

São Paulo, 31 de março de 2025.

Ao  
Banco Central do Brasil

Ref.: Demonstrações Financeiras 31/12/2024

Em atendimento á Circular 3.964 de 25 de novembro de 2019, encaminhamos as Demonstrações Financeiras data base 31 de dezembro de 2024, conforme segue abaixo:

- Balanços Patrimoniais em 31/12/2024 e 31/12/2023;
- Demonstrações de Resultado em 31/12/2024 e 31/12/2023;
- Demonstração do Resultado Abrangente em 31/12/2024 e 31/12/2023;
- Demonstrações dos fluxos de caixa em 31/12/2024 e 31/12/2023;
- Demonstrações das mutações de patrimônio líquido em 31/12/2024 e 31/12/2023;
- Notas explicativas da administração; e
- Termos de responsabilidade da administração sobre as demonstrações.

Sem mais, subscrevemo-nos.



---

Roberto Sérgio Abdala  
CPF: 052.084.198-07

---

Sérgio Abellan  
CRC 166900/O-5

São Paulo, 31 de março de 2025.

Termo declaratório  
Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2024

Declaramos ser de nossa inteira responsabilidade a apresentação das Demonstrações financeiras da Cobansa Companhia Hipotecária CNPJ 53.263.331/0001-80, segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicados de maneira uniforme e em cumprimento à legislação pertinente.



---

Roberto Sérgio Abdala  
CPF: 052.084.198-07

---

Sérgio Abellan  
CPF 791.053.608-97  
CRC 1SP166900/0-5

**COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**

**Demonstrações Financeiras e Notas  
Explicativas dos exercícios findos em 31 de  
dezembro de 2024 e 2023 e semestre findo  
em 31 de dezembro de 2024.**

## Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Relatório da administração

Balanco patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações contábeis



## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Ilmos. Srs.

Acionistas e Diretores da

**Cobansa Companhia Hipotecária**

São Paulo, SP.

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Cobansa Companhia Hipotecária** (“**Cobansa**”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o semestre e exercício findos naquela data, bem como, as respectivas notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Cobansa Companhia Hipotecária** (“**Cobansa**”) em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o semestre e exercício findos naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

### Base para opinião sobre as demonstrações financeiras

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN). Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada: “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”.

Somos independentes em relação a “**Cobansa**”, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de

auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Ênfases**

Sem mudar nossa opinião, chamamos a atenção para os assuntos relevantes abaixo descritos, quando da leitura das demonstrações financeiras:

### **a) Perdas possíveis informadas pelos assessores jurídicos:**

Conforme mencionado na Nota Explicativa n.º 10.2, item V – A Companhia possui o montante de R\$ 31.739 mil, relativos a contingências passivas que na opinião dos assessores jurídicos as possibilidades de perdas estão classificadas como “possíveis”.

### **b) Transações com partes relacionadas:**

Conforme mencionado na nota explicativa 15.2, a Companhia mantém relações e operações em condições específicas e em montantes significativos com partes relacionadas. Conseqüentemente, os resultados de suas operações podem ser diferentes daqueles que teriam sido obtidos de transações efetuadas apenas com partes não relacionadas.

## **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório dos auditores**

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre este relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A Administração da “Cobansa” é responsável pela elaboração e adequada apresentação das

demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da “**Cobansa**” são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

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

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

i. Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção

de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

ii. Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da “**Cobansa**”.

iii. Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração

iv. Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou circunstâncias que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da “**Cobansa**”. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Entidade a não mais manter-se em continuidade operacional.

v. Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

vi. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 28 de março de 2025.

**FINAUD Auditores Independentes SS**

CNPJ: 20.824.537/0001-83

CRC 2SP 032.357/O-0

Finaud: Auditoria – Consultoria - Tecnologia

Rua Camargo, 19 – Butantã – CEP 05510-050 – São Paulo – SP - Brasil

T 55 11 3096-2277

[www.finaud.com.br](http://www.finaud.com.br)



CVM n.º 12.238

ALMIR  
MATIAS  
GRUJE:154  
04209810

Assinado de forma  
digital por ALMIR  
MATIAS  
GRUJE:154042098  
10  
Dados: 2025.03.28  
12:21:40 -03'00'

**Almir Matias Gruje**

Contador

CRC 1SP 212.435/O-4



## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO – 2024

A Cobansa Companhia Hipotecária vem atuando de forma contínua e estratégica, direcionando seus esforços para aprimorar os mecanismos de captação de recursos e consolidar práticas de governança, controle interno e compliance. Nos últimos anos tem focado sua atuação na função de Agente Repassador de Recursos Públicos com foco em duas atividades principais.

### 1. Atuação como Agente Repassador de Recursos Públicos

- **Repasse do FGTS:** Realização de operações de aquisição e amortização de imóveis por meio de recursos provenientes das contas vinculadas ao Fundo, captados junto aos cotistas.
- **Repasse de Recursos Orçamentários:** Distribuição de recursos oriundos dos três níveis de governo para a produção de Habitações de Interesse Social (HIS), conforme os parâmetros do Programa Minha Casa Minha Vida Sub 50, operado com ofertas públicas e complementado por recursos dos Governos Estaduais.

Em 2024, a Cobansa consolidou o modelo de parceria com Governos Municipais (prefeituras), ampliando a participação da Companhia na promoção do acesso à moradia para as camadas de renda mais baixa da população brasileira, e vislumbrando a expansão deste modelo para outras administrações municipais.

### 2. Melhoria dos Processos Internos e de Governança

No intuito de aprimorar a gestão e reduzir os custos operacionais e administrativos, a Cobansa tem investido em:

- **Reestruturação dos Controles Internos:** Revisão e aprimoramento das rotinas das áreas de controladoria, compliance, tecnologia da informação e prevenção à lavagem de dinheiro (PLD), contribuindo para uma governança mais eficaz.
- **Implementação de Novas Tecnologias:** Incorporação de soluções tecnológicas que agilizam os processos de atendimento ao cliente, otimizam as operações e maximizam as receitas, com a finalidade de reduzir custos e elevar a eficiência operacional.

### 3. Gestão da Tesouraria e Ampliação dos Serviços

A Companhia tem demonstrado diligência na administração da tesouraria, com um monitoramento rigoroso que visa:

- **Maximização dos Resultados:** Intensificação do acompanhamento da gestão financeira para aproveitar oportunidades frente ao cenário econômico atual.
- **Expansão dos Serviços:** Ampliação dos serviços de repasse, custódia e gestão de recursos públicos, com o objetivo de participar ativamente da produção de unidades habitacionais, regularização fundiária e outros projetos de parcerias público-privadas.

Dentre os destaques, podemos expor a consolidação da atividade como repassador de recursos estaduais e municipais para o Programa de Produção de Habitações de Interesse Social (HIS), implanto, no Estado do Rio Grande do Norte, cujo modelo tem se mostrado exitoso e passível de expansão para outras regiões.

#### 4. Novas Parcerias e Projetos em Andamento

Em 2024, a Cobansa foi credenciada e habilitada pela Caixa Econômica Federal e pelo Ministério das Cidades, tendo firmado contrato no mesmo ano, para atuar no programa de regularização fundiária e melhorias habitacionais (REGMEL) nos Estados do Ceará e São Paulo. Embora as primeiras operações ainda estejam em fase de implementação, espera-se que algumas ações se concretizem em 2025, já que se aguarda a liberação por parte das entidades reguladoras. Ademais, há estudos em andamento junto ao Ministério das Cidades para viabilizar a atuação em outras unidades federativas, como Sergipe, Piauí e Maranhão, reforçando o interesse da Companhia em expandir sua expertise e receitas.

#### 5. Ações do Departamento Jurídico e Operacional

O setor jurídico e operacional da Cobansa tem envidado esforços para:

- **Recuperação de Ativos:** Implementar estratégias para reaver recursos de programas de repasse ainda pendentes de pagamento, decorrentes de unidades habitacionais já concluídas.
- **Expansão das Atividades de Crédito Imobiliário:** Retomar estudos para a implantação de operações de crédito imobiliário, financiamento à produção habitacional, administração de fundos imobiliários e credenciamento como agente financeiro do FGTS.

#### 6. Perspectivas para o Futuro

A Cobansa segue comprometida com a melhoria contínua de seus processos internos e a ampliação das parcerias estratégicas, sempre observando os critérios de governança corporativa que minimizam riscos para a empresa, clientes e parceiros. Inicialmente, a Diretoria optou por utilizar a modalidade de FGTS por Carta de Crédito, destacando:

- **Custo Competitivo:** Estrutura de funding com custos compatíveis e operação normatizada.
- **Segurança dos Recursos:** Garantia dos recursos por meio do repasse do FGTS.

A busca por recursos no mercado será realizada por meio de operações estruturadas, que minimizem os riscos e possibilitem a transição para operações de maior vulto, ampliando, assim, o portfólio de parcerias e a capacidade de financiamento da Companhia.

O compromisso da Cobansa é aprimorar continuamente suas práticas de governança, controles internos, compliance e gestão financeira, contribuindo para a sustentabilidade e o crescimento da empresa.

**COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA****Balancos Patrimoniais**

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota explicativa	31/12/2024		31/12/2023	
Circulante		16.550	12.141		
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	1.464	1.831		
Aplicações interfinanceiras de liquidez		-	-		
Aplicações no mercado aberto		-	-		
Titulos e valores mobiliários	5	10.546	7.086		
Outros créditos	6	4.540	3.223		
Rendas a receber		-	-		
Diversos		4.540	3.223		
Ativo Não Circulante	6	2.403	3.862		
Outros créditos		2.403	3.862		
Diversos		2.403	3.862		
Permanente	7	1	1		
Imobilizado de uso		1	1		
Outras imobilizações de uso		453	453		
(-) Depreciações acumuladas		(452)	(452)		
<b>Total do ativo</b>		<b>18.954</b>	<b>16.004</b>		

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA****Balancos Patrimoniais**

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	31/12/2024		31/12/2023	
Circulante		13.760	10.533		
Obrigações por empréstimos do país		190	-		
Outras instituições privadas		190	-		
Outras obrigações		13.570	10.533		
Fiscais e previdenciárias	8.1	623	698		
Diversas	8.2	12.947	9.835		
Passivo Não Circulante		1.285	1.310		
Outras obrigações		1.285	1.310		
Fiscais e previdenciárias	8.1	1.266	1.032		
Diversas	8.2	19	278		
Patrimônio líquido		3.909	4.161		
Capital:					
De domiciliados no país	11.a	11.000	11.000		
(-) Redução de Capital					
De domiciliados no país	11.b	(6.839)	-		
Prejuízos Acumulados		(252)	(6.839)		
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>18.954</b>	<b>16.004</b>		

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

### Demonstrações dos resultados

Semestre e exercício findo em 31 de dezembro 2024

e exercícios findos em 31 de dezembro 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2º Semestre 2024	Exercícios 31/12/2024	31/12/2023
Receitas da intermediação financeira		687	1.310	1.905
Resultado de operações com títulos e valores mobiliários		687	1.310	1.905
Despesas da intermediação financeira		(337)	(620)	(815)
Operações de repasses - outras instituições oficiais		(337)	(620)	(815)
Resultado bruto da intermediação financeira		350	690	1.090
Outras receitas/despesas operacionais		(260)	(942)	(1.052)
Receitas de prestação de serviços		770	1.476	1.716
Despesas de pessoal		(71)	(137)	(131)
Outras despesas administrativas	12	(800)	(1.612)	(1.810)
Despesas tributárias	13	(126)	(226)	(255)
Outras receitas/despesas operacionais	14	(33)	(443)	(572)
Resultado Operacional		90	(252)	38
Resultado Não Operacional		-	-	-
Imposto de Renda e Contribuição Social	9	-	-	(12)
Provisão para Imposto de Renda		-	-	(6)
Provisão para Contribuição Social		-	-	(6)
Lucro/(prejuízo) líquido do semestre/exercício		90	(252)	26
Número de ações		4.000	4.000	4.000
Resultado por ação em R\$		0,02	(0,06)	0,01

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

### Demonstrações dos resultados abrangentes

Semestre findo em 31 de dezembro de 2024 e exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2º Semestre	Exercícios	
		2024	31/12/2024	31/12/2023
Lucro(prejuízo) líquido do período		90	(252)	26
Outros Resultados Abrangentes		-		-
Resultado Abrangente do Período		90	(252)	26

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Semestre findo em 31 de dezembro de 2024 e exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de Reais)

	Capital Realizado	Redução de Capital	Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 01 de julho de 2024	11.000	(6.839)	(342)	3.819
Prejuízo do período			90	90
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u>11.000</u>	<u>(6.839)</u>	<u>(252)</u>	<u>3.909</u>
Saldos em 1º de janeiro de 2024	11.000	-	(6.839)	4.161
Redução de capital social	-	(6.839)	6.839	-
Prejuízo do período	-	-	(252)	(252)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u>11.000</u>	<u>(6.839)</u>	<u>(252)</u>	<u>3.909</u>
Mutações do período	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(252)</u>	<u>(252)</u>
Saldos em 1º de janeiro de 2023	11.000	-	(6.865)	4.135
Prejuízo líquido do período	-	-	26	26
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u>11.000</u>	<u>-</u>	<u>(6.839)</u>	<u>4.161</u>
Mutações do período	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26</u>	<u>26</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA****Demonstrações dos fluxos de caixa****Semestre e exercício findos em 31 de dezembro de 2024****e exercícios findos em 31 de dezembro 2024 e 2023****(Em milhares de Reais )**

	<b>2º Semestre</b>	<b>Exercícios</b>	
	<b>2024</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Das atividades operacionais</b>			
Prejuízo líquido ajustado	<b>90</b>	<b>(252)</b>	<b>26</b>
Lucro/(prejuízo) líquido do semestre/exercício	90	(252)	26
<b>Varição de ativos e obrigações</b>	<b>(432)</b>	<b>(115)</b>	<b>338</b>
(Aumento) Redução em títulos para negociação	(240)	(3.460)	4.090
(Aumento) Redução em outros créditos	(504)	142	(925)
(Aumento) Redução em outros valores e bens	-	-	-
Aumento (Redução) em outras obrigações	312	3.202	(2.826)
<b>Caixa líquido (consumido nas) / proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(342)</b>	<b>(367)</b>	<b>364</b>
<b>Das atividades de investimento</b>	-	-	-
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>	-	-	-
<b>Aumento / (redução) líquida de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(342)</b>	<b>(367)</b>	<b>364</b>
<b>Disponibilidades</b>			
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1.806	1.831	1.467
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.464	1.464	1.831
<b>Aumento / (redução) líquida de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(342)</b>	<b>(367)</b>	<b>364</b>

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.**

# **COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**

## **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 SEMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

### **1. Contexto operacional**

A Cobansa Companhia Hipotecária (“Companhia”) atua no mercado como agente repassadora dos recursos do FGTS e em Programas de Repasse para a produção de unidades de Interesse Social, por meio de oferta pública de recursos da União.

No tocante aos Programas Habitacionais em que participa, a Cobansa Companhia Hipotecária foi autorizada pelo Banco Central do Brasil a participar dos leilões do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social PSH, bem como do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para municípios com até 50.000 habitantes, tendo participado em exercícios anteriores de diversos leilões de quotas dentro dos referidos programas.

A Companhia participou também de nova oferta pública de recursos do Governo Federal (PMCMV\_SUB50 – fase 2), em conformidade com as legislações do ano de 2011, que dispõe sobre as condições da oferta pública e das diretrizes gerais do Programa Minha Casa Minha Vida para municípios com população de até 50 mil habitantes, respectivamente.

Em meados do exercício de 2014, iniciou-se um ciclo de inconsistência nos repasses dos programas por parte do Governo Federal causando a paralisação em muitas obras, gerando efeitos em todas as instituições participantes, inclusive com elevação de demandas judiciais contrárias aos operadores envolvidos, acarretando bloqueios em recursos próprios da Companhia, exigindo da administração uma ação rápida para reestruturar a forma de gestão da liquidez, transferindo para empresa dentro do próprio grupo a gestão da movimentação da conta bancária, visando mitigar riscos aos recursos do programa.

Desde então, a Companhia vem fazendo um acompanhamento muito próximo e participativo da retomada dos programas habitacionais, além de estar desenvolvendo seu plano de negócios voltados para o melhor desempenho do seu objeto social, cujo detalhamento acerca do cenário operacional atual e das ações projetadas pela Administração para os próximos exercícios poderão ser encontradas no Relatório da Administração.

### **2. Elaboração e apresentação e das demonstrações contábeis**

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas conforme determinado pela Resolução BCB nº 02 de 12/08/20, emitida pelo Banco Central do Brasil, sendo assim, o Balanço Patrimonial ao final do período corrente deve ser comparado com o Balanço Patrimonial do final do exercício social imediatamente anterior; e as demais demonstrações devem ser comparadas com as relativas aos mesmos períodos do exercício social anterior para as quais foram apresentadas.

# **COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**

## **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 SEMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração, que em atendimento ao disposto no artigo 8º, da Resolução CMN nº. 4.818/20, declara de forma explícita e sem reserva, que as Demonstrações financeiras estão em conformidade com a regulamentação emanada do CMN e do BCB, bem como, que é responsável pelo conteúdo dos documentos contidos neste arquivo, e por consequência, pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotada no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorções. Foram elaboradas a partir das práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, associadas às normas e instruções do BACEN, consubstanciadas no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e do Comitê de Procedimentos Contábeis (CPC), quando aplicável.

A Administração avaliou a capacidade da Instituição em iniciar e continuar operando normalmente e está convencida de que ela possui recursos para dar continuidade a seus negócios no futuro. Adicionalmente, a administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de iniciar e continuar operando. Assim, estas demonstrações financeiras de Instituição foram preparadas com base no pressuposto da continuidade.

A autorização para conclusão destas demonstrações financeiras e sua divulgação a terceiros, foi dada pela Diretoria da Companhia em 18 de março de 2025.

### **3. Principais práticas contábeis**

#### **3.1. Moeda de apresentação**

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), moeda funcional da Companhia, exceto quando indicado, os valores são expressos em milhares de Reais e foram arredondados para o milhar mais próximo.

#### **3.2. Resultado das operações**

As receitas e despesas são contabilizadas pelo regime de competência.

#### **3.3 Estimativas contábeis**

## COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 SEMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Na preparação das demonstrações foram utilizadas estimativas contábeis que se basearam em fatores objetivos e subjetivos, e levaram em consideração o julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes devido à subjetividade inerente ao processo de sua determinação. A Administração da Companhia revisa as estimativas e premissas pelo menos mensalmente.

#### 3.4. Caixa e equivalentes de caixa

As disponibilidades, são representadas por Caixa e equivalente de caixa em moeda nacional e/ou estrangeiras, cujo vencimento das operações na data de efetiva aplicação seja igual ou inferior a 90 dias, e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pela Instituição para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

#### 3.5. Ativo circulante e não circulante

Os ativos são registrados pelos valores líquidos de realização, incluindo os rendimentos e as variações monetárias (em base “pro rata”) auferidas.

#### 3.6. Títulos e valores mobiliários

Conforme estabelecido pela Circular nº 3.068/01, do Banco Central do Brasil, os títulos e valores mobiliários, são assim classificados e avaliados:

- **Títulos para negociação:** títulos e valores mobiliários adquiridos com o intuito de serem ativos e frequentemente negociados, e são ajustados pelo valor de mercado em contrapartida ao resultado do período;
- **Títulos disponíveis para venda:** títulos e valores mobiliários que não se enquadram como para negociação, nem como mantidos até o vencimento, e são ajustados pelo valor de mercado, em contrapartida à conta destacada do patrimônio líquido, pelo valor líquido dos efeitos tributários;
- **Títulos mantidos até o vencimento:** títulos e valores mobiliários com a intenção e capacidade financeira para sua manutenção em carteira até o vencimento, e são avaliados pelos custos de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos em contrapartida ao resultado do período.

## **COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 SEMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

#### **3.7. Permanente - Imobilizado de Uso**

É demonstrado ao custo de aquisição, líquido das respectivas depreciações acumuladas, calculado pelo método linear de acordo com a vida útil-econômica estimada dos bens, sendo “Móveis e utensílios” e “Instalações” - 10%, e “Sistema de processamento de dados” e “Veículos” - 20% ao ano.

#### **3.8 Outros ativos e passivos- circulante e não circulante**

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias (em base “pro rata”) auferidas.

#### **3.9 Redução ao valor recuperável de ativos (impairment)**

Um ativo está desvalorizado quando seu valor contábil excede seu valor recuperável. De acordo com a Resolução CMN n.º 4.924/21, que dispõe sobre procedimentos aplicáveis no reconhecimento, mensuração e divulgação de perdas em relação ao valor recuperável de ativos (impairment), a Distribuidora testa, no mínimo anualmente, o valor recuperável dos seus ativos, sendo reconhecidas no resultado do exercício as eventuais perdas apuradas.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não foram constatadas perdas no valor recuperável dos ativos.

#### **3.10 Imposto de renda e contribuição social**

São registrados na rubrica “Outras obrigações - Fiscais e previdenciárias”. A provisão para Imposto de Renda é constituída à alíquota de 15% do lucro tributável, acrescida de adicional de 10% sobre os lucros que excederem R\$ 240 mil no ano. A provisão para Contribuição Social é calculada à alíquota de 15% sobre o lucro tributável até 31 julho de 2022 e após esta data acrescida de adicional de 1%, até 31 de dezembro de 2022, conforme lei n° 14.446, de 2 de setembro de 2022.

## COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 SEMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### 3.11 Resultado recorrente e não recorrente

As políticas internas da Companhia consideram como recorrentes os resultados oriundos das operações realizadas de acordo com o objeto social previsto em seu estatuto social, ou seja, a prática de operações ativas, passivas e acessórias e serviços autorizados a Companhia de valores, de acordo com as disposições legais e regulamentares aplicáveis à sua espécie de instituição financeira.

#### 3.12 Contingências

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas e passivas e obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC nº 25 do Comitê de Pronunciamentos Técnicos, aprovado pela Resolução nº 3.823/09 do Banco Central do Brasil.

- **Contingências ativas:** não são reconhecidas nas demonstrações financeiras, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabem mais recursos;
- **Contingências passivas:** são reconhecidas nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos são apenas divulgados em notas explicativas, quando relevantes, enquanto aquelas classificadas como perda remota não requerem provisão e divulgação;
- **Obrigações legais:** ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações fiscais e tributárias, quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança.

#### 3.13 Novas Normas, Alterações e Interpretações de Normas Existentes I- Aplicáveis para Exercícios Futuros- Resolução CMN nº 4.966/21 e Resolução BCB nº 352/23

##### Instrumentos Financeiros:

A Companhia não espera efeitos materiais na adoção da referida norma, que estabelece a classificação, mensuração, reconhecimento e baixa de instrumentos financeiros, constituição de provisão para perda esperada associadas ao risco de crédito e designação e

## COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 SEMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

reconhecimento contábil da contabilidade de hedge, pelo fato de não haver saldo de operações em 31 de dezembro de 2024.

A sua adoção será prospectiva em 1º de janeiro de 2025, com exceção da contabilidade de hedge, cuja vigência será em 1º de janeiro de 2027.

#### A Resolução CMN nº 4.966/21 considera os seguintes pilares:

1. Classificação e mensuração de instrumentos financeiros: dois critérios devem ser considerados para determinar sua classificação:

- **Modelo de negócios:** determinado em um nível que reflète como os instrumentos financeiros são gerenciados para atingir um objetivo comercial específico e gerar fluxos de caixa, não dependendo da intenção da administração em relação a um instrumento individual.
- **Características do fluxo de caixa contratual:** são testados individualmente para validar se atendem ao critério de retorno de principal e juros. Após esta análise, os instrumentos financeiros são classificados e mensurados como: Custo Amortizado (CA), Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) ou Valor Justo por meio do Resultado (VJR). Os instrumentos financeiros mensurados ao CA e ao VJORA utilizam o método de juros efetivos para calcular a receita ou despesa de juros, considerando aspectos de materialidade dos custos de transação na originação. A Companhia não possui instrumentos financeiros em atraso que tenham componentes de juros associados.

A Companhia, segundo suas melhores estimativas, considera que as novas classificações de instrumentos financeiros não produzem efeito em seu Patrimônio Líquido. Já a alteração do provisionamento para perda esperada associadas ao risco de crédito, não produz efeitos em seu resultado ou patrimônio líquido, uma vez que não há riscos de crédito em curso na data das demonstrações financeiras. Portanto, a adoção inicial da referida norma não produzirá efeitos nas demonstrações financeiras atuais.

Na ocorrência futura de operações com risco de crédito associado, o critério de provisionamento seguirá naturalmente pela norma vigente.

As mudanças nas políticas contábeis resultantes da adoção da Resolução nº 352/23 do BCB, foram aplicadas prospectivas na data de aplicação inicial.

A Companhia optou pela isenção facultativa pela Norma de não reapresentar informações comparativas de períodos anteriores decorrentes das alterações na classificação e mensuração de instrumentos financeiros nas demonstrações financeiras referentes aos períodos de 2025.

## COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 SEMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia seguirá acompanhando e avaliando os efeitos e impactos da Resolução nº 352/23 do BCB, podendo ajustar suas políticas contábeis e modelo de negócios, de acordo com o ambiente econômico.

#### 4 Caixa e equivalente de caixa

	31/12/2024	31/12/2023
Disponibilidades em moeda nacional	1.464	1.831
<b>Total</b>	<b>1.464</b>	<b>1.831</b>

#### 5 Títulos e valores mobiliários

##### Classificação por categorias

Títulos	31/12/2024		31/12/2023
	Sem vencimento	Valor de mercado/ contábil	Valor de mercado/ contábil
<b>Títulos para negociação</b>			
Cotas de fundos de investimento		10.528	7.086
Certificados de depósito bancário - CDB		18	-
<b>Total</b>		<b>10.546</b>	<b>7.086</b>

##### Resultado de títulos e valores mobiliários

	2º Semestre	Exercícios	
	2024	2024	2023
Fundos de investimento	681	1.275	1.905
Certificados de depósito bancário - CDB	6	35	-
<b>Total</b>	<b>687</b>	<b>1.310</b>	<b>1.905</b>

## COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 SEMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 6 Outros Créditos

##### 6.1 Diversos

	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamentos a fornecedores	56	378
Devedores para depósito em garantia – trabalhistas	19	18
Outros (a)	4.456	3.844
Impostos contribuições a compensar (b)	2.403	2.382
Valores a receber sociedades ligadas	1	1
Devedores diversos	8	462
<b>Total</b>	<b>6.943</b>	<b>7.085</b>
Circulante	4.540	3.223
Não Circulante	2.403	3.862
<b>Total</b>	<b>6.943</b>	<b>7.085</b>

- (a) Representado principalmente, por seguro garantia do programa do Ministério das Cidades na modalidade do Programa de Subsídio a habitação – PSH, no montante de R\$ 4.188 (em 2023, R\$ 3.844).
- (b) Representado, principalmente, por direitos de compensação em ação de repetição de indébito. A Companhia obteve sentença favorável com trânsito em julgado e, conseqüentemente, o direito à restituição de R\$ 1.952 em agosto de 2020, que atualizado pela Taxa Selic totalizou R\$ 1.944 (em 2023, R\$ 1.984). Contém também, saldos credores e antecipações de imposto de renda e contribuição social no montante de R\$ 459 (em 2023, R\$ 398).

#### 7 Imobilizado de uso

	Taxa	Custo	Depreciação	Valor residual	
				31/12/2024	31/12/2023
Instalações	10%	3	(3)	-	-
Outros Equipamentos	10%	74	(74)	-	-
Equipamentos de processamento de dados	20%	237	(236)	1	1
Veículos	20%	139	(139)	-	-
<b>Total</b>		<b>453</b>	<b>(452)</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 SEMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 8 Outras obrigações

##### 8.1 Fiscais e previdenciárias

	31/12/2024	31/12/2023
Impostos sobre o lucro	-	12
Impostos e contribuições de terceiros	3	2
Impostos e contribuições sobre salários	7	9
Outros impostos e contribuições a recolher	1.879	1.707
<b>Total</b>	<b>1.889</b>	<b>1.730</b>
Circulante	623	698
Não Circulante	1.266	1.032
<b>Total</b>	<b>1.889</b>	<b>1.730</b>

- Compostos por parcelas com vencimentos após 01 de janeiro de 2025.

##### 8.2 Diversas

	31/12/2023	31/12/2023
Credores diversos – País (a)	-	185
Outros Credores (b)	-	69
Credores por recursos a liberar (c)	12.469	9.177
Provisão para pagamento a efetuar – Despesas correntes	478	641
Provisão para passivos contingentes trabalhistas (nota 10.2)	19	26
Provisão para passivos contingentes cíveis (nota 10.2)	-	15
<b>Total</b>	<b>12.966</b>	<b>10.113</b>
Circulante	12.947	9.835
Não Circulante	19	278
<b>Total</b>	<b>12.966</b>	<b>10.113</b>

- (a) Do saldo apresentado em 2023, R\$ 185 refere-se a possível devolução de Contrapartida Financeira recebida dos Estados do Mato Grosso e Mato Grosso do Sul, devido à contratação de menos beneficiários.
- (b) Do saldo apresentado em 2023, R\$ 69 refere-se a pagamentos a ressarcir para Equity Fomento Mercantil Ltda.
- (c) Refere-se a recursos a serem liberados aos vendedores de imóveis para adquirentes que utilizam suas contas de FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), dentro dos programas habitacionais administrados pela Caixa Econômica Federal. O fluxo de liberações obedece aos trâmites de formalização da transmissão de posse, propriedade e autorizações de uso.

## COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 SEMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### 9 Imposto de renda e contribuição social

- a) A demonstração do cálculo dos encargos com Imposto de Renda e Contribuição Social é a seguinte:

Base de cálculo	Exercícios	
	31/12/2024	31/12/2023
Resultado antes dos impostos	(252)	38
(+/-) Adições e exclusões	-	20
<b>(=) Resultado fiscal</b>	<b>(252)</b>	<b>58</b>
<b>(-) Compensação de prejuízos</b>	<b>(-)</b>	<b>(17)</b>
<b>(=) Resultado fiscal</b>	<b>(252)</b>	<b>41</b>
Imposto de Renda – 15%	(-)	(6)
Imposto de Renda Adicional – 10%	-	-
(-) PAT	-	-
<b>(=) Total apurado</b>	<b>(-)</b>	<b>(6)</b>
Contribuição Social – 15%*	(-)	(6)
Contribuição Social Adicional – 1%	-	-
<b>(=) Total apurado</b>	<b>(-)</b>	<b>(12)</b>

- b) Sobre a previsão de realização dos créditos tributários sobre diferenças temporárias, prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social:

Em função da análise sobre os lucros realizados nos últimos 5 (cinco) anos, e não tendo sido auferidos lucros em 3 exercícios no mínimo, a Companhia não registra ativos decorrentes de crédito tributário de prejuízo fiscal.

O montante de prejuízos fiscais cujos créditos tributários não estão ativados é de R\$ 6.127 (em 2023, R\$ 6.105).

#### 10 Contingências ativas, passivas e obrigações legais

##### 10.1 Ativos contingentes

Não existem ativos contingentes contabilizados.

##### 10.2 Passivos de natureza cível, trabalhista e fiscal

A Administração, com base em informações de seus consultores jurídicos, em análises das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base no histórico de perdas, constituiu provisão para passivos contingentes em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

## COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 SEMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

O passivo relacionado à obrigação legal em discussão judicial é mantido até o ganho definitivo da ação, representado por decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos, ou a sua prescrição.

#### I. Processos trabalhistas

Os assessores jurídicos avaliaram os processos trabalhistas com risco provável que totalizam o valor de R\$ 19, o qual a companhia mantém provisões no montante integral (R\$ 26 em 31/12/2023).

#### II. Processos cíveis

Na data do balanço, não havia processos cíveis com risco de perda provável. Os assessores jurídicos avaliaram que no encerramento do ano de 2023, havia processos cíveis com risco provável de perda que totalizavam R\$ 15.

#### III. Obrigações legais – Fiscais e previdenciárias

Os impostos e contribuições estão sujeitos à revisão e aprovação pelos órgãos competentes por períodos variáveis.

Não existem em 31 de dezembro de 2023, processos fiscais avaliados como sendo de risco provável.

#### IV. Movimentação das provisões

	<u>Trabalhistas</u>	<u>Cíveis</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	26	15	41
Baixa de provisão	(7)	(15)	(22)
Constituição de provisão	-	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>19</b>

	<u>Trabalhistas</u>	<u>Cíveis</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	54	15	69
Baixa de provisão	(537)	-	(537)
Constituição de provisão	509	-	509
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>26</b>	<b>15</b>	<b>41</b>

## COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 SEMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### V. Perdas possíveis não provisionadas

A Companhia é parte envolvida em ações de natureza trabalhista e cível, envolvendo riscos de perda classificados pela Administração como possíveis, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, para as quais não há provisão constituída, conforme composição e estimativa a seguir:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Civil	31.739	51.420
Trabalhista	-	739
<b>Total</b>	<b><u>31.739</u></b>	<b><u>52.159</u></b>

## 11 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social, no montante de R\$ 11.000 (R\$ 11.000 – em 31/12/2022), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 4.000.000 de ações, sendo 2.000.000 de ações ordinárias nominativas e 2.000.000 de ações preferenciais nominativas, todas sem valor nominal.

### b. Redução Capital social

Há um pedido de redução de capital social por absorção de prejuízos acumulados de exercícios anteriores em análise no Banco Central do Brasil, totalizando R\$ 6.839, sem cancelamento de ações.

### c. Dividendos

Conforme disposição estatutária está assegurado aos acionistas dividendos que correspondam, no mínimo, a 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da lei societária.

### d. Reserva legal

A reserva legal, constituída obrigatoriamente a base de 5% sobre o lucro líquido do período, limitado a 20% do capital social realizado, não foi constituída neste exercício em face dos prejuízos acumulados de exercícios anteriores.

## COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 SEMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 12 Outras despesas administrativas

	2º Semestre	Exercícios	
	2024	31/12/2024	31/12/2023
Serviços de terceiros	(428)	(858)	(1.012)
Serviços técnicos especializados	(129)	(223)	(261)
Sistema financeiro	(37)	(83)	(69)
Processamento de dados	(17)	(33)	(33)
Comunicação	(22)	(42)	(44)
Aluguéis	(65)	(140)	(102)
Outras	(102)	(233)	(289)
<b>Total</b>	<b>(800)</b>	<b>(1.612)</b>	<b>(1.810)</b>

#### 13 Despesas tributárias

	2º Semestre	Exercícios	
	2024	31/12/2024	31/12/2023
COFINS	(47)	(93)	(118)
PIS	(8)	(15)	(19)
ISS	(48)	(83)	(86)
Outras	(23)	(35)	(32)
<b>Total</b>	<b>(126)</b>	<b>(226)</b>	<b>(255)</b>

#### 14 Outras receitas/despesas operacionais

	2º Semestre	Exercícios	
	2024	31/12/2024	31/12/2023
Varição monetária ativa	62	127	154
Varição monetária passiva	(54)	(335)	(228)
Reversão de provisões	-	-	75
Provisões para contingências	(43)	(89)	(518)
Outras	2	(146)	(55)
<b>Total</b>	<b>(33)</b>	<b>(443)</b>	<b>(572)</b>

#### 15 Partes relacionadas

##### 15.1 Remuneração dos Administradores:

A remuneração do pessoal-chave da Administração da Companhia foi por meio de pró-labore no valor total de R\$ 8 no semestre findo em 31 de dezembro de 2024 e de 17 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 16 em 31/12/2023).

## **COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 SEMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

#### **15.2 Outras transações com partes relacionadas**

A Cobansa Companhia Hipotecária possui contrato de prestação de serviços, como parte contratante, junto à sua coligada CGI Soluções em BPO Ltda. relativos a apoio administrativo, gestão e processamento de documentos, físicos e digitalizados, central de contato com clientes e fornecedores, para desenvolvimentos dos negócios da Companhia. No exercício de 2024 os valores totais deste contrato refletiram uma despesa de R\$ 643, dos quais R\$ 326 foram despesas no segundo semestre do ano (R\$ 573 no exercício 2023).

Foram efetuados adiantamentos à coligadas que montam o saldo R\$ 1 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 379 para o exercício de 2023) classificadas no ativo como Adiantamento a fornecedores e valores a receber sociedades ligadas.

#### **16 Prevenção à Lavagem de dinheiro**

Em cumprimento à legislação específica e às melhores práticas para sua gestão eficiente, são feitas revisões periódicas e extraordinárias em todos os setores, em especial, no Cadastro; esses procedimentos e medidas ocorrem em consonância uníssona com a gestão de riscos e controles internos.

#### **17 Gerenciamento de risco**

A Companhia adotou estrutura voltada para o gerenciamento e mitigação dos riscos inerentes das operações intermediadas. A Diretoria aprovou a estrutura, políticas, sistemas, formas de monitoramentos e procedimentos relacionados a identificar atividades que estejam sendo realizadas em descumprimento às determinações dos normativos e legislação vigentes dos órgãos reguladores. Os registros da estrutura organizacional, o manual de controles internos, os relatórios considerando o gerenciamento do risco de capital, operacional de Mercado, de liquidez e outros inerentes das operações intermediadas, os registros efetuados nas atas de reuniões e que atendem as determinações dos normativos e legislação vigentes, estão à disposição na sede da Cobansa Companhia Hipotecária.

#### **18 Limites operacionais (Acordo de Basileia)**

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia encontrava-se enquadrada no Segmento S-5, mais simplificado e destinado a Instituições de porte inferior a 0,1% (um décimo por cento) do PIB, que utilizem metodologia facultativa simplificada para apuração dos requerimentos mínimos de Patrimônio de Referência (PR), de Nível I e de Capital Principal, as quais não

## **COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 SEMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

estão sujeitas a apuração do Patrimônio de Referência, conforme normas e instruções estabelecidas pelo Banco Central do Brasil.

#### **19 Ouvidoria**

A Ouvidoria tem como missão representar os interesses dos clientes e usuários de nossos serviços e produtos, toda vez que não se sentir satisfeito com a resposta obtida, sobre qualquer assunto anteriormente contatado com nossa instituição.

O canal de Ouvidoria, plenamente implementado, pode ser acessado através de canal próprio que em nossa página na internet no endereço <https://www.cobansa.com/fale-conosco/>, por de discagem direta gratuita (DDG) 0800 774 2006, por e-mail no endereço [privacidade@cobansa.com](mailto:privacidade@cobansa.com), que permite reportar assuntos atinentes à Ouvidoria e Canal de Denúncias.

#### **20 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor**

Informamos que a Empresa contratada para auditoria das demonstrações financeiras da Sociedade não prestou no período outros serviços que não sejam de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, nos quais o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho e nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover o interesse deste.

#### **21 Outras Informações**

A Medida Provisória nº 1.128/2022 foi convertida na Lei nº 14.467/2022, que promoveu alterações no tratamento tributário aplicável às perdas incorridas nos recebimentos de créditos decorrentes das atividades das instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, exceto administradoras de consórcio e instituições de pagamento.

Em 02/10/2024, a Medida Provisória nº 1.261/2024, alterou a referida Lei, modificando os prazos de dedutibilidade das perdas incorridas, a partir de 1º de janeiro de 2025, relativas aos créditos que se encontrarem inadimplidos em 31/12/2024, que não tenham sido deduzidas até essa data e que não tenham sido recuperadas, as quais poderão ser excluídas do lucro líquido, na determinação do lucro real e da base de cálculo da CSLL, à razão de 1/84 (um oitenta e quatro avos) ou 1/120 (um cento e vinte avos), para cada mês do período de apuração, a partir do mês de janeiro de 2026.

Foi vedada a dedução das perdas no ano de 2025 em montante superior ao lucro real do exercício, antes de computada essa dedução. As perdas não deduzidas nesse período terão o mesmo tratamento do saldo existente em 1º de janeiro de 2025.

## **COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 SEMESTRE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

A Companhia está avaliando os possíveis impactos decorrentes da norma, que produzirá efeitos a partir de 01/01/2025.

#### **22 Eventos subsequentes**

Até o momento da aprovação das demonstrações financeiras não foram identificados eventos subsequentes relevantes ocorridos após a sua data base.