-3.920.509
PREJUÍZO / LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		135.331.953	46.027.499
PREJUÍZO / LUCRO POR AÇÃO (R\$)	40	0,27	0,09

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

Izídio Santos Junior
 Presidente

Edward Johnson Gonçalves de Abrantes
 Diretora de Administração e Finanças

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

Júlio Cesar de Azevedo Reis
 Diretor de Comercialização

Hamilton Lourenço Filho
 Diretor Técnico

Kaline Gonzaga Costa
 Diretora de Novos Negócios

Fernando de Assis Bontempo
 Diretor Jurídico

Leonardo Henrique Mundim Moraes Oliveira
 Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

30/06/2020 - Valores em R\$ (1)

DESCRIÇÃO	30.06.2020	30.06.2019
PREJUÍZO / LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	135.331.953	46.027.499
(+/-) Outros Resultados Abrangentes	0	0
(+/-) Resultado na Equivalência Patrimonial	0	0
Ajuste Equivalência	0	0
Tributos Diferidos	0	0
Resultado Abrangente Total	135.331.953	46.027.499

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

Izídio Santos Junior
Presidente

Edward Johnson Gonçalves de Abrantes
Diretor de Administração e Finanças

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

Júlio Cesar de Azevedo Reis
Diretor de Comercialização

Hamilton Lourenço Filho
Diretor Técnico

Kaline Gonzaga Costa
Diretora de Novos Negócios

Fernando de Assis Bontempo
Diretor Jurídico

Leonardo Henrique Mundim Moraes Oliveira
Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento
Econômico

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

30/06/2020 - MÉTODO INDIRETO R\$(1)

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	30.06.2020	30.06.2019
Prejuízo / Lucro Líquido do Exercício	135.331.953	46.027.499
Ajustes ao Lucro Líquido		
1 Provisão de Contingência	-40.813.987	27.628.616
2 Pis/Cofins Diferido	18.013.487	1.559.634
3 Encargos de depreciação e amortização	914.928	1.921.560
4 Doações de Terrenos	674.820	32.003
5 Provisão p/ Devedores Duvidosos	-14.559.911	-22.223.681
6 Perdas nas Rescisões de Contratos	39.373.714	74.044.164
7 Perdas Eventuais	11.570.993	18.333.654
8 IRPJ e CSLL - Suspensão/Redução	27.300.974	13.434.503
9 IRPJ e CSLL - Diferido	125.117.550	3.920.509
10 Recuperação de Despesas	-14.949.047	-24.976.254
11 Resultado Positivo em Participações Societárias	-2.797.866	0
12 Receitas financeiras não recebidas	-30.006.555	-40.556.062
13 Receitas de variações monetárias - Tributos	0	-12.005.378
Lucro/Prejuízo Ajustado	255.171.050	87.140.765
Aumento (Diminuição) das Contas dos Grupos do Ativo e Passivo:		
Clientes (Curto e Longo Prazo)	-142.240.618	-42.977.743
Estoques de Comercialização e Almoxarifado	19.057.982	3.294.856
Outros Créditos - Curto Prazo	-10.951.208	16.008.815
Despesas Pagas Antecipadamente	11.348.367	1.605.714
Outros Créditos - Longo Prazo	13.261.378	11.927.254
Fornecedores	-5.825.293	-38.728.041
Salários e Obrigações Trabalhistas	6.765.315	198.467
Certidões de Créditos - Imóveis	-52.639.749	-63.804.240
Indezinações Trabalhistas	0	-133.980
Programa de Demissão Incentivada	-16.705.173	-21.651.586
Provisão para 13º Salário e Encargos	6.658.567	6.537.421
Provisão para Férias e Encargos	1.012.734	-499.351
Provisão para Licença Administrativa e Encargos	-42.856	-29.325
Valores em Consignação	818.461	-3.076.433
Credores Diversos	-31.672.160	-5.048.233
Receb Antecipado Venda Imóveis	-25.503.787	16.110.971
Obrigações Tributárias (Curto e Longo Prazo)	-67.053.540	26.814.909
Outros Passivos de Longo Prazo	-0	6.112.889
Cauções em Espécie	6.522.528	1.121.573
Depósitos de caução	-5.136.750	1.778.879
Caixa Líquido Obtido/Aplicado em Atividades Operacionais	-37.154.751	2.703.581

Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos		
Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado/intangível	-655.928	-23.741
Recebimento por Venda de Bens Imobilizados	0	0
Aplicações Financeiras	0	0
Investimentos Permanentes	0	0
Caixa Líquido Obtido/Aplicado em Atividades de Investimento	-655.928	-23.741
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Pagamento de Dividendos	0	0
Financiamentos Bancários	-3.333.334	0
Caixa Líquido Obtido em Atividades de Financiamento	-3.333.334	0
AUMENTO - DIMINUIÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES	-41.144.013	2.679.840
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO	78.753.921	25.874.175
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA LÍQUIDOS GERADOS/APLICADOS	-41.144.013	2.679.840
CAIXA E CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO	37.609.908	28.554.015

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Izídio Santos Junior
Presidente

**Edward Johnson Gonçalves de
Abrantes**
Diretor de Administração e Finanças

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

Júlio Cesar de Azevedo Reis
Diretor de Comercialização

Hamilton Lourenço Filho
Diretor Técnico

Kaline Gonzaga Costa
Diretora de Novos Negócios

Fernando de Assis Bontempo
Diretor Jurídico

**Leonardo Henrique Mundim Moraes
Oliveira**
Diretor de Regularização Social e
Desenvolvimento Econômico

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - CONSOLIDADO

30/06/2020 - 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		
Saldo em 31/12/2018	1.848.848.613	28.212.830	40.287.472	-	184.950.300	-	2.102.299.215
Lucro do 1º semestre de 2019	-	-	-	-	-	46.027.499	46.027.499
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de exercícios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de Capital	-	-	-	-	-	-	-
Reversões de Reservas	-	-	-	-	-	-	-
DESTINAÇÕES:	-	-	-	-	-	-	-
Capital Social	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Retenção de Lucros	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos Propostos	-	-	-	-	-	-	-
Juros Sobre o Capital Próprio	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/06/2019	1.848.848.613	28.212.830	40.287.472	-	184.950.300	46.027.499	2.148.326.714
Mutações do Período	-	-	8.535.063	677.139.744	121.702.645	(46.027.499)	761.349.953
Saldo em 31/12/2019	1.848.848.613	28.212.830	48.822.535	677.139.744	306.652.945	-	2.909.676.667
Lucro do 1º semestre de 2020	-	-	-	-	-	135.331.953	135.331.953
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de exercícios anteriores (nota 38)	-	-	-	-	-	(110.101.337)	(110.101.337)
Aumento de Capital	-	-	-	-	-	-	-
Constituição da Reserva Especial de Dividendos (nota 23)	-	-	-	-	-	-	-
Reversões de Reservas	-	-	-	-	-	-	-
DESTINAÇÕES:	-	-	-	-	-	-	-
Capital Social (nota 29a)	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal (nota 29b)	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Retenção de Lucros (nota 29d)	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos Propostos (nota 23)	-	-	-	-	-	-	-
Juros Sobre o Capital Próprio (nota 23)	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30/06/2020	1.848.848.613	28.212.830	48.822.535	677.139.744	306.652.945	25.230.616	2.934.907.283

As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Izídio Santos Junior
 Presidente

Edward Johnson Gonçalves de Abrantes
 Diretor de Administração e Finanças

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

Júlio Cesar de Azevedo Reis
 Diretor de Comercialização

Hamilton Lourenço Filho
 Diretor Técnico

Kaline Gonzaga Costa
 Diretora de Novos Negócios

Fernando de Assis Bontempo
 Diretor Jurídico

Leonardo Henrique Mundim Moraes Oliveira
 Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

30/06/2020 - Valores em R\$ (1)

	%	30.06.2020	30.06.2019
1 RECEITAS		470.008.435	299.743.456
1.1 Vendas de Mercadorias, Produtos, Serviços		433.112.146	252.023.531
1.2 Outras Receitas		46.226.904	47.926.496
1.3 Receitas Relativas à Construção de Ativos Próprios		-	-
1.4 Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa		(9.330.615)	(206.571)
2 INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		122.697.731	229.795.867
2.1 Custos dos Produtos, das Mercadorias e dos Serviços		25.619.940	11.642.350
2.2 Materiais, Energia, Serviço de Terceiros e Outros		88.841.072	111.922.037
2.3 Perda/Recuperação de Valores do Ativo		(824.350)	78.602.865
2.4 Outras (Provisão para Perdas Judiciais - NE 28)		9.061.069	27.628.616
3 VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)		347.310.703	69.947.589
4 Depreciação, Amortização e Exaustão		914.928	1.921.560
5 VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA EMPRESA (3-4)		346.395.776	68.026.029
6 VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		180.297.571	170.973.540
6.1 Recebimento de Dividendos / Equivalência Patrimonial		4.135.680	682.576
6.2 Receitas Financeiras		173.409.147	167.334.619
6.3 Outras		2.752.744	2.956.345
7 VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR (5+6)		526.693.347	238.999.570
8 DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	%	526.693.347	% 238.999.570
8.1 Pessoal	18,57	97.793.207	39,97 95.518.724
8.1.1 Remuneração Direta		73.557.462	73.086.747
8.1.2 Benefícios		18.740.769	17.070.468
8.1.3 FGTS		5.494.977	5.361.509
8.2 Impostos, Taxas e Contribuições	45,35	238.866.604	30,30 72.418.346
8.2.1 Federais		238.832.142	72.383.181
8.2.2 Estaduais		34.461	35.165
8.3 Remuneração de Capitais de Terceiros	10,39	54.701.584	10,47 25.035.002
8.3.1 Juros		54.701.584	25.035.002
8.4 Remuneração de Capitais Próprios	25,69	135.331.953	19,26 46.027.499
8.4.1 Juros sobre o capital próprio		-	-
8.4.2 Dividendos		-	-
8.4.3 Lucros retidos/prejuízo do exercício		135.331.953	46.027.499

(As Notas Explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis)

Izídio Santos Junior
 Presidente

Edward Johnson Gonçalves de Abrantes
 Diretor de Administração e Finanças

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

Júlio Cesar de Azevedo Reis
 Diretor de Comercialização

Hamilton Lourenço Filho
 Diretor Técnico

Kaline Gonzaga Costa
 Diretora de Novos Negócios

Fernando de Assis Bontempo
 Diretor Jurídico

Leonardo Henrique Mundim Moraes Oliveira
 Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento
 Econômico

Sumário – Notas Explicativas

1. CONTEXTO OPERACIONAL	3
2. BASE DE PREPARAÇÃO	4
3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS	4
4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO	9
5. SEGMENTOS OPERACIONAIS	10
6. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	10
7. DEPÓSITOS DE CAUÇÃO	11
8. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	11
9. PERDA ESTIMADA PARA CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA (PCLD)	13
10. ESTOQUES DE IMÓVEIS E ALMOXARIFADO	13
11. COBERTURA DE SEGUROS	14
12. OUTROS CRÉDITOS - CURTO PRAZO	15
13. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	15
14. OUTROS CRÉDITOS – LONGO PRAZO	16
15. INVESTIMENTOS	17
16. IMOBILIZADO	20
17. TAXAS DE DEPRECIAÇÃO	20
18. CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO	21
19. ATIVO INTANGÍVEL	21
20. FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR	21
21. CAUÇÕES EM ESPÉCIE E RECEBIMENTO ANTECIPADO DE VENDA	22
22. VALORES EM CONSIGNAÇÃO	22
23. DIVIDENDOS PROPOSTOS E JCP	22
24. CERTIDÕES DE CRÉDITOS - IMÓVEIS	23
25. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	23
26. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS	24
27. PASSIVO FISCAL DIFERIDO	25

28. PROVISÃO PARA PERDAS JUDICIAIS - CONTINGÊNCIAS JUDICIAIS	26
29. PATRIMÔNIO LÍQUIDO	26
30. RECEITA OPERACIONAL	28
31. DESPESAS DE PESSOAL	28
32. DESPESAS ADMINISTRATIVAS GERAIS	29
33. DESPESAS E INDENIZAÇÕES JUDICIAIS	29
34. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	29
35. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS E PERDAS EVENTUAIS	30
36. RECEITAS FINANCEIRAS E DESPESAS FINANCEIRAS	30
37. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	31
38. AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	31
39. EFEITOS DA PANDEMIA DO COVID-19	32
40. LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO POR AÇÃO	34

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 30 de junho de 2020
(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 equivalentes de caixa

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

Ativos financeiros disponíveis para venda

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

ii. Passivos financeiros não derivativos

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

iii. Capital Social

Ações Ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido.

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

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

b) Imobilizado

i. Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável.

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

- Custo de materiais e mão-de-obra direta;
- Quaisquer outros custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração;
- Os custos de desmontagem e de restauração do local onde estes ativos estão localizados.

Quando partes de um item do imobilizado têm valor material e diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

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

ii. Transferência para propriedade para investimento

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

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

iii. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos 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 o método de depreciação pelo aspecto pelo método econômico, considerando a estimativa de vida útil do bem. A depreciação é reconhecida no resultado, a menos que o montante esteja incluído no valor contábil de outro ativo. Terrenos não são depreciados.

c) Ativos intangíveis

i. Cessão de Uso de Material de Informática

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

ii. Gastos subsequentes

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

iii. Amortização

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

d) Propriedade para investimento

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

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

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

A Terracap adota como Política Contábil o método do Valor Justo para as Propriedades para investimento.

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

h) Provisões

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

i) Receita operacional

i. Venda de imóveis

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

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

ii. Prestação de serviços

A receita com a prestação de serviços, principalmente composta por cobrança de taxas, passou a ser reconhecida, em 2017, pelo regime de competência.

iii. Receita de aluguel e taxa de concessão de uso

A receita de aluguel e a taxa de concessão de uso eram reconhecidas no resultado, até 2016, pelo regime de caixa. Criou-se, então, pela necessidade do registro pelo regime de competência, um relatório completo para embasamento da nova prática.

j) Receitas financeiras e despesas financeiras

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

k) Imposto de renda e contribuição social

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

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

i. Imposto corrente

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

ii. Imposto diferido

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

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

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

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

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

iii. Exposições fiscais

Na determinação do imposto de renda corrente e diferido, a Companhia leva em consideração o impacto de incertezas relativas a posições fiscais tomadas e se impostos e juros adicionais possam ser devidos. A Companhia acredita que a provisão para imposto de renda no passivo está adequada em relação a todos os

períodos fiscais em aberto, baseada em sua avaliação de diversos fatores, incluindo interpretações das leis fiscais e de experiências passadas. Essa avaliação é baseada em estimativas e premissas e podem envolver uma série de julgamentos sobre eventos futuros. Novas informações podem se tornar disponíveis, o que levaria a Companhia a mudar o seu julgamento quanto à adequação da provisão existente; tais alterações da provisão impactarão a despesa com imposto de renda no exercício em que forem realizadas.

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 eram 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, Desenvolve DF, entre outras receitas.

6. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	1S2020	2019
Caixa e Equivalentes de Caixa	37.609.908	78.753.921
Caixa	0	0
Bancos	1.770.072	33.738.151
Aplicações Financeiras	35.839.836	45.015.770

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\$ 78.753.921, em 31 de dezembro de 2019, e R\$ 37.609.908, em 30 de junho de 2020.

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.

Dívida Líquida	1S2020	2019
Total do Passivo	2.783.333.669	2.924.581.168
Menos: caixa e equivalentes de caixa	37.609.908	78.753.921
Dívida Líquida	2.745.723.761	2.845.827.247
Total do Patrimônio Líquido (PL)	3.119.926.810	2.909.676.667
Patrimônio Líquido Ajustado (PLA)	3.119.926.810	2.909.676.667
Índice da Dívida Líquida pelo PLA	0,88	0,98

7. DEPÓSITOS DE CAUÇÃO

Os editais de licitação realizados pela Terracap, mensalmente, contêm previsão de que, para participar da licitação e realizar propostas sobre os imóveis constantes do edital, o interessado deve depositar, a título de caução, cinco por cento do valor do bem no edital.

Sendo assim, a conta Depósitos de Caução é utilizada para registrar os valores recebidos de caução dos editais mensais de licitação. Em 30 de junho de 2020, a conta registra um saldo de R\$ 16.250.090, enquanto em 31 de dezembro de 2019, registrava R\$ 11.113.340.

8. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Descrição	1S2020	2019
Contas a Receber – Curto Prazo		
Créditos a Receber - Venda de Imóveis	439.552.939	309.003.320
Clientes Prestamistas	1.137.531.154	968.877.853,42

(-) Juros a transcorrer	-342.744.599	-290.081.007
(-) Provisão para Devedores de Liquidação Duvidosa	-355.233.616	-369.793.526
Contas a Receber – Longo Prazo		
Créditos a Receber Venda de Imóveis	2.093.063.212	2.087.750.455
Clientes Prestamistas	2.447.103.914	2.513.829.972
(-) Juros a transcorrer	-354.040.702	-426.079.517

Riscos de crédito

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

Exposição a riscos de crédito

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

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	1S2020		2019	
		CP	LP	CP	LP
1	Regularização de Imóveis	2.482	-	2.482	-
3	Venda direta de condomínios	3.547.746	6.973.799	2.918.186	7.652.260
5	Venda imóveis licitação direta	56.385	-	56.385	-
25	Venda casas e apartamentos	5.726	-	5.726	-
30	Venda imóveis correção mensal	2.502.818	-	2.513.198	-
31	Venda licitações diretas	16.781.442	577.597	14.980.229	5.232.881
32	Venda licitações garantia fiduciária	445.262.344	928.991.431	393.474.933	1.048.090.644
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	-	0	-
59	Venda direta Proin/Prodecon	17.755.982	21.423.196	16.500.426	21.732.799
60	Venda imóveis funcionários	0	-	0	-
85	Venda direta correção diária	6.009.767	2.864.719	5.173.101	51.731.005
86	Venda direta correção diária	154.375	-	154.375	-
104	Venda direta Mais Valia	0	-	0	-
112	Venda Sistema de Amortização SAC	391.533.243	969.724.159	276.551.587	889.587.964
117	Venda Direta Regular Condomínios	47.349.485	445.611.957	28.049.181	416.672.399
119	Regularização Entidades Religiosas	6.079.708	55.904.224	3.575.410	56.507.028
	Dívida Alienação Fid./Leilão	100.845.247	-	111.219.624	-
	Taxa/Aluguel/Conc. de Uso	87.681.212	-	95.975.926	-
126	Venda direta Pró-DF (SAC)	7.607.461	15.032.833	2.875.197	16.622.992
	Taxa de Administração de Contratos	39.838	-	-	-
	(-) Recebimentos de Clientes a Classificar	-15.173.749	-	-4.637.753	-
	(-) Juros a Transcorrer	-342.744.599	-354.040.702	-290.081.007	-426.079.517
	Totais	794.786.555	2.093.063.212	678.796.847	2.087.750.455

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 Alienações de Imóveis – GAI, para o cálculo das parcelas daqueles contratos que possuem vinculação a este índice. Já no caso dos contratos que estão atrelados à variação mensal do IPCA, busca-se este índice junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Portanto, o efeito da variação da correção monetária sobre a receita de vendas da companhia é mensal.

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

Em virtude da baixa recuperabilidade de valores cobrados a título de mora, multa e juros decorrentes de parcelas em atraso, não são reconhecidas receitas e direitos decorrentes desses valores pelo fato gerador, mas somente pelo efetivo recebimento.

Garantias Vinculadas

As operações de venda, desde o Edital de Licitação nº 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 trata 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.

Com a metodologia implementada, o valor da PCLD, em 30 de junho de 2020, é de R\$ 355.233.616.

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

Descrição	1S2020	2019
PCLD - Vendas	276.710.832	292.671.283
PCLD - Taxas	78.522.783	77.122.243
TOTAL	355.233.616	369.793.526

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	1S2020	2019
Estoques de Imóveis	753.910.458	773.628.251
Terrenos a comercializar	357.512.307	310.511.622
Áreas a lotear	29.971.864	29.971.864
Chácaras	7.988.029	7.988.029
Edifícios residenciais	227,38	227
Edifícios comerciais	37.301	37.301
Terrenos a incorporar	76.534	76.534
Estoque Indisponível para Venda	352.201.398	260.679.015
Fazendas	2.939.045	2.939.045
Outros	3.183.753	161.424.614
Almoxarifado	846.590	861.599
Total dos Estoques e Almoxarifado	754.757.048	774.489.850

No que diz respeito à rubrica “Outros”, a variação relevante se deu em razão do lançamento dos custos de estoques a apropriar, correspondente ao valor do principal dos parcelamentos de IPTUs, em 2019. Em 2020, tais valores foram efetivamente incorporados aos imóveis, causando, naturalmente, variação relevante nos Estoques Indisponíveis para Venda e Terrenos a comercializar.

Estoque Indisponível para Venda

O estoque de imóveis, em 30 de junho de 2020, perfaz o valor de R\$ 754.757.048, dos quais R\$ 352.201.398 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	Nº DE IMÓVEIS	TOTAL
Reservados (Governo, Programas de Governo, outros fins específicos)	6.641	76.545.735
Ocupados (Direito Real de uso, Permissão de Uso, Locação, em regularização)	1.299	39.729.353
Penhorados/Judicializados	514	22.247.671
Propriedade do DF	40	545.800
Venda Direta	1.363	6.700.766
Aguardando Supressão/Alteração	6.645	108.742.666
Venda sustada (obstruídos, retomados pendentes de reintegração de posse etc.)	561	96.342.749
Imóveis com recursos em licitação e demais motivos	56	1.346.659
TOTAL	17.119	352.201.398

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”.

Descrição	1S2020	2019
Tributos a Recuperar	30.124.138	24.087.752
Adiantamentos a Funcionários	95.345	-
Adiantamento Férias, 13º Salário e PPR	7.543.595	2.880.391
Adiantamento a Convênios	9.301.369	12.933.598
Contas a Receber	41.844.771	38.054.753
Outros adiantamentos	930.626	932.142

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\$ 11.997.313,78, relacionado aos repasses feitos à BIOTIC para manutenção de suas atividades operacionais. Caso haja aprovação por parte dos órgãos competentes, posteriormente esses valores serão transformados em Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital (AFAC) – vide nota 30.

13. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE

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

Descrição	1S2020	2019
Despesas Antecipadas	67.055	94.664
Custos a Apropriar	375.248.034	386.568.792
Gastos a Apropriar - Alienação Fiduciária - Leilão	7.890.936	8.692.095
IPTU a Apropriar	367.357.098	377.876.697

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

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

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, ou revertendo o ativo, caso se confirme que os tributos não são de responsabilidade da Terracap.

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	1S2020	2019
OUTROS CRÉDITOS	412.165.617	495.753.238
Tributos Diferidos	0	70.326.245
Depósitos Judiciais	57.776.938	59.284.774
Adiantamentos para Compra de Ações	1.129.739	1.129.739
Desapropriações a Recuperar	251.967.781	251.967.781
Outros Créditos de Longo Prazo	101.291.159	113.044.701

Tributos Diferidos

A Terracap tinha registrado, a título de tributos diferidos sobre as adições temporárias na apuração do lucro real, R\$ 51.710.474 de IRPJ e R\$ 18.615.771 de CSSL, conforme o CPC 32. No entanto, em decorrência de a empresa ter apresentado prejuízos fiscais em três dos últimos cinco anos, os valores foram devidamente baixados, pois não preenchiam os requisitos para manutenção do ativo.

Depósitos Judiciais

São os valores depositados em decorrência de determinações judiciais. Em 30 de junho de 2020, a composição dos depósitos judiciais é a seguinte:

Depósitos Judiciais	1S2020	2019
Banco do Brasil	4.220.256	8.379.519
Caixa Econômica Federal	19.227.303	19.269.803
BRB	32.402.108	29.708.182
Depósito Judicial - Penhora do Vale do Simental	1.917.726	1.917.726
Banco Daycoval	9.544	9.544
TOTAL	57.776.938	59.284.774

Ressalta-se que a Terracap está firmando convênio com os bancos para obter extrato e relatórios com a composição das referidas contas. A partir desses extratos e relatórios, será realizada conciliação da conta, visando atualizar, constituir, e baixar valores que eventualmente estejam em desacordo com os extratos.

Desapropriações a Recuperar

Estão registrados valores gastos pela Companhia com desapropriação de terrenos, em decorrência de ordem do GDF, os quais a Terracap tem o direito de recuperar com os acionistas da empresa.

Por não haver previsão expressa, nos instrumentos que deram origem às desapropriações, os valores registrados não foram atualizados, e, portanto, estão registrados ao custo histórico. Por ser um assunto tratado com os acionistas da empresa, quando houver definição das regras de atualização e da efetiva recuperabilidade, os valores serão devidamente atualizados.

Outros Créditos de Longo Prazo

Estão registados créditos que a companhia não tem previsão de recebimento no curto prazo, de diversas naturezas. Dentre as subcontas analíticas que compõem os Outros Créditos de Longo Prazo, existem os valores que a Terracap destinou para a retomada de imóveis, seja por meio de acordo judicial, parcelamento,

depósitos judiciais, entre outros, que tenham relação direta com a rescisão de contrato e devolução de parcelas.

Em 2020, está sendo realizado um trabalho de conciliação na referida conta, visando identificar os valores que devem ser baixados contra os passivos que eventualmente já foram quitados com esses créditos relacionados a retomada de imóveis, ou a devida reclassificação dentro de outra conta do ativo da empresa, ou, em último caso, o desreconhecimento e baixa do ativo, por não satisfazer mais as definições de ativo e/ou os critérios de reconhecimento.

15. INVESTIMENTOS

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

Descrição	Controladora	
	1S12020	2019
Investimentos	1.437.458.793	1.434.660.927
1. Para incentivos fiscais	1.127.876	1.127.876
2. De participações societárias	117.567.484	114.769.618
3. Não societários	1.318.763.433	1.318.763.433

Investimentos: Participações Societárias

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

Investimentos de Participações Societárias	1S2020	2019
CAESB	70.181.024	70.181.024
Lei 8200 – CAESB	88.455	88.455
CEB	3.027.261	2.601.652
Metrô DF	37.712	37.712
Corumbá Concessões SA	36.636.129	34.311.872
BIOTIC S/A	10.000	10.000
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – BIOTIC S/A	1.996.077	1.948.077
Ágio por Expectativa de Rentabilidade Futura – Corumbá Concessões	5.590.826	5.590.826
TOTAL	117.567.484	114.769.618

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	54,3816	3.027.261
CIA Metropolitana DF/METRÔ	0,00%	ON	400	94,2800	37.712
Corumbá Concessões S/A	11,42%	ON/PNB	99.999.999	0,3664	36.636.129,49

Por terem o mesmo controlador, o Governo do Distrito Federal, o investimento nessas empresas é avaliado pelo método de equivalência patrimonial.

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, a Terracap 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.

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.

Em 2019, a Terracap aportou R\$ 8.164.797, os quais estão registrados no ativo, em Contas a Receber. Já em 2020, houve movimentação de R\$ 3.832.517. 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.

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

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.

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

Descrição	1S2020	2019
Investimentos Incentivados	1.127.876	1.127.876
Metanol SA	225.418	225.418
Braskem SA	131.760	131.760
FINOR – Vicunha Têxtil SA	2.197	2.197
OI S/A - Brasil Telecom SA	52	52
Embratel Participações SA	1.313	1.313
Telefônica Brasil SA	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 SA	2.245	2.245
FISSET Reflorestamento	44	44
Seiva SA	95.150	95.150

Embraer	918	918
Lei Audiovisual – Secretaria de Cultura e Esporte	100.000	100.000

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.

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	1S2020	2019
Investimentos Não Societários	1.318.763.433	1.318.763.433
Edifício Residencial Granja do Torto	4.743	4.743
Outros Imóveis de Cessão Gratuita	164.314	164.314
Prédios (Edifícios Comerciais)	28.280.100	28.280.100
Reforma de Edifícios Comerciais	996.018	996.018
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	4.766	4.766
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 aporte de capital, 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 passou a ser gerido pela iniciativa privada, pelo prazo de 35 anos. Devido à alteração do modelo econômico do Estádio Nacional, novo teste de recuperabilidade ou avaliação a valor justo está sendo realizado no ativo, considerando as novas projeções de receita, bem como a transferência do bem para Propriedade para Investimento.

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							
Saldo em 31 de dezembro de 2019	7.822.337	224.002.399	19.500.265	2.934.945	2.750.689	1.504.793	258.515.429
Adições	-	-	22.600	-	680	-	23.280
Exclusões	-	-	-	-	-	371	371
Transferências	-	-	-	-	-	-	-
Perda P/ Valor Recup (Impairment)	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30 de junho de 2020	7.822.337	224.002.399	19.522.865	2.934.945	2.751.368	1.504.422	258.538.337
Depreciação acumulada							
Saldo em 31 de dezembro de 2019	-5.071.794	-56.727.538	-15.741.500	-2.732.302	-1.850.425	-	-82.123.560
Adições	-40.387	-268.715	-274.554	-11.399	-88.775	-	-683.829
Exclusões	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30 de junho de 2020	-5.112.181	-56.996.253	-16.016.055	-2.743.701	-1.939.199	-	-82.807.389
Valor Contábil Líquido							
Em 31 de dezembro de 2019	2.750.543	167.274.861	3.758.765	202.643	900.264	1.504.793	176.391.869
Em 30 de junho de 2020	2.710.156	167.006.146	3.506.810	191.244	812.169	1.504.422	175.730.948

17. TAXAS DE DEPRECIAÇÃO

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 30 de junho de 2020, para esse grupo de contas é de R\$ 1.504.422.

Tendo em vista a nova forma de gestão do Estádio Nacional, será realizada 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	1S2020	2019
Construções em Andamento	1.504.422	1.504.793
Obras Carpintaria	32.645	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	1S2020	2019
Cessão de uso de software	17.914.934	17.281.914
(-) Amortização Acumulada	-16.724.189	-16.493.090
Valor Contábil Líquido	1.190.745	788.824

20. FORNECEDORES E OUTRAS CONTAS A PAGAR

Contas a Pagar	1S2020	2019
Fornecedores	3.716.343	9.541.636

Credores Diversos	15.705.370	47.377.530
Outros Passivos de Curto Prazo	254.154	254.154
TOTAL	19.675.867	57.173.320

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.

A redução relevante na referida conta se deu em decorrência, principalmente: da utilização de créditos originados de acordos judiciais, que passam de R\$ 20 milhões; e do pagamento de honorários judiciais que foram parcelados (mais de R\$ 8 milhões).

21. CAUÇÕES EM ESPÉCIE E RECEBIMENTO ANTECIPADO DE VENDA

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

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

Descrição	1S2020	2019
Cauções em espécie	22.356.278	15.833.750
Recebimento Antecipado - Venda Imóveis	24.883.445	50.387.232
TOTAL	47.239.723	66.220.982

22. 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	1S2020	2019
Valores em Consignação	1.740.767	922.306

23. 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.

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	1S2020	2019
Dividendos e JCP	396.719.644	396.719.643

Os dividendos estão registrados a valores históricos, dado que o estatuto social da companhia não prevê correção monetária sobre os valores devidos a título de dividendos, nem há lei que obrigue.

24. CERTIDÕES DE CRÉDITOS - IMÓVEIS

Em 30 de junho de 2020, constam, no passivo da Companhia, R\$ 27.926.807, 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.

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

Certidões de Crédito	
Saldo Inicial em 30/12/2019	80.566.556
Adições	21.226.579
<i>Correção Monetária</i>	<i>1.838.474</i>
<i>Novas certidões</i>	<i>19.388.106</i>
Utilizações	-
Saldo em 30/06/2020	27.926.807

25. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

A conta Obrigações Tributárias é composta por valores relacionados a tributos estaduais, municipais e federais, como IRPJ, CSSL, PIS, COFINS e IPTU, que compõem a maior parte da conta

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

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

No exercício de 2015, a Companhia, por meio da Ação Declaratória nº 0009858-50.2015.4.01.3400, em trâmite na 2ª Vara Federal, obteve antecipação de tutela para suspensão dos recolhimentos do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), que prevaleceu no exercício de 2016, 2017, 2018 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 abstinhasse de proceder à abertura de novos procedimentos, nos termos do art. 151, V, do CTN.

Devido às duas ações citadas, constam, no passivo da Terracap, os valores da suspensão de cada ano, atualizados pela SELIC (ver NE 38), conforme o quadro a seguir.

Ano base	Valor do Principal	Atualização Monetária	Total Geral
2014	206.304.107	99.232.275	305.536.382

2015	40.737.570	14.437.395	55.174.965
2019	16.965.945	610.131	17.576.076
TOTAL	264.007.621	114.279.801	378.287.423

Por fim, os valores apurados no ano corrente estão elencados no quadro abaixo.

Descrição	1S2020
IRPJ - Suspensão/Redução	27.300.974
CSLL - Suspensão/Redução	10.405.362
TOTAL	37.706.335

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

b) Imposto Predial E Territorial Urbano (IPTU)

As contas de Obrigações Tributárias, tanto de curto quanto de longo prazo, incluem as dívidas de IPTU que a Terracap tem registradas 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.

Descrição	1S2020	2019
IPTU a Recolher - Incontroverso - Curto Prazo	43.817.780	73.603.845
IPTU a Recolher - Controverso - Curto Prazo	120.273.349	64.322.595
IPTU a Recolher - Incontroverso - Longo Prazo	115.596.632	163.234.418
IPTU a Recolher - Controverso - Longo Prazo	197.458.167	256.302.708
TOTAL	477.145.927	557.463.566

c) Outros Tributos

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

Descrição	1S2020	2019
Imposto de Renda Retido na Fonte - Serviços, Pessoas, Jetons	1.963.988	3.965.414
Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN	181.183	178.804
Programa de Integração Social - PIS	3.673.373	2.465.019
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	16.946.737	11.402.672
CSLL, COFINS, PIS/PASEP - IN SRF 381/03	145.366	227.638
Retenção - Previdência Social Sobre Serviços	146.110	41.966
TOTAL	23.056.758	18.239.548

26. 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. Está sendo estudada nova metodologia para o programa, razão pela qual, em 2020, não está sendo realizado o programa.

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 30 de junho de 2020, é de R\$ 17.487.812, no curto prazo, e R\$ 4.227.428, no longo prazo, perfazendo o montante total de R\$ 21.715.240.

27. PASSIVO FISCAL DIFERIDO

Essa conta registra o diferimento tributário dos tributos federais sobre os valores de contas a receber.

Tais valores são registrados para ajustar, no balanço, as distorções causadas pelos critérios de cálculo dos tributos estabelecidos pela Receita Federal, que estabelece vários ajustes nas bases de cálculo. Se o PIS e COFINS fossem calculados com base nas receitas por competência, e o Imposto de Renda e a Contribuição Social fossem calculados pela simples aplicação das alíquotas sobre o lucro líquido sem ajustes, não haveria necessidade de constituir diferimento tributário.

No entanto, em decorrência dos recebíveis serem reconhecidos por competência, e nem sempre terem sua tributação segundo o mesmo fato gerador para reconhecimento contábil, há a necessidade de se constituir passivo de diferimento tributário, para que, quando houver a efetiva realização dos recebíveis, haja a baixa do diferimento, que passará a ser despesa tributária corrente. Essa conta respeita os dispositivos do NBC TG 32.

Descrição	1S2020	2019
PIS / PASEP	39.158.594	36.737.666
COFINS	180.366.855	169.215.915
CSLL	187.017.429	175.295.227
IRPJ	519.492.859	486.931.185
TOTAL	926.035.737	868.179.992

As contas Pis/Cofins Diferido, IRPJ e CSLL – Diferido, e Recuperação de Despesas (registra, entre diversas recuperações, a reversão do diferimento tributário), todas constantes na demonstração do resultado do exercício, são as contrapartidas para a atualização do passivo fiscal diferido.

28. 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 30 de junho de 2020, o valor total reconhecido como Provisão para Perdas Judiciais é de R\$ 489.501.104. No âmbito da Terracap, a estrutura orgânica da Diretoria Jurídica conta com escritórios que tratam de temas especializados. Nesse sentido, o valor total da Provisão para Perdas Judiciais é composto conforme o quadro a seguir, considerando o Escritório Especializado e a Natureza dos Processos Judiciais:

Ações com risco de perda classificado como provável			
Escritório	Natureza	Qtd	Valor
Unidade de Litígios Trabalhistas - ULIT	Trabalhistas/Previdenciárias	41	10.304.148,96
Unidade de Litígios Imobiliários - ULIM	Ações Cíveis	37	19.351.432,08
Unidade de Recuperação de Crédito - UREC	Ações Cíveis	39	31.341.354,18
Unidade de Litígios Cíveis - ULIC	Ações Cíveis	187	212.433.524,29
Unidade de Litígios Estratégicos - ULEST	Ações Cíveis	16	215.730.644,96
Coordenação Jurídica - COJUR	Ações Cíveis/Trabalhista	1	340.000,00
Total		321	489.501.104,47

A empresa considera, ainda, 339 ações judiciais com risco de perda possível, que totalizam R\$ 1.060.439.316:

Ações com risco de perda classificado como possível			
Escritório	Natureza	Qtd	Valor
Unidade de Litígios Trabalhistas - ULIT	Trabalhistas/Previdenciárias	55	3.400.228,52
Unidade de Litígios Imobiliários - ULIM	Ações Cíveis	23	3.638.050,29
Unidade de Recuperação de Crédito - UREC	Ações Cíveis	22	4.172.229,41
Unidade de Litígios Cíveis - ULIC	Ações Cíveis	210	110.348.051,72
Unidade de Litígios Estratégicos - ULEST	Ações Cíveis	26	938.535.756,06
Coordenação Jurídica - COJUR	Ações Cíveis/Trabalhista	3	345.000,00
Total		339	1.060.439.316,00

Os lançamentos contábeis que envolvem as contas dessa natureza levam em consideração, para o seu registro, os dispositivos da NBC TG 25 (R2).

29. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital Social

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

Apesar das participações descritas acima, há uma discussão relacionada à real participação dos acionistas no capital da empresa. A Terracap identificou que não houve a transferência, para seu patrimônio, de quatro fazendas que deveriam ter sido integralizadas pela União, para compor sua participação no capital.

Em decorrência disso, a Terracap não distribuiu dividendos e juros sobre o capital próprio para a União em 2014 e 2015, somente para o GDF, aguardando o momento em que, definitivamente, a situação se resolva. A Procuradoria Geral do Distrito Federal (PDGF), em 2015, emitiu o Parecer n° 0831/2015 – PRCON/PGDF. A PGDF recomendou que ocorresse a imediata “realização de notificação dirigida à União no sentido da regularização das pendências sobre os imóveis”, e que, “se após a devida notificação for mantida a inadimplência da União, poderão ser adotadas medidas para exigência da obrigação, inclusive eventuais medidas judiciais”.

Diversos trabalhos já foram realizados para buscar definir a proporção dessas fazendas não integralizadas na participação do capital, mas, até o momento, não foi possível estimar a real proporção.

O Tribunal de Contas do Distrito Federal (TCDF) constituiu processo de inspeção para verificar a integralização das fazendas no capital da Terracap (Processo n. 12.570/2010). Em suma, apesar de o referido processo ainda estar em andamento, o TCDF apresentou matriz de achados, na qual se constatou: “*Existência de imóveis rurais situados na área do Distrito Federal sem transferência para a propriedade da TERRACAP*”. Em virtude da constatação, o TCDF recomendou:

Determinar à TERRACAP que adote as medidas necessárias ao acionamento judicial da acionista minoritária - União, com vista à transferência de propriedade dos imóveis denominados Fazenda Contagem de São João, Fazenda Sálvia, Fazenda Brejo ou Torto e Fazenda Sobradinho.

Em 2019, a Terracap publicou, no Diário Oficial da União, chamamento para integralização do capital, respeitando a aplicação dos arts. 106, § 1º, e 289 da Lei n.º 6.404/76, nos moldes a seguir:

A TERRACAP chama a União para, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data do primeiro edital publicado na forma dos arts. 106 e 289 da Lei n.º 6.404/76, realizar a integralização de suas cotas no Capital Social, observados os arts. 7º, 8º e 9º da Lei n.º 6.404/76 e o art. 17, II, do Estatuto Social de fevereiro de 2019, sob pena de, em não o fazendo, estar constituída em mora, na forma do art. 106, § 2º, da Lei n.º 6.404/76, permitindo que a TERRACAP adote as opções previstas no art. 107 da Lei n.º 6.404/76.

Apesar do chamamento, a União não realizou a integralização do capital, na forma requerida pela empresa. No entanto, foi estabelecida Câmara de Conciliação entre a União e a Terracap, para tratar do tema, que ainda se encontra em discussão.

b) Reserva Legal

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

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

c) Dividendos

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

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.

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.

30. 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	1S2020	1S2019
RECEITA BRUTA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	440.431.328	264.593.968
Receitas de vendas de imóveis	425.870.789	244.686.439
Receitas de serviços	14.560.539	19.907.529
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-43.040.488	-38.371.851
Descontos Concedidos	-4.566.437	-9.614.092
Vendas Canceladas	0	0
Contribuições sobre a receita bruta	-38.474.051	-28.757.759
RECEITA LÍQUIDA DAS VENDAS DE BENS E SERVIÇOS	397.390.840	226.222.117

31. DESPESAS DE PESSOAL

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

Descrição	1S2020	1S2019
Honorários da Administração	3.404.004	3.272.835
Conselho de Administração	638.456	637.196
Conselho Fiscal	326.483	325.377
Diretoria	2.308.471	2.090.752
Comitê de Auditoria	130.593	195.226
Licença Remunerada - Dirigente	0	24283,89
Despesas Pessoal	112.062.128	109.500.989
Ordenados e Salários	30.313.322	29.960.210
Encargos	24.166.854	23.649.750
Outras despesas	38.841.183	38.820.561
Benefícios	18.740.769	17.070.468
Total Geral	115.466.132	112.773.825

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.

32. DESPESAS ADMINISTRATIVAS GERAIS

Nesta rubrica são registradas despesas administrativas da empresa, tais como vigilância e segurança, treinamentos, manutenções, assinaturas e anuidades, locações e serviços técnicos especializados.

O aumento relevante ocorrido entre 2020 e 2019 se deu em razão do reconhecimento de despesas com serviços no autódromo e da prestação de contas parcial do acordo de cooperação técnica internacional entre a Terracap e o PNUD.

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.

34. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

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

Despesa	1S2020	1S2019
Doações de Terrenos	674.820	32.003
Doações ao Distrito Federal	674.820	32.003
Doações à União	0	0
Obras em Loteamentos Implantados	24.445.387	28.229.564
Restituição Receitas Operacionais do Exercício	0	592.904
Restituição (Devolução) de Receitas	27.170.699	44.811.075
Restituição de Receita de Vendas - Terrenos	27.156.251	44.754.114
Restituição Receita de Taxa de Ocupação	0	1.605
Restituição Recebimento Diversos	14.448	55.357
Total de Outras Despesas Operacionais	52.290.906	73.665.546

Doações de Terrenos

Conforme consta na Lei nº 6.531, de 16 de maio de 1978:

Art 3º São comuns à NOVACAP e à TERRACAP as seguintes disposições:
(...)

VII - encargo de doar à União, sem qualquer Condição, e ao Distrito Federal os terrenos necessários a seus serviços, à construção de residências para seus servidores ou os destinados à execução de todo e qualquer plano de interesse dos respectivos Governos, na área referida no item anterior. (Redação dada pela Lei nº 6.531, de 16.5.1978)

De igual forma, o estatuto social da Terracap traz a seguinte previsão:

Art. 90 - Os terrenos pertencentes à Terracap, necessários aos serviços da União ou do Distrito Federal, serão por esta doados àquelas pessoas jurídicas de direito público interno (art. 3º, inciso VII, da Lei nº 5.861/72, alterado pela Lei nº 6.531/78).

Dessa forma, a Terracap comumente doa imóveis à União e ao Distrito Federal.

Contabilmente, o registro das doações de Terrenos e estoques para os acionistas se dá pelo valor contábil (custo histórico mais custos incorridos com o imóvel) do bem na data da doação.

Obras em Loteamentos Implantados

São os valores gastos pela Terracap com infraestrutura, tributos, entre outros gastos, atribuídos, por meio de rateio, a imóveis que não constam mais nos estoques da Terracap, mas estão nas áreas que deram origem ao gasto.

Restituição (Devolução) de Receitas

São os valores restituídos aos clientes, referentes a parcelas anteriormente recebidas, em caso de rescisão contratual, seja por meio de acordos judiciais, administrativos, parcelamentos ou devolução à vista.

35. PERDAS NAS RESCISÕES DE CONTRATOS E PERDAS EVENTUAIS

A Companhia registra como Perdas Eventuais, principalmente, as perdas com recebíveis de taxas e concessões, quando não se tem mais perspectiva de recebimento. Além disso, outras perdas eventuais imateriais também são registradas.

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 e não tem sucesso de venda.

Descrição	1S2020	1S2019
Perdas nas Rescisões de Contratos	39.453.806	74.211.593
Perdas Eventuais	11.569.865	18.333.654

36. 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	1S2020	1S2019
Despesas financeiras	-54.701.583	-25.035.002
Gastos de natureza financeira	-26.293.302	-19.070.823
Variações monetárias passivas	-28.408.281	-5.964.178
Receitas financeiras	173.409.148	167.334.619
Ganhos de natureza financeira	89.648.203	99.035.895
Variações monetárias ativas	83.760.945	68.298.724

Resultado Financeiro

118.707.565 142.299.618

37. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Despesa de imposto corrente

Tributos reconhecidos no resultado

Descrição	1S2020	1S2019
Despesa corrente		
Imposto de Renda	27.300.974	13.434.503,03
Contribuição Social	10.405.361	4.985.236,68
	37.706.335	18.419.740
Provisão de despesa diferida		
Imposto de Renda	40.287.724	2.882.727
Contribuição Social	14.503.581	1.037.782
	54.791.305	3.920.509
Reversão de Ativo Fiscal Diferido		
Imposto de Renda	51.710.474	0
Contribuição Social	18.615.771	0
	70.326.245	0
Despesas de tributos - Atividades continuadas	162.823.885	22.340.249

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).

38. AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

Até a apresentação destes demonstrativos financeiros, não havia sido realizada a correção monetária dos IRPJs suspensos em decorrência de decisão judicial, conforme NE 25, pelo fato de a Terracap avaliar ser alta a probabilidade de decisão favorável à empresa.

No entanto, apesar de não ter havido mudança na análise contingencial da ação que suspendeu o IRPJ, em respeito à prudência e às melhores práticas contábeis, optou-se por atualizar os valores, desde o fato gerador dos impostos até 30/06/2020, na forma do quadro a seguir.

Ano base	Valor do Principal	Anos anteriores a 2018	2018	2019	2020	CORREÇÃO TOTAL	TOTAL GERAL
2014	206.304.107	70.824.200	12.873.376	11.945.008	3.589.691	99.232.275	305.536.382
2015	40.737.570	8.827.831	2.542.024	2.358.705	708.834	14.437.395	55.174.965
2019	16.965.945	-	-	316.712	293.419	610.131	17.576.076

TOTAL	264.007.621	79.652.031	15.415.401	14.620.426	4.591.944	114.279.801
Correção Acumulada		79.652.031	95.067.432	109.687.857	114.279.801	

Conforme se verificou na tabela acima, boa parte do impacto da correção não se deu em 2020. Assim, para não prejudicar a comparabilidade dos demonstrativos financeiros, e visando demonstrar a distribuição da correção monetária ao longo dos últimos exercícios, os valores foram apresentados em ajustes de exercícios anteriores, e absorvidos pela conta de Lucros Acumulados.

Além dos fatos narrados, houve o ajuste de R\$ 413.480, relacionado à conciliação dos valores registrados e as respectivas DCTFs.

39. EFEITOS DA PANDEMIA DO COVID-19

Em decorrência da pandemia do novo coronavírus, a empresa passou a adotar o regime excepcional de teletrabalho, mantendo as atividades em funcionamento.

Para realização dos editais mensais de licitação, além da possibilidade de apresentação de propostas de forma online, como já vinha ocorrendo, a companhia também adequou os espaços físicos da Terracap para recebimento de propostas de forma presencial, realizando os procedimentos ao ar livre e tomando todas as precauções e cuidados necessários para garantir a segurança e saúde dos participantes e colaboradores.

No tocante às vendas, após a realização dos editais, para que a venda se concretize, há diversas outras etapas, como homologação da proposta, emissão da escritura, criação da alienação, entre outras. Por esse motivo, os efeitos das vendas relacionadas aos editais de licitação disponibilizados no primeiro semestre serão evidenciados quando ocorrerem as etapas para constituição da alienação e o consequente reconhecimento da receita de vendas.

No que diz respeito à carteira de recebíveis da Terracap, visando manter os níveis de adimplência e a concretização dos fluxos de caixa no período da pandemia, a Terracap atuou de diversas formas, como, por exemplo:

1) Programa TERRAFÁCIL: com o objetivo de permitir a recomposição do fluxo de caixa da Companhia e estabelecer medidas temporárias para o enfrentamento da crise oriunda do COVID-19, além de objetivar a redução da inadimplência, o programa proporcionou descontos de 50% a 90% das penalidades das parcelas em atraso, bem como de descontos até 15% para clientes que antecipassem de 4 a 6 parcelas do financiamento. A Terracap contou com a parceria do Banco de Brasília (BRB), que ofereceu linha crédito para os clientes interessados, com carência de um ano para pagamento.

2) Programa de Captação e Fidelização de Clientes - 2020: o programa, feito em duas fases, incentivou os clientes a quitarem ou amortizarem o saldo devedor, concedendo um bônus por meio de certidão de crédito de até 12% sobre o valor quitado ou amortizado, preservando o valor principal.

3) Programa TERRAMAIS: com abrangência maior do que a dos demais programas, ele prevê três principais vertentes:

a) Campanha de renegociação de débitos: permite aos clientes a renegociação de débitos, com isenção de até 100% das penalidades das parcelas em atraso, podendo o saldo devedor ser refinanciado pelo prazo restante do contrato, ressalvados casos com ação judicial e/ou casos que estão com alienação fiduciária em execução (analisados caso a caso).

b) Redução da taxa de juros: prevê a possibilidade da redução da taxa de juros contratuais de 1% a.m. e 0,8% a.m. para os patamares praticados atualmente, sendo que, aqueles que não contêm cláusula de alienação fiduciária em garantia, deverão obrigatoriamente o fazer.

c) **Captação e Fidelização:** assim como o programa citado no Item 2, o TERRAMAIS também traz uma vertente de captação e fidelização, concedendo um bônus, por meio de certidão de crédito, de até 7,5% sobre o valor quitado ou amortizado, preservando o valor principal.

Essas ações permitiram que a Terracap mantivesse os níveis de inadimplência sem variação relevante no primeiro semestre. Assim, especificamente quanto à PCLD, a perda esperada do período reduziu em 30/06/2020, quando comparada ao período de 31/12/2019. Vale ressaltar que a maioria dos contratos ativos da Terracap tem um longo prazo de realização, razão pela qual a perda esperada deve ser calculada considerando não só os eventos de curto prazo, mas também as expectativas de longo prazo.

40. LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO POR AÇÃO

Em 30 de junho de 2020, a Terracap apurou um lucro líquido por ação de R\$ 0,27 (vinte e sete centavos), enquanto, em 30 de junho de 2019 (reapresentado), o lucro líquido apurado por ação foi de R\$ 0,09 (nove centavos).ⁱ

Brasília, **XX** de **XXXXXX** 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

Fernando de Assis Bontempo
Diretor Jurídico

Hamilton Lourenço Filho
Diretor Técnico

Kaline Gonzaga Costa
Diretora de Novos Negócios

Júlio Cesar de Azevedo Reis
Diretor de Comercialização

ⁱ Folha 34 de 34 das Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras, do exercício findo em 30 de junho de 2020, elaboradas pela Gerência de Contabilidade (GECOT) da Terracap.