

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Relatório da administração

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Ribeirão Preto, 31 de março de 2023

RA 103 -23

À

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

São Paulo - SP

Atenção da **Diretoria**

Prezados Senhores

Apresentamos o relatório que contém as demonstrações financeiras da **Cobansa Companhia Hipotecária**, do período findo em **31 de dezembro 2022**, acompanhadas do relatório dos auditores independentes.

Colocamo-nos à disposição de Vossas Senhorias para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente.

BLB Auditores Independentes

Escritório de Ribeirão Preto – SP



Rodrigo Garcia Giroldo

Sócio Diretor

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos administradores e acionistas do

Cobansa Companhia Hipotecária

Opinião



Examinamos as demonstrações financeiras da **Cobansa Companhia Hipotecária** (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período findo nessa data, bem como as correspondentes 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 Companhia em 31 de dezembro 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

Base para opinião



Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia 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 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.

Prejuízos acumulados



A companhia apresentou lucro no último exercício, porém não foi suficiente para cobrir os prejuízos acumulados em suas operações no montante de R\$ 6.865 mil. As medidas que estão sendo tomadas pela Companhia para reversão dessa situação estão mencionadas no Relatório da Administração. Dessa forma, as demonstrações financeiras estão sendo apresentadas e foram preparadas no pressuposto da continuidade normal de suas atividades. Nossa opinião não contém modificação em virtude desse assunto.

Ênfase – Transações com partes relacionadas.



Conforme mencionado na nota explicativa 16, 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. As demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto e nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos



As demonstrações financeiras da Companhia para o período findo em 31 de dezembro de 2021 foram por nós examinadas, as quais emitimos relatórios em 30 de março de 2022, com opiniões modificadas sobre essas demonstrações contábeis, em decorrência do registro no resultado de despesas administrativas no montante de R\$ 583, para as quais não há documentação contábil e fiscal hábil para subsidiar tais despesas, em desacordo com as legislações regulatórias vigentes.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor



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 esse 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.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras



A Administração 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 de a Companhia 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 Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 a 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:

- 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.
- 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 Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza significativa 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 Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- 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.

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.

Ribeirão Preto SP, 31 de março de 2023.



Rodrigo Garcia Giroldo

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Cobansa Companhia Hipotecária tem desenvolvido suas atividades nos últimos anos focado na atividade de Agente repassador de Recursos Públicos. Com foco em duas atividades principais.

- Agente repassadora do FGTS, na realização de operação de aquisição e amortização de imóveis com recursos das contas vinculadas ao Fundo
- Repasse para produção de Habitação de Interesse Social (HIS) por meio de recursos do Tesouro Nacional através de ofertas públicas pelo Programa Minha Casa Minha Vida Sub 50.

Está finalizando estudo para, a partir do 2º semestre de 2023, atuar no financiamento a produção de empreendimentos imobiliários por meio de operações estruturadas.

A Cia vem se reestruturando nos últimos 02 anos no sentido de melhorar sua governança e executar um planejamento compatível com os desafios do cenário macroeconômico para os próximos anos. Dentro dessas primícias:

- Investindo em processos visando melhorias de controles internos, reestruturando as áreas de controladoria e governança corporativa (Compliance, Tecnologia da Informação, PLD, etc). Com essa reestruturação, a Cia reduziu significativamente custos operacionais e administrativos, impactando diretamente no resultado líquido;
- Incrementando novas tecnologias aos nossos produtos e serviços visando agilizar e otimizar os processos de atendimento dos clientes com vistas a reduzir os custos da operação e maximizar as receitas.

A cia tem atuado de forma muito diligente em relação as questões da gestão da tesouraria. Redobrando o monitoramento da gestão da área com vistas a maximizar os resultados frente ao cenário atual.

Estamos ampliando nossos serviços de repasse, custódia e gestão de recursos públicos para estados e municípios. Com vistas a assessorar na produção de unidades habitacionais e outros equipamentos públicos aos que demandem uma parceria público privado.

- Consolidação da atividade iniciada no 2º semestre de 2021, atuando como repassador de recursos estaduais e municipais do Programa de Produção de Habitações de Interesse Social, “Casa Verde e Amarela (CVA)”, incrementando as receitas da Cia;
- Atuando para a recuperação de ativos da Cia, como: recursos advindos dos programas de repasse que ainda não repassados pelo governo federal em programas de unidade já concluídas e não pagas;
- Para o exercício 2024, a Cia está retomando estudos para a implantação prevista no plano de negócios visando a realização de: operações de Crédito Imobiliário, na forma de Financiamento a Produção Habitacional; desenvolvimento na área de administração de fundos imobiliários e Credenciamento como agente financeiro do FGTS.

Os resultados já alcançados, bem como a consecução dos resultados projetados, serão suficientes para a manutenção da Companhia dentro dos limites operacionais regulatórios exigidos.

Dada a nossa estrutura de capital e nossa disponibilidade de recursos para o financiamento à produção de unidades habitacionais, inicialmente optamos por utilizar a modalidade do FGTS de Carta de Crédito, por nos parecer a mais efetiva, conforme pontos abaixo citados:

- Compatibilidade do custo do *Funding*
- Operação normatizada no Manual de Fomento do Agente Operador do FGTS
- Recursos (*Funding*) garantidos pelo repasse de recursos do FGTS;

Estes projetos iniciaram-se em pequena monta devido à nossa estrutura conservadora e nossa disponibilidade de recursos para o financiamento de unidades habitacionais, mas serão a transição para operações de maior vulto, e abrirão a possibilidade de parcerias, vez que as operações já estarão no nosso portfólio e em curso. Os manuais operacionais, as estruturas de análise de risco, estruturação de comitês, elaboração de contratos, estruturação de sistemas, estão sendo considerados na reestruturação da Cia.

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Balancos Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
	Nota explicativa	31/12/2022	31/12/2021		Nota explicativa	31/12/2022	31/12/2021
Circulante		15.354	14.552	Circulante		13.643	14.027
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	1.467	1.452	Obrigações por repasses do país - instituições oficiais	8	-	391
Aplicações interfinanceiras de liquidez		-	-	Outras instituições		-	391
Aplicações no mercado aberto		-	-	Outras obrigações	9	13.643	13.636
Títulos e valores mobiliários	5	11.176	10.474	Fiscais e previdenciárias	9.1	767	1.709
Carteira própria		11.176	10.474	Diversas	9.2	12.876	11.927
Outros créditos	6	2.711	2.626	Passivo Não Circulante		1.026	567
Rendas a receber		46	46	Outras obrigações	9	1.026	567
Diversos	6.1	2.665	2.580	Fiscais e previdenciárias	9.1	957	-
Ativo Não Circulante		3.449	3.114	Diversas	9.2	69	567
Outros créditos	6	3.449	3.114	Patrimônio líquido	12	4.135	3.073
Diversos	6.1	3.449	3.114	Capital:			
Permanente		1	1	De domiciliados no país		11.000	11.000
Imobilizado de uso	7	1	1	Reservas de lucros:		-	-
Outras imobilizações de uso		453	452	Reserva legal		-	-
(-) Depreciações acumuladas		(452)	(451)	Reservas especiais de lucros		-	-
Total do ativo		18.804	17.667	Prejuízos Acumulados		(6.865)	(7.927)
				Total do passivo e patrimônio líquido		18.804	17.667

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

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Demonstrações dos resultados

Semestre e exercício findos em 31 de dezembro de 2022

e exercício findo em 31 de dezembro 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota explicativa	2º semestre 2022	Exercício	
			31/12/2022	31/12/2021
Receitas da intermediação financeira		906	1.597	559
Resultado de operações com títulos e valores mobiliários	5	906	1.597	559
Despesas da intermediação financeira		(399)	(742)	(284)
Operações de repasses - outras instituições oficiais		(399)	(742)	(284)
Resultado bruto da intermediação financeira		507	855	275
Outras receitas/despesas operacionais		35	323	(837)
Receitas de prestação de serviços		1.140	2.640	2.371
Despesas de pessoal		(64)	(129)	(109)
Outras despesas administrativas	13	(1.097)	(2.054)	(1.964)
Despesas tributárias	14	(146)	(323)	(261)
Outras receitas/despesas operacionais	15	202	189	(874)
Resultado operacional		542	1.178	(562)
Outras receitas/despesas não operacionais		-	79	-
Outras receitas/despesas não operacionais		-	79	-
Resultado antes da tributação sobre o lucro		542	1.257	(562)
Imposto de Renda e Contribuição Social		(129)	(195)	-
Provisão para Imposto de Renda	10	(74)	(110)	-
Provisão para Contribuição Social	10	(55)	(85)	-
Lucro líquido (Prejuízo) do semestre/exercício		413	1.062	(562)
Número de ações	12	4.000	4.000	4.000
Resultado por ação em R\$		0,10	0,27	(0,14)

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

Demonstrações dos resultados abrangentes
Semestre e exercício findos em 31 de dezembro de 2022
e exercício findo em 31 de dezembro 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota explicativa	2º Semestre 2022	Exercício 31/12/2022	Exercício 31/12/2021
Lucro (prejuízo) líquido do período		<u>413</u>	<u>1.062</u>	<u>(562)</u>
Outros Resultados Abrangentes		-	-	-
Resultado Abrangente do Período		<u>413</u>	<u>1.062</u>	<u>(562)</u>

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

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
dos exercícios findos em 31 dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

Eventos	Capital Social		Prejuízos Acumulados	Total
	Capital Realizado	Aumento de Capital		
Saldos em 1º de janeiro de 2022	11.000	-	(7.927)	3.073
Lucro líquido do período	-	-	1.062	1.062
Saldos em 31 de dezembro de 2022	11.000	-	(6.865)	4.135
Mutações do período	-	-	1.062	1.062
Saldos em 1º de janeiro de 2021	11.000	-	(7.365)	3.635
Prejuízo líquido do período	-	-	(562)	(562)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	11.000	-	(7.927)	3.073
Mutações do período	-	-	(562)	(562)
Saldos em 30 de junho de 2022	11.000	-	(7.278)	3.722
Lucro líquido do semestre	-	-	413	413
Saldos em 31 de dezembro de 2022	11.000	-	(6.865)	4.135
Mutações do período	-	-	413	413

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 2022
e exercício findo em 31 de dezembro 2021
(Em milhares de Reais)

	2º semestre 2022	Exercícios 31/12/2022	31/12/2021
Das atividades operacionais			
Lucro líquido ajustado	412	1.062	(561)
Lucro líquido do período	413	1.062	(562)
Ajuste ao lucro líquido	(1)	-	1
Depreciação	(1)	-	1
Variação de ativos e obrigações	275	(1.047)	1.147
(Aumento) Redução em títulos para negociação	(702)	(702)	4.340
(Aumento) Redução em outros créditos	63	(420)	(505)
Aumento (Redução) em outras obrigações	925	466	(3.079)
Aumento (Redução) em repasses interfinanceiros	(11)	(391)	391
Caixa líquido (consumido nas) / proveniente das atividades operacionais	687	15	586
Das atividades de investimento			
Aquisição(redução) de imobilizado	-	-	-
Caixa líquido proveniente das atividade de investimento	-	-	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Aumento de Capital Social	-	-	-
Aumento (Redução) em obrigações por empréstimos e repasses	-	-	-
Caixa líquido proveniente das /(utilizado nas) atividades de financiamentos	-	-	-
Aumento / (redução) líquida de caixa e equivalente de caixa	687	15	586
Disponibilidades			
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	780	1.452	866
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.467	1.467	1.452
Aumento / (redução) líquida de caixa e equivalente de caixa	687	15	586

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

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requeridas para o semestre findo em 31 de dezembro de 2022, aplicáveis às instituições financeiras, que incluem as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, as normas consubstanciadas no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF), normatizações do Conselho Monetário Nacional (CMN) e do Banco Central do Brasil (BACEN) e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) recepcionados pelos órgãos reguladores relacionados ao processo de convergência

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

contábil internacional que não conflitam com a regulamentação do Conselho Monetário Nacional (CMN) e Banco Central do Brasil (BACEN).

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com operações de crédito, estimativas do valor justo de determinados instrumentos financeiros, provisão para contingências, perdas por redução ao valor recuperável, “*impairment*” de títulos e valores mobiliários classificados nas categorias títulos disponíveis para venda e títulos para negociação, ativos não financeiros e outras provisões.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações apresentadas em Reais foram convertidas para o milhar, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico e, quando aplicável, houve mensuração a valor justo, conforme descrito nas principais práticas contábeis a seguir.

As demonstrações contábeis referentes ao semestre findo em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela Administração em 31 de março de 2023.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Moeda de apresentação

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas em Reais, moeda de apresentação da Cobansa.

3.2. Resultado das operações

As receitas e despesas são contabilizadas pelo regime de competência.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional.

3.4. 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.

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.4.1. 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.

3.5. Permanente

3.5.1. 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.

3.6. 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.

3.6.1. 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 nº 14.446, de 2 de setembro de 2022.

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalente de caixa

	31/12/2022	31/12/2021
Disponibilidades em moeda nacional	1.467	1.452
Total	1.467	1.452

5. Títulos e valores mobiliários

Classificação por categorias

Títulos	31/12/2022		31/12/2021
	Sem vencimento	Valor de mercado/ contábil	Valor de mercado/ contábil
Títulos para negociação	11.176	11.176	10.474
Cotas de fundos de investimento	11.176	11.176	10.474
Total	11.176	11.176	10.474

Resultado de títulos e valores mobiliários

	2º Semestre	Exercício	
	2022	2022	2021
Fundos de investimento	906	1.597	559
Total	906	1.597	559

6. Outros Créditos

6.1 Diversos

	31/12/2021	31/12/2021
Adiantamentos a fornecedores	364	248
Devedores para depósito em garantia – trabalhistas	41	75
Outros (a)	3.408	3.040
Impostos contribuições a compensar (b)	2.217	2.291
Devedores diversos	84	40
Total	6.114	5.694
Curto prazo	2665	2.580
Longo prazo	3449	3114
Total	6.114	5.694

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (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\$ 3.408 (em 2021, R\$ 3.040).
- (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\$ 2.044 (em 2021, R\$ 2.006). Contém, também, saldos credores de imposto de renda e contribuição social no montante de R\$ 167 (em 2021, R\$ 285).

7. Imobilizado de uso

	Taxa	Custo	Depreciação	Valor residual	
				31/12/2022	31/12/2021
Instalações	10%	3	(3)	-	-
Outros Equipamentos	10%	75	(75)	-	1
Equipamentos de processamento de dados	20%	237	(236)	1	-
Veículos	20%	139	(139)	-	-
Total		452	(451)	1	1

8. Obrigações por repasses no país

	31/12/2022	31/12/2021
Banco Bradesco	-	65
PSH 03 Recursos do Município	-	230
Casa Verde e Amarela	-	96
Total	-	391

9. Outras obrigações

9.1 Fiscais e previdenciárias

	31/12/2022	31/12/2021
Impostos sobre o lucro	241	46
Impostos e contribuições de terceiros	2	34
Impostos e contribuições sobre salários	25	11
Outros impostos e contribuições a recolher	1.456	1.618
Total	1.724	1.709
Curto prazo	767	1.709
Longo prazo (*)	957	-
Total	1.724	1.709

- Compostos por parcelas de longo prazo dos parcelamentos de impostos.

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9.2 Diversas

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Credores diversos – País (a)	185	185
Outros Credores (b)	436	387
Credores por recursos a liberar (c)	11.802	11.195
Provisão para pagamento a efetuar – Despesas correntes	453	160
Provisão para passivos contingentes trabalhistas (nota 11.2)	54	549
Provisão para passivos contingentes cíveis (nota 11.2)	15	18
Total	<u>12.945</u>	<u>12.494</u>
Curto prazo	12.876	11.927
Longo prazo	69	567
Total	<u>12.945</u>	<u>12.494</u>

- (a) 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) Dos saldos apresentados, R\$ 418 (R\$ 360 em 2021) 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.

10. Imposto de renda e contribuição social

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

	<u>2º Semestre</u>	<u>Exercício</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Base de cálculo			
Resultado antes dos impostos	543	1.258	(562)
(+/-) Adições e exclusões	(43)	(477)	279
(=) Resultado fiscal	<u>500</u>	<u>781</u>	<u>(283)</u>
(-) Compensação de prejuízos	<u>(150)</u>	<u>(234)</u>	<u>-</u>
(=) Resultado fiscal	<u>350</u>	<u>547</u>	<u>(283)</u>
Imposto de Renda – 15%	(52)	(82)	-
Imposto de Renda Adicional – 10%	(23)	(30)	-
(-) PAT	1	2	-
(=) Total apurado	<u>(74)</u>	<u>(110)</u>	<u>-</u>
Contribuição Social – 15%*	(52)	(82)	-
Contribuição Social Adicional – 1%	(3)	(3)	-
(=) Total apurado	<u>(55)</u>	<u>(85)</u>	<u>-</u>

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 créditos tributários não ativados é de R\$ 2.161 (em 2021, R\$ 2.161).

11. Contingências ativas, passivas e obrigações legais

11.1 Ativos contingentes

Não existem ativos contingentes contabilizados.

11.2 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.

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 trabalhista com risco provável que totalizam o valor de R\$ 54, o qual a companhia mantém provisões no montante integral (R\$ 549 em 31/12/2021).

Os processos trabalhistas avaliados pelos assessores jurídicos como sendo de risco possível totalizam R\$ 674 (R\$ 746 em 31/12/2021).

II. Processos cíveis

Os assessores jurídicos avaliaram que há processos cíveis com risco provável de perda que totalizam R\$ 15 (R\$ 18 em 31/12/2021).

Os processos cíveis avaliados pelos assessores jurídicos como sendo de risco possível totalizam em 31 de dezembro de 2022 o montante de R\$ 278.709 (em 2021, R\$ 166.862).

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2022, 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 2021	549	18	567
Baixa de provisão	(514)	(58)	(572)
Constituição de provisão	19	55	74
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>54</u>	<u>15</u>	<u>69</u>

12. Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social, no montante de R\$ 11.000 (R\$ 11.000 – em 31/12/2021), 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. 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.

c. 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 às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Outras despesas administrativas

	<u>2º Semestre</u>	<u>Exercícios</u>	
	<u>2022</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Serviços de terceiros	(757)	(1.378)	(596)
Serviços técnicos especializados	(83)	(184)	(377)
Sistema financeiro	(36)	(70)	(112)
Processamento de dados	(18)	(34)	(29)
Comunicação	(25)	(55)	(80)
Aluguéis	(30)	(62)	(49)
Outras	(148)	(271)	(721)
Total	(1.097)	(2.054)	(1.964)

14. Despesas tributárias

	<u>2º Semestre</u>	<u>Exercícios</u>	
	<u>2022</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
COFINS	(69)	(149)	(108)
PIS	(11)	(24)	(17)
ISS	(57)	(132)	(119)
Outras	(9)	(18)	(17)
Total	(146)	(323)	(261)

15. Outras receitas/despesas operacionais

	<u>2º Semestre</u>	<u>Exercícios</u>	
	<u>2022</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Variação monetária ativa	82	148	48
Variação monetária passiva	(162)	(205)	(203)
Reversão de provisões	50	50	2
Provisões para contingências	(67)	(85)	(350)
Outras	299	281	(371)
Total	202	189	(874)

16. Partes relacionadas

16.1 Remuneração dos Administradores:

A remuneração do pessoal-chave da Administração da Companhia foi por meio de pró-labore no valor total de R\$ 15 no semestre findo em 31 de dezembro de 2022(R\$ 13 em 31/12/2021).

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16.2 Outras transações com partes relacionadas

Em função do bloqueio bancário descrito na nota nº 1 – Contexto Operacional, a Companhia possuía um saldo de disponibilidades financeiras de sua propriedade em uma conta de bancos – conta movimento – na posse da empresa Equity Fomento Mercantil Ltda. no montante de R\$ 994 (em 31/12/2021, R\$ 835), que é gerido por pessoa designada da própria Companhia, e que é utilizado para pagamentos de compromissos da Companhia, próprios ou de terceiros, ou devolvido no primeiro dia útil posterior. A companhia mantém ainda um saldo a ressarcir para a Equity Fomento Mercantil Ltda, no montante de R\$ 418 (nota .

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 2022 os valores totais deste contrato refletiram uma despesa de R\$ 573 (R\$ 180 no exercício 2021).

No contrato em questão também são devidos reembolsos de custos da contratada que totalizaram despesas de R\$ 11 no exercício de 2022 (R\$ 483 no exercício 2021), substancialmente referente a gastos com serviços de telefonia, serviços advocatícios, e de pessoal envolvido na operação.

Foram efetuados adiantamentos à coligadas que montam o saldo R\$ 364 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 248 para o exercício de 2021) classificadas no ativo como Adiantamento a fornecedores.

17. Outras informações

Conforme legislação em vigor, a Companhia não pode conceder empréstimos ou adiantamentos para:

- Diretores e membros dos conselhos consultivos ou administrativo, fiscais e semelhantes, bem como aos respectivos cônjuges e parentes até o 2º grau;
- Pessoas físicas ou jurídicas que participem de seu capital com mais de 10%; pessoas jurídicas de cujo capital participe com mais de 10%; a própria instituição financeira, quaisquer Diretores e Administradores da própria Instituição, bem como seus respectivos cônjuges e parentes até o 2º grau.

Dessa forma, não são efetuados pela Companhia empréstimos ou adiantamentos a qualquer subsidiária, membros do Conselho de Administração ou da Diretoria Executiva seus cônjuges e parentes até o 2º grau.

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. 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.

19. Limites operacionais (Acordo de Basileia)

Em 31 de dezembro de 2022, 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 estão sujeitas a apuração do Patrimônio de Referência, conforme normas e instruções estabelecidas pelo Banco Central do Brasil.

20. Eventos subsequentes

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