

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020**

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração do resultado abrangente

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Relatório da Administração

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Ribeirão Preto, 12 de novembro de 2021

RA 542-21

À

COBANS COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Guarulhos - 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 de 2020**, 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 com ressalva



Examinamos as demonstrações financeiras da **Cobansa Companhia Hipotecária** (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, 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, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2020, 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 com ressalva



Operações com partes relacionadas, sem documentação contábil e fiscal hábil:

Conforme mencionado na nota explicativa 16, a Companhia mantém relações e operações em condições específicas e montantes significativos com partes relacionadas. Foram registradas no resultado do exercício como despesas, para as quais não há documentação contábil e fiscal hábil para subsidiar tais registros no montante de R\$ 1.115 (sendo R\$ 667 de despesas administrativas e R\$ 448 de outras despesas operacionais) em 31 de dezembro de 2020, em desacordo com as legislações regulatórias vigentes. Conseqüentemente, as demonstrações financeiras devem ser lidas neste contexto e os resultados de suas operações podem ser diferentes daqueles que teriam sido obtidos de transações efetuadas apenas com partes não relacionadas.

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 com ressalva.

Outros assuntos



Demonstrações financeiras comparativas:

As demonstrações financeiras da Cobansa Companhia Hipotecária para o período findo em 30 de junho de 2019 foram por nós examinadas, a qual emitimos relatório em 17 de novembro de 2020, com opinião modificada sobre essas demonstrações financeiras, que continha a seguinte descrição: Em 30 de junho de 2019, a Companhia apresenta na rubrica “provisão para contingências trabalhistas” o valor de R\$772 mil, para fazer face aos processos trabalhistas e cíveis com probabilidade de perda provável. Conforme resposta de seus assessores jurídicos às nossas cartas de confirmação (circularização), apuramos o valor de R\$1.209 mil. Consequentemente, em 30 de junho de 2019, o passivo circulante está subavaliado e o patrimônio líquido superavaliado nos valores de R\$437 mil; e o resultado do período subavaliado em R\$122 mil. Esse assunto foi regularizado no segundo semestre do exercício de 2019. Em outras palavras, o efeito do ajuste referente ao primeiro semestre de 2019 efetuado no segundo semestre de 2019, prejudica a análise comparativa entre o segundo semestre de 2020 e segundo semestre 2019.

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, 12 de novembro de 2021.

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Balancos Patrimoniais

Em 30 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
	Nota explicativa	30/12/20	31/12/19		Nota explicativa	30/12/20	31/12/19
Circulante		17.971	16.431	Circulante		16.632	15.718
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	866	1.567	Obrigações por repasses do país - instituições oficiais	8	-	13
Aplicações interfinanceiras de liquidez		-	-	Outras instituições		-	13
Aplicações no mercado aberto		-	-	Outras obrigações	9	16.632	15.705
Títulos e valores mobiliários	5	14.814	12.712	Fiscais e previdenciárias	9.1	1.261	313
Carteira própria		14.814	12.712	Diversas	9.2	15.371	15.392
Outros créditos		2.291	2.152	Passivo Não Circulante		650	882
Rendas a receber		46	29	Outras obrigações	9	650	882
Diversos	6	2.245	2.123	Fiscais e previdenciárias	9.1	-	527
Ativo Não Circulante		2.944	3.249	Diversas	9.2	650	355
Outros créditos		2.944	3.249	Patrimônio líquido	12	3.635	3.090
Diversos	6	2.944	3.249	Capital:			
Permanente		2	10	De domiciliados no país		11.000	11.000
Imobilizado de uso	7	2	10	Reservas de lucros:		-	-
Outras imobilizações de uso		452	452	Reserva legal		-	-
(-) Depreciações acumuladas		(450)	(442)	Reservas especiais de lucros		-	-
Total do ativo		20.917	19.690	Prejuízos Acumulados		(7.365)	(7.910)
				Total do passivo e patrimônio líquido		20.917	19.690

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 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2º SEMESTRE	Exercício	
		2020	2020	2019
Receitas da intermediação financeira		1.099	1.285	665
Resultado de operações com títulos e valores mobiliários	5	1.099	1.285	665
Despesas da intermediação financeira		(90)	(248)	(472)
Operações de repasses - outras instituições oficiais		(90)	(248)	(472)
Resultado bruto da intermediação financeira		1.009	1.037	193
Outras receitas/despesas operacionais		(972)	(466)	221
Receitas de prestação de serviços		1.210	2.226	2.178
Despesas de pessoal		(51)	(96)	(280)
Outras despesas administrativas	13	(2.033)	(2.428)	(871)
Despesas tributárias	14	(207)	(311)	(229)
Outras receitas/despesas operacionais	15	109	143	(577)
Resultado operacional		37	571	414
Resultado antes da tributação sobre o lucro		37	571	414
Imposto de Renda e Contribuição Social		112	(26)	(93)
Provisão para Imposto de Renda	10	69	(13)	(48)
Provisão para Contribuição Social	10	43	(13)	(45)
Lucro líquido do semestre/exercício		149	545	321
Número de ações	12	4.000	4.000	4.000
Resultado por ação em R\$		0,04	0,14	0,08
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.				

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Demonstrações dos resultados abrangentes

Semestre e exercício findos em 31 de dezembro de 2020

e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2º SEMESTRE 2020	Exercício	
			2020	2019
Lucro líquido do período		149	545	321
Outros Resultados Abrangentes		-	-	-
Resultado Abrangente do Período		149	545	321

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 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

Eventos	Capital Social			Total
	Capital Realizado	Aumento de Capital	Prejuízos Acumulados	
Saldos em 1º de janeiro de 2020	11.000	-	(7.910)	3.090
Lucro líquido do período	-	-	545	545
Saldos em 31 de dezembro de 2020	11.000	-	(7.365)	3.635
Mutações do período	-	-	545	545
Saldos em 1º de janeiro de 2019	10.000	-	(8.152)	1.848
Aumento de capital social	1.000	-	-	1.000
Lucro líquido do período	-	-	321	321
Destinações do lucro:				
Dividendos provisionados e distribuídos	-	-	(79)	(79)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	11.000	-	(7.910)	3.090
Mutações do período	1.000	-	242	1.242

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

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

**Demonstrações dos fluxos de caixa
dos exercícios findos em 31 dezembro de
2020 e 2019**

(Em milhares de Reais)

	2º Semestre	Exercício	
	2020	2020	2019
Das atividades operacionais			
Lucro líquido ajustado	151	553	916
Lucro líquido do período	149	545	321
Ajuste ao lucro líquido	2	8	595
Depreciação	2	8	17
Constituição de provisão	-	-	578
Variação de ativos e obrigações	27	(1.254)	(1.621)
(Aumento) Redução em relações interfinanceiras	-	-	-
(Aumento) Redução em títulos para negociação	(4.254)	(2.102)	(1.694)
(Aumento) Redução em outros créditos	217	166	(1.710)
Aumento (Redução) em outras obrigações	4.077	695	1.783
Aumento (Redução) em repasses interfinanceiros	(13)	(13)	-
Caixa líquido (consumido nas) / proveniente das atividades operacionais	178	(701)	(705)
Das atividades de investimento			
Alienação de investimentos	-	-	1.337
Caixa líquido proveniente das atividade de investimento	-	-	1.337
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Pagamentos de dividendos	-	-	(79)
Aumento de Capital Social	-	-	1.000
Caixa líquido proveniente das /(utilizado nas) atividades de financiamentos	-	-	921
Aumento / (redução) líquida de caixa e equivalente de caixa	178	(701)	1.553
Disponibilidades			
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	688	1.567	14
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	866	866	1.567
Aumento / (redução) líquida de caixa e equivalente de caixa	178	(701)	1.553

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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A COBANSA Hipotecária tem como atividade principal repasse de recursos públicos para produção em Habitação de Interesse Social (HIS), atuando fortemente como Agente repassador dos recursos do FGTS na realização de operações de aquisição de imóveis com recursos das contas vinculadas, podendo ainda atuar em atividades na concessão de financiamento, bem como na administração de função, os de quais estamos estudando as respectivas ações.

A Cia, visando o fechamento dos resultados, está executando o seu planejamento anual para os resultados do exercício, tomando como base a atipicidade vivida em decorrência da covid que conta com as seguintes premissas principais:

- Redução das despesas administrativas e de pessoal, que visam adequar essas mesmas ao nível operacional necessário ao desenvolvimento das atividades projetadas, dentro da nova realidade decorrente da pandemia.
- Atuando fortemente na internalização de receita advinda dos programas de repasse que ainda não foram repassados pelo governo federal em programas de unidade já concluídas e não pagas nos programas PSH PMCMV – Oferta Pública de recursos, com vistas a reforçar o caixa da companhia
- Estamos desenvolvendo novas ferramentas digitais visando manter os níveis de operações do saque FGTS que provavelmente levarão ao crescimento expressivo após a pandemia nessas operações.
- Incremento nas receitas dos serviços do FGTS para o quantitativo mínimo contratos/mês.
- A implantação prevista no plano de negócios visando a realização de operações de Crédito Imobiliário, de forma a incrementar receitas, diversificar produtos. Conforme as regras do BACEN, estamos standby by até que haja melhora no cenário econômico do País
- A empresa esta fase final de formalização na parceria para desenvolvimento de ações na área de administração de fundos imobiliários que também estão suspensas até haja melhora no cenário econômico e pandemia
- Estruturar parcerias de forma a otimizar a cadeia produtiva da concessão dos pretensos créditos, visando o melhor resultado.

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 pareceres ser 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;
- Menor necessidade de provisionamento de risco, devido a possibilidade de estruturar operações utilizando de garantia de caução de valores.

Devido o retorno pós pandemia, a Cia iniciou estudos para financiar 4 projetos de 50 unidades habitacionais cada, na forma de operação estruturada, previstos para o segundo semestre de 2021.

A Cia possui demandas de Fundos de Investimentos Imobiliários para aquisição de Cédulas de Créditos Imobiliários – CCI, em características pré-estabelecidas, sendo esta operação de pouco risco e de giro rápido, e considerada bastante interessante neste período de transição para as operações de mercado e de crescimento de capital. Inicialmente estamos com previsão de

contratação de 6 operações mensais a partir do 2º semestre de 2021, com crescimento a partir do segundo ano.

Todas estas operações citadas anteriormente já estavam nos planos da Cia, sendo que boa parte já havia sido encaminhada às áreas pertinentes, mas foram postergadas devido à pandemia e redução da atividade econômica experimentada no país, mas que o momento atual projeta possibilidades firmes de novas contratações.

Estes projetos iniciar-se-ão 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 em fase final de formatação para iniciar as fases de testes.

Também importante ressaltar que os programas de repasse casa verde e amarela etapa sendo em fase final de normatização com reais perspectivas de retomadas para segundo 2021.

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(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.

Os efeitos do COVID-19 estão sendo apurados e ainda são incertos. Porém, a Companhia informa que possui infraestrutura financeira e tecnológica para realizar suas atividades, antecipou em contingência o trabalho remoto dos colaboradores envolvidos no controle das atividades de forma a não interromper a continuidade dos negócios, e está monitorando as ações de contenção da propagação do vírus e tomando todas as medidas necessárias.

Nesse contexto, a Companhia ressalta que, até o momento, não ocorreram impactos relevantes ou materiais em seus negócios, relacionados ao COVID-19

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

ou a qualquer outro evento subsequente, que justificassem a alteração destas demonstrações financeiras.

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 exercício findo em 31 de dezembro 2020, 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 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 foram aprovadas pela Administração em 12 de novembro de 2021.

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.

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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.

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. Investimento

Os investimentos em coligadas com influência significativa ou participação de 20% ou mais no capital votante são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

Investimentos sem influência significativa ou participação inferiores a 20% do capital votante são avaliados pelo custo histórico.

3.5.2. Imobilizado de uso

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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 antes do Imposto de Renda.

4. Caixa e equivalente de caixa

	31/12/2020	31/12/2019
Disponibilidades em moeda nacional	866	1.567
Total	866	1.567

5. Títulos e valores mobiliários

Classificação por categorias

Títulos	31/12/2020		31/12/2019
	Sem vencimento	Valor de mercado/ contábil	Valor de mercado/ contábil
Títulos para negociação	14.814	14.814	12.712
Cotas de fundos de investimento	14.814	14.814	12.712
Total	14.814	14.814	12.712

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Resultado de títulos e valores mobiliários

	2º Semestre	Exercício	
	2020	2020	2019
Fundos de investimento	1.099	1.285	665
Total	1.099	1.285	665

6. Outros Créditos

6.1 Diversos

	31/12/2020	31/12/2019
Adiantamentos salariais	-	68
Adiantamentos a fornecedores	-	380
Devedores para depósito em garantia - trabalhistas	70	278
Outros (a)	2.875	2.663
Impostos contribuições a compensar (c)	2.228	299
Valores a receber por venda de participações (b)	-	1.434
Devedores diversos	16	250
Total	5.189	5.372
Curto prazo	2.245	2.123
Longo prazo	2.944	3.249

(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\$ 2.847 (em 2019, R\$ 2.645).

(b) Valores a receber pela venda do investimento minoritário na companhia Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, recebidos durante o exercício 2020.

(c) 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, atualizado pela Taxa Selic.

7. Imobilizado de uso

	Taxa	Custo	Depreciação	Valor residual	
				31/12/2020	31/12/2019
Instalações	10%	3	(3)	-	-
Móveis e equipamentos de uso	10%				
Outros Equipamentos	10%	75	(74)	1	4
Equipamentos de processamento de dados	20%	235	(234)	1	3
Veículos	20%	139	(139)	-	3
Total		452	(450)	2	10

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

8. Obrigações por repasses no país - instituições oficiais

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Contrapartida a Repassar PMCMV2	-	13
Total	-	13

9. Outras obrigações

9.1 Fiscais e previdenciárias

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Impostos sobre o lucro	75	93
Impostos e contribuições de terceiros	47	37
Impostos e contribuições sobre salários	42	21
Outros impostos e contribuições a recolher (*)	1.097	689
Total	1.261	840
Curto prazo	1.261	313
Longo prazo (*)	-	527

(*) parcelamentos que não estão regulares perante a receita federal tiveram a sua exigibilidade reconsiderada para o curto prazo, até que haja uma consolidação dos débitos em novo parcelamento.

9.2 Diversas

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Credores diversos - País (a)	202	1.008
Credores por recursos a liberar (b)	14.970	14.091
Provisão para pagamento a efetuar - Despesas correntes	197	293
Provisão para passivos contingentes trabalhistas (nota 13.2)	650	355
Provisão para passivos contingentes cíveis (nota 13.2)	2	-
Total	16.021	15.747
Curto prazo	15.371	15.392
Longo prazo	650	355

(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) 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 às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

10. Imposto de renda e contribuição social

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

	2º semestre	Exercício	
	2020	2020	2019
Base de cálculo			
Resultado antes dos impostos	37	571	414
(+/-) Adições e exclusões	(447)	(447)	9
(=) Resultado fiscal	(410)	124	423
(-) Compensação de prejuízos	123	(37)	(127)
(=) Resultado fiscal	(287)	87	296
Imposto de Renda - 15%	43	(13)	(44)
Imposto de Renda Adicional - 10%	26	-	(6)
(-) PAT	-	-	2
(=) Total apurado	69	(13)	(48)
Contribuição Social - 15%*	43	(13)	(45)

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

A projeção de realização do crédito tributário, elaborada com base em estudo do cenário futuro em 31 de dezembro de 2017, que considerou as premissas principais para as projeções de indicadores macroeconômicos e indicadores de produção naquela data.

Naquele contexto, havia uma projeção para utilização com lucros futuros e outra para utilização no Programa Especial de Regularização Tributária (PERT), no montante de R\$ 778.

Desta forma, a parte não utilizada no PERT foi revertida naquele exercício, em função da não realização de lucros no exercício corrente e nos 3 últimos exercícios.

Da análise em questão, embora a Companhia vislumbre resultados futuros capazes de permitir o aproveitamento dos prejuízos fiscais, não há histórico de resultados tributáveis nos últimos 3 exercícios, e consequentemente deixa de registrar em seus ativos os créditos tributários correspondentes, em um total de R\$ 3.068.

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

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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\$ 650, o qual a companhia mantém provisões no montante integral (R\$ 355 em 31/12/2019).

Os processos trabalhistas avaliados pelos assessores jurídicos como sendo de risco possível totalizam R\$ 633 (R\$ 822 em 31/12/2019).

II. Processos cíveis

Os assessores jurídicos avaliaram que há processos cíveis com risco provável de perda que totalizam R\$ 2.

Os processos cíveis avaliados pelos assessores jurídicos como sendo de risco possível totalizam em 31 de dezembro de 2020 o montante de R\$ 84.072 (em 2019, R\$ 26.466).

III. Obrigações legais - Fiscais e previdenciárias

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

Não existem em 31 de dezembro de 2020, processos fiscais avaliados como sendo de risco provável.

IV. Movimentação das provisões

	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	356	-	356
Baixa de provisão	(333)	-	(333)
Constituição de provisão	627	2	629
Saldo em 31 de dezembro de 2020	650	2	652

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	412	243	655
Baixa de provisão	(590)	(253)	(843)
Constituição de provisão	534	10	544
Saldo em 31 de dezembro de 2019	356	-	356

12. Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social, no montante de R\$ 11.000 (R\$ 11.000 - em 31/12/2019), 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.

13. Outras despesas administrativas

	2º semestre	Exercício	
	2020	2020	2019
Serviços de terceiros (i)	(1.319)	(1.532)	(203)
Serviços técnicos especializados	(140)	(167)	(205)
Sistema financeiro	(71)	(138)	(146)
Processamento de dados	(13)	(26)	(41)
Comunicação	(29)	(40)	(25)
Seguros	-	(8)	(16)
Aluguéis	(1)	(2)	(10)
Outras	(460)	(515)	(225)
Total	(2.033)	(2.428)	(871)

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

- (i) O aumento verificado nas despesas com serviços de terceiros está diretamente ligado à maior atividade econômica da Companhia no ano de 2020, em comparação ao ano de 2019, optando a administração pela utilização de serviços contratados por demanda.

14. Despesas tributárias

	2º semestre	Exercício	
	2020	2020	2019
COFINS	(126)	(171)	(96)
PIS	(21)	(28)	(16)
ISS	(60)	(111)	(109)
Outras	-	(1)	(8)
Total	(207)	(311)	(229)

15. Outras receitas/despesas operacionais

	2º semestre	Exercício	
	2020	2020	2019
Variação monetária ativa (ii)	942	946	16
Variação monetária passiva	(125)	(129)	(52)
Reversão de provisões (i)	1.076	1.035	-
Provisões para contingências	(1.486)	(1.469)	(534)
Outras	-298	(240)	7
Total	109	143	(577)

- (i) Refere-se, basicamente, ao reconhecimento do direito de ressarcir ou compensar impostos pagos a maior em ação de repetição de indébito, conforme descrito na nota explicativa nº 6.
- (ii) Com a sentença favorável referente ao item (i) acima, com trânsito em julgado e, conseqüentemente, o direito à restituição, reconheceu-se, também, a atualização da ação pela Taxa Selic.

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\$ 12 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 56 em 31/12/2019).

Além da remuneração em espécie a Companhia passou a patrocinar no exercício 2020 o seguro saúde dos administradores, totalizando R\$ 155 no ano.

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(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\$ 836 (em 31/12/2019, R\$ 572), 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 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 2020 os valores totais deste contrato refletiram uma despesa de R\$ 277.

No contrato em questão também são devidos reembolsos de custos da contratada que totalizaram despesas de R\$ 512 no ano, substancialmente referente a gastos com serviços de telefonia, serviços advocatícios, e de pessoal envolvido na operação.

A Companhia realizou operação de cessão de obrigações junto ao acionista controlador Roberto Sérgio Abdalla, as quais são decorrentes de contrato de fiança realizado e honrado pela Porto Seguro Cia. De Seguros Gerais, onde o acionista controlador assume direitos e obrigações junto à Seguradora em todos os seus aspectos pecuniários e econômicos.

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.

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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.

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 2020, 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.