

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. CONTEXTO OPERACIONAL

Os objetivos da COHAB MINAS - A Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (“COHAB MINAS” ou “Companhia”) é uma sociedade de economia mista, que tem como objetivo principal a execução, por si ou através do Fundo Estadual de Habitação – FEH, do Plano de Habitação do Governo do Estado de Minas Gerais para atender, preferencialmente, famílias de baixa renda, abrangendo principalmente o planejamento e execução de programas de produção de unidades habitacionais, lotes urbanizados e concessão de financiamentos para aquisição de casa própria.

A COHAB MINAS atua como extensão das atividades do Governo do Estado de Minas Gerais, no contexto de sua política habitacional. Neste sentido, o Estado de Minas Gerais detém 99,99% do seu capital social e assegura a continuidade normal de suas operações, seja através de garantia direta das operações e negociações realizadas ou a serem realizadas com terceiros, seja através do aporte de recursos sob a forma de capital ou de empréstimos, ou de outra forma, para assegurar a continuidade das operações da COHAB MINAS, em consonância com a política habitacional do Governo do Estado. A construção de novas unidades habitacionais passou a ser feita pelo FEH, e a COHAB MINAS atua como agente financeiro e gestor do FEH, sendo remunerada pelos serviços prestados.

a) As operações efetuadas ao longo dos anos

Ao longo dos anos, a COHAB MINAS concedeu financiamentos aos mutuários com prazo de quitação em geral de vinte e cinco anos, a uma taxa de juros incentivada pelo Governo Federal (Nota Explicativa nº 4), acrescida da comissão de repasse e taxa de prestação de serviços, tendo sido utilizadas as linhas de financiamentos concedidas substancialmente através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), além de recursos do Governo do Estado de Minas Gerais. Atualmente a COHAB MINAS possui aproximadamente 40 mil contratos de financiamento com parcelas a receber vencidas ou a vencer de Prestamistas (Mutuários) sem cobertura de FCVS. Em novembro de 2018, os contratos de financiamentos quitados com valores residuais a serem recebidos do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) chegaram ao fim. Atualmente, estes contratos se encontram nas seguintes fases: (a) contratos homologados pela CEF; (b) Contratos já homologados pela CEF tendo esta decidido fazer uma nova revisão; (c) contratos habilitados em fase de homologação, e (d) contratos apresentados anteriormente pela COHAB MINAS à CEF e que foram negados e que se encontram em fase de análise ou reanálise pela COHAB MINAS para fins de novo envio ou não para homologação pela CEF e (e) contratos a serem habilitados junto à CEF em fase de preparação da documentação correspondente.

b) A estruturação do Sistema Financeiro Habitacional do País e os efeitos na COHAB-MINAS

Em face da característica dos clientes da COHAB MINAS, ou seja, mutuários de baixa renda e prestações de pequenos valores, esta em um crescente desequilíbrio patrimonial e financeiro entre os seus ativos e passivos, que resultam basicamente de situações estruturais ocorridas no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ao longo das últimas décadas e de custos operacionais elevados, superiores à soma da (i) receita gerada com os valores recebidos de prestamistas e (ii) da receita de administração de novas unidades ou de administração da gestão dos valores a receber dos prestamistas do FEH. Outro aspecto importante que contribui para que este fluxo negativo seja cada vez mais crescente decorre do alto nível de atraso dos mutuários, que não tem capacidade suficiente de pagamento dos financiamentos ativos ou que simplesmente não honram com os seus compromissos com a COHAB MINAS, seja do principal, seja dos encargos. Os valores estão detalhados e demonstrados em Nota explicativa nº 4. As provisões para perdas efetuadas para os valores a receber de Prestamistas e em relação aos contratos encerrados e em fase de depuração para fins de homologação pela CEF são estimadas e ajustadas de acordo com o julgamento da Administração quanto ao recebimento desses ativos. O percentual de perda relativos a essas provisões é revisado anualmente por ocasião do encerramento das demonstrações financeiras. Todavia, considerando o volume de contratos existentes e assinados com pessoal de baixa renda, é muito difícil estimar o valor da provisão necessária com uma certa segurança.

c) Operações futuras

O Governo do Estado de Minas Gerais criou o FEH para gerir o Programa de Habitação do Estado de Minas Gerais, incluindo a construção de novas habitações. No ato de criação do FEH, à COHAB MINAS foi atribuída a responsabilidade de gestora do FEH, seja no tocante a novas construções seja como administradora dos valores recebíveis. Como remuneração desses serviços, a COHAB MINAS recebe uma remuneração de 6% sobre os valores desembolsados pelo FEH, mais uma taxa de administração de crédito para cada parcela de financiamento efetivamente recebida pela COHAB MINAS e mais ainda uma parcela de custo variável para remunerar a eficiência da arrecadação calculada consoante fórmula definida no Decreto 44.168/2005, editado pelo Governador do Estado.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A administração da entidade concluiu, em 20 de março de 2023, as demonstrações financeiras referentes ao período contábil encerrado em 31 de dezembro de 2022. Em 27 de março de 2023, a diretoria examina as demonstrações e autoriza a sua emissão. As Demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil consubstanciadas na Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 6.404/76) e nos pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC. O registro

das operações segue também as instruções contidas no Manual da Companhia de Habitação Popular e as normas específicas da Caixa Econômica Federal. As Demonstrações financeiras foram preparadas utilizando-se o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos, tais como instrumentos financeiros, que são mensurados pelo valor justo. A Companhia não possui outros resultados abrangentes e, portanto, não está apresentando a Demonstração de resultados abrangentes. Dessa forma, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

As práticas contábeis adotadas pela COHAB MINAS estão mencionadas nestas notas explicativas juntamente com o detalhe da conta a que se refere. Em consonância com as normas contábeis, a companhia não incluiu notas explicativas para informações, quando a mesma não se apresenta material no conjunto das demonstrações. Práticas contábeis adicionais são mencionadas a seguir:

(a) Estimativas contábeis

A preparação das Demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas, no seu melhor julgamento, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, assim como os valores das receitas, custos e despesas. As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e se baseiam na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativa de eventos futuros considerada razoável para as circunstâncias, principalmente com relação a provisão para perdas na realização de FCVS, e para os valores a receber de Prestamistas, que estão registrados no Ativo circulante e no Ativo não circulante, provisões tributárias, cíveis, trabalhistas e outras judiciais, e outros recebíveis e obrigações.

Todavia, conforme mencionado na Nota explicativa nº. 1, considerando o volume de contratos existentes e assinados com pessoal de baixa renda, é muito difícil estimar o valor da provisão necessária com uma certa segurança. Portanto, esta é a principal área crítica que pode afetar de forma relevante as demonstrações financeiras atuais

Base de mensuração

As Demonstrações financeiras foram preparadas utilizando-se o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos, tais como instrumentos financeiros e recebíveis, que são mensurados pelo valor justo.

(b) Redução ao valor recuperável de ativos.

Segundo as normas contábeis, a entidade deve aplicar procedimentos para assegurar que seus ativos estejam registrados contabilmente por valor que não exceda seus valores de recuperação, o chamado “teste de impairment”. Contudo, esta Norma não se aplica a estoques, ativos advindos de contratos de construção, ativos fiscais diferidos, ativos advindos de planos de benefícios a empregados ou ativos classificados como mantidos para venda (ou incluídos em grupo de ativos que seja classificado como disponível para venda) em decorrência de as normas do CFC vigentes aplicáveis a esses ativos conterem disposições orientadoras para reconhecimento e mensuração desses ativos. Sendo assim, esta companhia não realiza tal procedimento.

(c) Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda do ambiente econômico principal no qual a COHAB MINAS opera, utilizada na preparação das Demonstrações financeiras, é o Real (R\$). Todas as informações financeiras foram apresentadas com valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente indicado.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Representam os saldos em depósitos bancários à vista e em aplicações financeiras, estas acrescidas dos rendimentos auferidos até a data do balanço, não excedendo o valor de mercado. A maior parte dos valores de Caixa – Depósitos bancários a vista, conforme demonstrado a seguir, é restrita a convênios assinados com a MGI, DER, PSH, Prefeitura de Itacarambi e Programa Auxílio Habitacional e a estes estão vinculados. Quanto a Equivalentes de Caixa, o aumento substancial do valor referente aos não vinculados a convênios, se deve ao saldo apurado da alienação do Terreno de Marzagão conforme elucidado na nota explicativa de nº 6. As aplicações financeiras se referem substancialmente a valores mantidos em fundos de investimento.

A composição de Caixa e equivalentes de caixa é a seguinte:

	<u>R\$ (mil)</u>	<u>R\$ (mil)</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Caixa	-	1
Depósitos bancários a vista		
Vinculados a convênios	108	204
Não vinculados a convênios	28	454
	<u>136</u>	<u>659</u>
Equivalentes de caixa		
Vinculados a convênios	5.182	4.326
Não vinculados a convênios	18.955	1.962
	<u>24.137</u>	<u>6.288</u>
	<u>24.273</u>	<u>6.947</u>

4. CONTRATOS RELATIVOS A PRESTAMISTAS A RECEBER E CONTRATOS ENCERRADOS E HOMOLOGADOS OU EM FASE DE DEPURAÇÃO PARA FINS DE HOMOLOGAÇÃO PELA CEF (FCVS)

	<u>(R\$(mil))</u>	<u>(R\$(mil))</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
A curto prazo	43.190	43.288
A longo prazo	21.051	19.114
Total	64.241	62.402
Menos: Provisão para perdas	<u>(37.577)</u>	<u>(37.683)</u>
Valor total, líquido	<u>26.664</u>	<u>24.719</u>
SEGREGADOS EM:		
Curto prazo	5.613	5.605
Longo prazo	21.051	19.114
Valor total, líquido	<u>26.664</u>	<u>24.719</u>

a) Prestamistas a receber - Contratos ativos:

Os valores a receber de Prestamistas estão demonstrados pelo saldo devedor do financiamento de unidades habitacionais, incluindo juros e a correção monetária até 31 de dezembro de cada ano, com base na variação da OTN, de acordo com a periodicidade da capitalização prevista contratualmente. Prestações vencidas e não pagas estão registradas por valores contratuais corrigidos pela OTN, mas sem o acréscimo de encargos de multa e de outros encargos após o vencimento. Esses contratos foram celebrados em conformidade com as normas do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e com planos próprios de habitação; têm prazo de amortização remanescente de 74 meses, com uma média ponderada de juros variáveis entre 3,6% e 5,68% ao ano (5,68% média ponderada geral); estão sujeitos à atualização monetária com base nos índices pactuados aplicáveis a operações desta natureza. Os financiamentos têm garantia hipotecária e de seguro, neste caso contra riscos de morte, invalidez permanente e de danos físicos. A maioria dos contratos tem seu vencimento final em 2024. A provisão para perdas das parcelas dos contratos que estão vencidas há mais de 180 dias e não recebidas foi calculada com base em provisões históricas. A Administração da COHAB MINAS acredita que esta provisão é suficiente para cobertura das perdas. O saldo devedor relativo às prestações vencidas está classificado no ativo circulante ou realizável a longo prazo, de acordo com o prazo contratual das parcelas a vencer, apesar de o contrato permitir o exercício do direito de vencimento antecipado de todo o financiamento. Adicionalmente, existem valores relativos ao FCVS inclusos nas parcelas dos contratos vencidos e vencidos, dessa conta de Prestamistas a receber, cujo montante não foi determinado para fins deste relatório.

b) Contratos encerrados em fase de depuração para fins de homologação junto à CEF (FCVS).

	(R\$(mil))	(R\$(mil))
	2022	2021
Composição dos contratos homologados, pendentes		
Contratos homologados	439.292	695.911
Contratos homologados em fase de revisão final	61.391	98.101
Contratos habilitados em fase de homologação	1.790	1.897
Contratos a serem habilitados	76.291	72.800
Contratos apresentados para habilitação em fase de reexame de documentação	525.105	185.238
	1.103.869	1.053.947
Menos: Provisão estimada para perdas com contratos	(422.230)	(250.625)
Saldo dos contratos a receber líquido de provisão estimada para perdas no recebimento.	681.639	803.322

- **Contratos homologados:** Referem-se aos contratos que são considerados liquidados por decurso do prazo contratual, mas que tinham ainda saldos residuais a receber do FCVS (doravante denominados “Contratos FCVS”). Estes contratos foram submetidos à CEF e foram aprovados para fins de pagamento pelo FCVS à COHAB MINAS.
- **Contratos homologados em fase de revisão final:** Referem-se a contratos FCVS que tinham sido homologados pela CEF anteriormente, mas que foram revisados pela mesma e foram identificadas pendências a serem resolvidas pela COHAB MINAS para fins de nova reapresentação para homologação.
- **Contratos habilitados em fase de homologação:** Referem-se a contratos, cuja documentação já foi preparada pela COHAB MINAS e enviada à CEF para fins de exame para fins de homologação.
- **Contratos a serem habilitados:** Referem-se a contratos FCVS, em fase de preparação de documentação pela COHAB MINAS, para fins de apresentação à CEF para fins de homologação.
- **Contratos apresentados para habilitação em fase de reexame de documentação:** São contratos que já foram enviados à CEF para fins de habilitação, mas que tiveram a sua homologação negada. Estes contratos necessitam ser reexaminados na sua íntegra pela COHAB MINAS para nova apresentação à CEF. Este é o principal valor que compõe a Provisão estimada para perdas com contratos acima mencionada, já que a expectativa é de perda substancial deste valor

Os contratos homologados referem-se aos valores aprovados pela CEF para fins de recebimento do FCVS do SFH. Todos os contratos estão registrados pelo valor residual existente após a data de término do contrato, que é o montante a receber do FCVS, incluindo juros e a correção monetária até 31 de dezembro de cada ano, com base na variação da UPR. No momento, ainda pende de normatização pelo Governo Federal sobre o ressarcimento à COHAB MINAS do valor a receber do FCVS, relativamente ao

valor residual de cada contrato. Esses ativos estão deduzidos da provisão estimada para perdas que é ajustada anualmente a débito ou a crédito do resultado do exercício, com base na melhor expectativa de perdas estimada pela Administração. Essa provisão foi calculada considerando a fase de cada tipo de contrato.

c) Efeitos de ativos e passivos do Sistema Financeiro Habitacional

A situação entre os Ativos e Passivos decorrentes do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) apresenta a seguinte posição:

	<u>(R\$(mil))</u>	<u>(R\$(mil))</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Prestamistas a receber e valores relativos ao FCVS homologados, em fase de homologação e em fase de habilitação junto à CEF, líquido de provisão para perdas		
Curto prazo	5.613	5.605
Longo prazo	644.788	822.436
Total a receber	650.401	828.041
Empréstimos habitacionais		
Curto prazo	-	-
Longo prazo	775.075	739.539
FCVS trimestral a recolher - longo prazo	17.129	44.625
Total a pagar	792.204	784.164
Resultado entre ativos e passivos relacionados com o Sistema Financeiro de Habitação - Ativo líquido (Nota explicativa nº 1)	(141.803)	43.877

Apenas como referência, o valor dos ativos acima está diminuído da provisão para perdas.

d) Demonstração dos Empréstimos habitacionais (Passivo)

A carteira imobiliária da COHAB MINAS é oriunda das operações de empréstimos do extinto Banco Nacional da Habitação (BNH) e está em fase de liquidação seja por decurso de prazo contratual final ou pela sua quitação nos termos da Lei nº 10.150.

Os saldos dos empréstimos podem ser assim demonstrados em 31 de dezembro de:

	<u>(R\$(mil))</u>	<u>(R\$(mil))</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banco do Brasil S/A	775.075	739.539
SEGREGADO ENTRE:		
Circulante	-	-
Longo prazo	775.075	739.539
Total	775.075	739.539

Os empréstimos referem-se a recursos obtidos para execução dos programas de habitação, estão sujeitos a encargos variáveis entre 0% e 3,08% ao ano (correspondendo a uma média ponderada de 3,08% ao ano) mais correção monetária.

A movimentação dos empréstimos em cada ano é como segue:

SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	<u>716.658</u>
Amortizações	(74)
Juros de carência	22.955
Correção monetária	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	<u>739.539</u>
Amortizações	(173)
Juros de carência	23.453
Correção monetária	12.256
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	<u>775.075</u>

Sobre o Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS)

Com a edição da Lei nº 10150, de 21 de dezembro de 2000, foram autorizados aos agentes financeiros que aderissem aos termos da referida lei à quitação antecipada dos saldos devedores e receberem do FCVS o pagamento dos resíduos, exonerando os compradores de tal pagamento até o término original dos contratos. As negociações feitas vincularam o pagamento do empréstimo tomado junto ao FGTS ao recebimento de créditos do FCVS. Ocorre que esta compensação ainda não ocorreu, tendo se passado muitos anos e a COHAB MINAS não ter recebidos os pagamentos, ou seja, a compensação com o FGTS não é feita, por diversos motivos, entre os quais as mudanças constantes na legislação do FCVS e pela falta de auditoria nos contratos a cargo da CAIXA. Para tentar legitimar a sua postura, a Conselho Curador do FGTS-CCFGTS revogou as resoluções que regulamentavam a concessão de carência para pagamento do FGTS enquanto a apuração FCVS caminhava (Resoluções 353/2000 e 419/2003). A Resolução 843/2017, que substituiu as anteriores, impedia a concessão de carência e determinava o pagamento à vista ou, então, que fosse feito o parcelamento junto ao FGTS como débitos/créditos distintos do FCVS e com novas condições de pagamento, taxas, juros, correções e etc. O que faria a COHAB MINAS desembolsar uma prestação mensal sem garantia alguma de recebimento do FCVS. Como a CAIXA/FGTS em atendimento à determinação do Conselho Curador do FGTS insistiu, chegando a impor prazo para o pagamento sob pena de ser retido o valor integral junto aos repasses federais para o Estado de Minas Gerais, a Diretoria Jurídica (DJ) ajuizou ação requerendo em sede de tutela antecipada (liminar) a suspensão da cobrança, tendo obtido êxito no

pedido com o deferimento da suspensão de toda e qualquer cobrança pela CAIXA. Ressalta-se, para fins de informação, que o FGTS é um fundo privado e o FCVS é um fundo público ligado a União. Ambos os fundos são geridos pela CAIXA. Estrategicamente foi feito uma defesa contra a cobrança pelo FGTS e um ataque contra o FCVS, o que colocou a CAIXA, gestora dos dois fundos, em uma condição de dualidade interna. Assim, a COHAB MINAS, por intermédio da Diretoria Jurídica deverá verificar a probabilidade de êxito relativa a cada um dos pedidos e não simplesmente da ação como um todo.

5. OUTROS VALORS REALIZÁVEIS A CURTO PRAZO

	(R\$(mil))	(R\$(mil))
	2022	2021
Outros valores realizáveis a curto prazo	656	783
	656	783

Neste grupo, tem-se valores a receber de seguro do SFH e pequenos bloqueios judiciais que ocorrem durante o ano.

6. TERRENOS E BENS IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Os terrenos são representados por:

	R\$ (mil)			R\$ (mil)
	2022	Aquisições	Baixas	2021
Terrenos mais relevantes				
Oswaldo Barbosa Pena II - Nova Lima	8.500	-	-	8.500
Bairro Novo Centro - Santa Luzia	10.502	-	-	10.502
Água Branca Teleférico - Contagem	4.479	-	-	4.479
Fazenda Marzagão	0	-	6.420	6.420
Unidades reintegradas de propriedade da COHAB	684	-	-	684
	24.165	-	6.420	30.585
Terrenos menos relevantes	14.768	-	-	14.768
	38.933	-	6.420	45.353
Bens imóveis a comercializar	11.542	-	5.726	17.268

Os totais acima se referem a:

- Quatro terrenos avaliados em 2009.
- Áreas remanescentes de conjuntos habitacionais, cujo valor já foi incluído, total ou parcialmente, no valor de custo dos conjuntos habitacionais construídos em anos anteriores e que se encontram registrados na contabilidade por valores irrisórios

- Outros terrenos de propriedade da Companhia adquiridos em anos anteriores;
- De comum acordo entre as partes e conforme registro de Escritura Pública de Desapropriação que fez o Estado de Minas Gerais e a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - COHAB-MG, datada de 08 de fevereiro de 2022, houve a desapropriação do terreno denominado Fazenda Marzagão pelo valor de R\$ 58.978 mil depositado integralmente em 23/02/2022.
- O valor de R\$53.508 mil apurado como Resultado na alienação de imóveis está pelo líquido, ou seja, descontado o valor dos terrenos.
- A Companhia provisionou Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro Líquido, no valor de R\$ 12,8 milhões, para fazer face aos tributos sobre a mais valia dos terrenos avaliados.

7. IMOBILIZADO E INTANGÍVEL

	(R\$(mil))				(R\$(mil))
IMOBILIZADO	2022	Ajustes	Aquisições	Baixas	2021
Equipamentos	89	19	-	-	70
Móveis e utensílios	28	(279)	-	-	307
Veículos	101	-	-	-	101
Computadores e periféricos	840	(424)	-	-	1.264
Instalações	-	(147)	-	-	147
Custo dos bens	1.058	(831)	-	-	1.889
Depreciação acumulada	(1.058)	831	-	-	(1.889)
TOTAL	0	0	-	-	0

	(R\$(mil))				(R\$(mil))
INTANGÍVEL	2022				2021
Sotwares adquiridos	429	276	-	-	153
Amortização acumulada	(429)	(276)	-	-	(153)
TOTAL	-	-	-	-	-

No Exercício de 2022, a Companhia procedeu o levantamento do inventário físico dos bens do ativo imobilizado e intangível o que ocasionou os ajustes apresentados no quadro acima, os quais encontram-se totalmente depreciados.

8. OBRIGAÇÕES COM CONVÊNIOS

		R\$ (mil)	
	Nota	2022	2021
MGI - Módulo sanitário	a	379	377
PSH		1.002	978
Glória - Uberlândia	b	4.071	3181
Programa MCMV Parcerias		248	410
Outros convênios		658	604
		6.358	5.550

- a) A COHAB MINAS administrou um convênio firmado com a MGI - Minas Gerais Participações S/A. tendo em vista a sua expertise na área de construção. Ressalta-se que no exercício de 2019, houve a prestação de contas à MGI ficando ainda um saldo remanescente do convênio referente a bloqueios judiciais e rendimentos do mesmo, que serão repassados à MGI.
- b) O Fundo Especial do Triângulo do Glória - FETG foi criado em conformidade com o Termo de Cooperação Técnica, Social e Financeira firmado pela Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – Cohab Minas e a Associação dos Moradores do Bairro Élisson Prieto – AMBEP, assinado em 17/04/2018, com o objetivo de centralizar os recursos financeiros destinados a auxiliar no custeio das despesas para elaboração de projeto de regularização fundiária; desenvolvimento dos trabalhos técnicos sociais necessários para cadastramento dos ocupantes; realização do procedimento de demarcação urbanística; implantação da infraestrutura essencial, como: sistema de pavimentação e drenagem, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, etc; cooperação na implantação de equipamentos públicos, como: escola, creche, unidade de saúde, posto policial, transporte, limpeza urbana, coleta de lixo, etc; e; demais despesas que se fizerem necessárias à viabilização da efetiva regularização fundiária do núcleo urbano informal consolidado na área do Triângulo do Glória. Os recursos aportados no FETG poderão ser utilizados no custeio de toda e qualquer despesa necessária à efetivação da regularização fundiária do núcleo urbano informal consolidado na área do Triângulo do Glória.

9. OBRIGAÇÕES COM TERCEIROS

	R\$ (mil)	R\$ (mil)
	2022	2021
Condomínio Cidade Administrativa	20.032	18.554
	20.032	18.554

Referem-se a valores a pagar ao Condomínio da Cidade Administrativa.

10. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS, TRABALHISTAS E ENCARGOS

		<u>R\$ (mil)</u>	<u>R\$ (mil)</u>
	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Salários a pagar		2	-
Férias a Pagar		310	135
Provisão Férias		2.805	2.404
Imp. de Renda Retido s/ Folha de Pagto	a	496	3.870
INSS e Contribuições Correlatas	a	580	7.091
FGTS a recolher		193	4
IPTU		807	668
Parcelamentos	a	2.942	3.450
Outros valores a recolher		294	491
		<u>8.429</u>	<u>18.113</u>
Parcelamentos (não circulante)		3.529	6.472
Total das obrigações		<u>11.958</u>	<u>24.585</u>

- a) A COHAB MINAS, liquidou débitos relativos a INSS e Imposto de Renda e boa parte parcelamento inscrito em dívida ativa.

11. FORNECEDORES E SERVIÇOS DE TERCEIROS

	<u>R\$ (mil)</u>	<u>R\$ (mil)</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cia Excelcior de seguro	555	3.105
Prestar	255	108
Maria Aquino	95	21
Outros	259	1.563
	<u>1.164</u>	<u>4.797</u>

Cabe destacar que havia um passivo contratual com a seguradora Cia Excelcior no final de 2021 referentes aos repasses não efetuados de junho a novembro/2021. No ano de 2022, tanto os débitos quanto os repasses foram regularizados.

12. SEGURO HABITACIONAL

	<u>R\$ (mil)</u>	<u>R\$ (mil)</u>
Seguros Habitacionais	2022	2021
	6.888	5.670

O seguro habitacional destina-se à garantia de contratos de financiamentos no que tange a cobertura por Morte ou Invalidez Permanente dos mutuários, bem como a cobertura de Danos Físicos do seu imóvel. Este saldo vinha se acumulando pela inadimplência dos pagamentos oriundos de gestões anteriores. Contudo, por iniciativa desta nova gestão, foi realizado uma renegociação com a seguradora Excelsior para a regularização dos pagamentos. Seus efeitos serão observados a partir do próximo exercício.

13. FCVS A RECOLHER

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
FCVS a recolher	17.129	44.625
	17.129	44.625

A Companhia mantém provisão referente ao FCVS trimestral decorrente de obrigação, de vez que optou pela novação da dívida conforme Lei 10.150/2000. O saldo está sendo corrigido normalmente, de acordo com o regime contábil de competência de exercícios e pende de acerto entre a CEF e a Companhia.

14. VALORES A PAGAR – FEH

O saldo decorre de transferências de direitos creditórios pertencentes do Fundo Estadual de Habitação – FEH para dar o suporte financeiro à Companhia para a continuidade de suas operações, cuja pode ser assim demonstrada:

SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	<u>94.478</u>
Direitos creditórios FEH	-
Outros valores a repassar ao FEH	(758)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	<u>93.720</u>
Direitos creditórios FEH	-
Outros valores a repassar ao FEH	(3.032)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	<u>90.688</u>

15. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS CÍVEIS, TRABALHISTAS E OUTRAS

		R\$ (mil)		R\$ (mil)
	Nota	2022	Adições/(baixas)	2021
Contingências cíveis	a	38.016	(4.909)	42.925
Contingências trabalhistas	b	12.500	4.205	8.295
Contingências tributárias	c	431	-	431
		50.947	(704)	51.651

De acordo com o CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, as ações com os riscos avaliados como provável foram provisionadas, conforme abaixo:

- a) As contingências cíveis tratam de diversas ações judiciais cíveis que se referem substancialmente a ações por danos morais, usucapião e indenizações.
- b) As contingências trabalhistas referem-se substancialmente a processos movidos contra a Companhia, cujo desfecho na avaliação dos assessores jurídicos é considerado provável.
- c) As contingências tributárias são relativas a IPTU de imóveis comercializados ou a comercializar.

Para as contingências classificadas como possíveis, levantou-se um montante de R\$ 753.266 mil, sendo: R\$ 750.600 mil para contingências Cíveis, R\$ 592 mil para contingências trabalhistas e R\$ 2.074 mil para contingências tributárias.

Apesar da redução de R\$ 704 mil ocorrida no passivo, conforme demonstrado no quadro acima, as despesas com contingência, ainda sim, aumentaram R\$76 mil, conforme consta na demonstração de resultado, em virtude do reconhecimento de despesas durante este exercício, relativo ao pagamento das últimas parcelas do acordo judicial referente ao Biênio dos funcionários.

16. PIS E COFINS DIFERIDOS

Em 2022 houve a reversão da provisão de R\$ 4.535 mil de PIS e COFINS diferidos realizada em anos anteriores que incidiriam sobre a vendas de terrenos que não ocorreram.

17. AJUSTE A VALOR PRESENTE DE ATIVOS E PASSIVOS

A Companhia não pratica transações significativas de vendas a prazo com valores pré-fixados. Todos os valores ativos e passivos são ajustados por rendimentos ou encargos e estão, assim, mensurados nas datas dos balanços por valores próximos aos respectivos valores presentes, segundo avaliação da Administração.

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)

a) Capital

O capital da Companhia é representado por 85.753 mil ações ordinárias nominativas em 31 de dezembro de 2022 (31/12/2021 – 77.986 mil).

b) Adiantamento p/ futuro aumento de capital

No exercício de 2021, o Governo doou imóveis para a COHAB Minas, a título de adiantamento de capital no valor de R\$20.798 mil. Desse valor foram integralizados R\$7.767 mil. Este valor refere-se a venda de 44 imóveis regularizados e aprovados para integralização. Em 31/12/2022 o saldo é de R\$ 13.031 mil.

c) Ajuste de avaliação patrimonial

O valor de R\$15.696 mil, decorre da atualização feita em 2009, de parte dos Terrenos a comercializar. Este valor foi acrescido no Patrimônio líquido, líquido dos valores dos tributos incidentes relativos a imposto de renda e contribuição social sobre lucros, e está deduzido de valores já realizados. Este valor é transferido para Lucros ou prejuízos acumulados por ocasião das vendas dos terrenos reavaliados.

19. PARTES RELACIONADAS – ACIONISTAS

A COHAB MINAS é uma empresa de economia mista controlada pelo Estado de Minas Gerais, que detém 99,99% do capital, não possuindo empresas subsidiárias e nem coligadas. As transações registradas entre a Companhia e seus acionistas são aportes de capital necessários a sua continuidade operacional. Sobre os recursos recebidos não incidem encargos financeiros, sendo o seu valor registrado em conta para esse fim no Patrimônio Líquido, pelo seu valor original. Toda a política operacional da COHAB MINAS é conduzida no contexto das atividades do Governo do Estado de Minas Gerais, que tem a Companhia como uma extensão de suas atividades na área habitacional.

Neste sentido, a COHAB MINAS conduz uma atividade social sem os objetivos específicos de obter lucros. Ainda, neste contexto, o Estado de Minas Gerais transferiu da Companhia para o FEH a responsabilidade pela construção de novas moradias habitacionais, passando para a COHAB MINAS a atividade de gestão das construções e de agente financeiro do FEH, pelo qual é remunerada mediante condições estabelecidas na legislação regulatória sobre o FEH (vide Nota explicativa no.1)

Adicionalmente, apresenta-se a remuneração máxima, mínima e média do Conselho de Administração e da diretoria Estatutária.

Remuneração (incluindo benefícios e encargos)	2022		2021	
	Diretoria Executiva	Conselhos de Adm e Fiscal	Diretoria Executiva	Conselhos de Adm e Fiscal
Número de membros	5	6	5	6
Valor da maior reumuneração individual	23.792,53	3.000,00	28.573,90	3.000,00
Valor da menor remuneração individual	22.659,55	2.000,00	21.085,93	2.000,00
valor médio da remuneração individual	7.742,01	833,33	9.931,96	2.500,00

20. APURAÇÃO DO RESULTADO

O resultado da Companhia é apurado pelo regime contábil de competência de exercícios. Dessa forma, as receitas, os custos e despesas incluem os ajustes de ativos a valor de mercado ou de realização, inclusive uma estimativa de provisão para fazer face às perdas prováveis na realização de contas a receber de mutuários (Prestamistas a receber - Contratos ativos) e para Contratos encerrados em diversas fases de preparação para homologação, homologados e em fase de revisão pela CEF e pela COHAB MINAS para fins de homologação.

21. PREJUÍZOS FISCAIS E BASE NEGATIVA DE CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A provisão para imposto de renda e contribuição social sobre lucros seria calculada, quando aplicável, com base no resultado contábil apurado em cada exercício ajustado por adições e exclusões a este resultado, deduzidos dos prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social correspondentes a 30% do lucro fiscal assim apurado, e sobre o qual seriam aplicadas as alíquotas vigentes na data do encerramento de cada exercício social de 15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240.000 anuais para imposto de renda, e 9% para contribuição social. Considerando que, no contexto global, a Companhia não tem previsão de geração de resultados positivos no futuro para absorver todas as perdas que poderão ocorrer com a liquidação dos contratos de financiamento a mutuários, bem como para absorver os prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social que se encontram acumulados, não foi calculado o imposto de renda

e contribuição social diferidos a serem compensados futuramente com tributos a pagar, e que poderiam estar registrados no ativo caso tivesse a certeza de lucratividade futura.

22. OBRIGAÇÕES DE BENEFÍCIOS DE APOSENTADORIA

A COHAB MINAS é uma das Patrocinadora da Fundação LIBERTAS e mantém atualmente 2 Planos de Previdência para atender seus empregados, cujos detalhes são os seguintes:

a) Plano COHABprev (CNPB nº 2008.0030-19) / MODALIDADE CD

Em 31 de dezembro de 2022 o Plano apresentou Provisões Matemáticas no montante total de: R\$ 20.756.830,83, segregadas entre:

-BENEFÍCIOS CONCEDIDOS: R\$ 2.929.707,44

-BENEFÍCIOS A CONCEDER: R\$ 17.827.123,39

b) Plano COHAB PLANO SALDADO (CNPB nº 1982.0027-19) / MODALIDADE BD

- Em 31 de dezembro de 2022 o Plano apresentou Provisões Matemáticas no montante total de R\$ 60.544.709,00, segregadas entre:

-BENEFÍCIOS CONCEDIDOS: R\$ 43.972.475,00

-BENEFÍCIOS A CONCEDER: R\$ 16.572.234,00.

23. RECEITA DE ADMINISTRAÇÃO DO PROGRAMA DO FEH

	<u>R\$ (mil)</u>	<u>R\$ (mil)</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita de administração do programa do FEH	11.475	10.860

A Companhia é agente financeiro e gestor do FEH, sendo remunerada pelos serviços prestados.

24. RECEITAS E DESPESAS DE JUROS, CORREÇÃO MONETÁRIA E OUTROS ENCARGOS

	<u>R\$ (mil)</u>	<u>R\$ (mil)</u>
	<u>Ano 2022</u>	<u>Ano 2021</u>
RECEITAS DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Receita de juros, correção monetárias e outros encargos	1.502	23.818
Receita de multas e encargos moratórios	1.194	2.828
	<u>2.697</u>	<u>26.646</u>
DESPESAS DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
	(129.006)	(26.360)
	<u>(129.006)</u>	<u>(26.360)</u>
	<u>(126.310)</u>	<u>286</u>

As receitas com juros e correção monetária são originárias dos financiamentos concedidos aos mutuários com o correspondente acréscimo a seu saldo devedor, bem como aquelas relativas aos ajustes aos saldos do FVCS Homologados. De lado outro, as despesas se referem a custos financeiros dos financiamentos contraídos para construir moradias aos mutuários da Companhia, bem como da atualização do saldo devedor do FCVS TRIMESTRAL. Os saldos contratuais de financiamentos, estão atrelados ao Banco do Brasil e são substancialmente oriundos do Sistema Financeiro da Habitação e, portanto, são acrescidos de juros, correção monetária e encargos. O resultado financeiro do sistema pode ser assim demonstrado:

25. DESPESA COM PESSOAL

	<u>R\$ (mil)</u>	<u>R\$ (mil)</u>
	<u>Ano 2022</u>	<u>Ano 2021</u>
Remuneração a empregados	(17.234)	(14.998)
13º Salário e férias	(3.943)	(3.422)
Vantagem pessoal (Programa de alimentação e outros)	(2.214)	(1.948)
Encargos sociais (INSS, FGTS, Sistema S, etc.)	(6.882)	(5.983)
Diárias e ajudas de custo	(115)	(31)
	<u>30.388</u>	<u>(26.382)</u>

Neste grupo, observa-se variação mais expressiva na conta de remuneração a empregados em decorrência da movimentação funcional dos empregados.

26. SERVIÇOS DE TERCEIROS

	R\$ (mil)	R\$ (mil)
	Ano 2022	Ano 2021
Despesas com locação de bens	(2.087)	(1.730)
Serviços técnicos com pessoa jurídica	(966)	(1.208)
Despesas com tributos	3.771	(813)
Serviços de recepção e afins	(2.735)	(1.139)
Serviços de processamento de dados	(1.734)	(1.859)
Despesas judiciais e de cartório	(372)	1
Despesas com encargos diversos	(14)	(4)
Serviços de motorista	(235)	(225)
Desmajoração de seguro	(245)	(310)
Serviços de contínuos	(6)	(114)
Despesas com editais	(66)	(124)
Serviço de vigilância	-	(193)
Outras despesas com terceiros	(5.674)	(1.544)
	(10.363)	(9.262)

A variação ocorrida no grupo se deve basicamente a reversão da provisão de PIS e COFINS explicada na nota 16 e ainda o aumento o aumento na conta "Outras despesas com terceiros relativo ao pagamento de multas de impostos inscritos na dívida ativa conforme explicado na nota 10.

27. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

São considerados instrumentos financeiros pela Companhia as Aplicações financeiras incluídas em Caixa e equivalentes de caixa, os Terrenos a comercializar, Prestamistas a receber e FCVS a receber e a pagar relativamente ao, respectivamente, saldo residual de contratos a receber e o FCVS a recolher em bases trimestrais, além dos empréstimos a pagar ao Banco do Brasil relativamente aos financiamentos obtidos para financiar as vendas para os mutuários. A COHAB MINAS valoriza esses instrumentos financeiros pelo seu valor justo em 31 de dezembro de cada ano. O valor de mercado reconhecido nas Demonstrações financeiras representa o montante de caixa que a COHAB MINAS receberia ou pagaria, conforme apropriado, se liquidasse as transações na data do balanço.

28. GESTÃO DE RISCO

a) Gestão de riscos financeiros

A Companhia possui e segue uma política de gestão de seus riscos financeiros, em especial considerando os riscos de sua atividade. A maior parte de seus riscos encontra-se nos valores a receber de Prestamistas, tanto de curto quanto de longo prazo, e nos valores de contratos homologados e ainda a serem homologados pela CEF. Isto porque parte dos contratos pode não ser homologada, o que representará um prejuízo para a Companhia. Este prejuízo, tanto relativo aos valores a receber de Prestamistas, bem como do valor de contratos relativos ao FCVS, poderá ser maior ou menor do que as provisões constituídas, e não foi praticável determinar o montante deste risco considerando que os mutuários da COHAB MINAS e os valores a receber do FCVS possuem incerteza quanto ao exato valor desse ativo, além de tratar-se de prestações de pequeno valor no caso dos Prestamistas.

Ainda em termos de gestão de riscos financeiros, existem os valores a pagar resultantes de financiamentos obtidos para financiar os contratos com mutuários, que estão registrados no passivo como um compromisso financeiro, para o qual a Companhia não dispõe de recursos financeiros para liquidá-lo, a não ser que realize os valores de financiamentos a pagar e receba os valores relativos aos contratos já homologados (vide detalhes na Nota explicativa 4) c)).

b) Riscos de mercado

- Aplicações financeiras, incluídas em Caixa e equivalentes de caixa: São registradas pelo valor da aplicação mais os rendimentos auferidos, que representam o montante caso a Companhia resgatasse os valores aplicados na data de 31 de dezembro. As aplicações são feitas consoante política definida pelo Estado de Minas Gerais ou pelo Governo Federal, o que minimiza o risco envolvido quanto à realização do valor apresentado no Balanço patrimonial em 31 de dezembro. Os recursos vinculados a programas do Governo estão parte aplicados no mercado financeiro.

- Terrenos a comercializar – O risco envolvido decorre do fato de que a realização do valor desses terrenos depende de política do Governo do Estado de Minas Gerais, o acionista detentor praticamente da totalidade do capital da Companhia. Por outro lado, é expectativa de que o valor da maioria desses terrenos está demonstrado por valores subavaliados, não representando de fato o valor de sua realização. Isto porque parte desses terrenos foi registrada pelo valor de sua avaliação em 2009 que não foi atualizada para 31 de dezembro de 2022, parte está registrada por valor recebido em dação em pagamento pelo Estado de Minas Gerais há vários anos, e parte está registrada por valor simbólico ou irrisório.

- Valores a receber relativos a Prestamistas por vendas de Imóveis – O risco de realização desses bens diz respeito a valores a receber de uma grande quantidade de mutuários de baixa renda, valores de prestações muito pequenas, inadimplência alta, e muitos imóveis transferidos pelo mutuário a terceiros sem a anuência da Companhia. Ainda que não seja possível mensurar os efeitos econômicos decorrentes da propagação do coronavírus (COVID-19) e em função dos efeitos decorrentes do mercado, há um risco do aumento do não recebimento de créditos, acarretando no aumento da estimativa de perda de crédito esperada que deva ser, em algum momento e dependendo do caso concreto, reconhecida.

- Saldo residual de contratos de vendas de imóveis a receber do FCVS – O principal risco para a Companhia é a localização de toda a documentação relativa a todos os contratos. A falta dessa documentação não permite que o valor a receber seja habilitado para fins de homologação, o que resultará em perda para a Companhia. Ademais, inexistente uma política do Governo Federal definida para o pagamento do saldo do FCVS e dos valores do FCVS relativos aos contratos ainda em vigor.

- Compensação do valor homologado pela CEF com o empréstimo a pagar ao Banco do Brasil – Este assunto encontra-se indefinido pela União, de vez tratar-se de um passivo gerado por políticas governamentais adotadas ao longo de muitos anos, não sendo praticável afirmar que estes valores serão de fato totalmente recuperados no futuro e em que condições.

c) Riscos de inflação

O risco de inflação decorre da exposição dos principais ativos e passivos do Sistema Financeiro Habitacional (SFH). Todavia, o risco em relação aos ativos é muito minimizado porque os ativos são corrigidos com base em um índice fixado pelo Governo Federal para o SFH. O Banco credor dos financiamentos habitacionais passou a exigir o pagamento dos encargos passivos decorrentes dos financiamentos a pagar, todavia, a Companhia está discutindo este assunto. Se a intenção do credor se concretizar, ocorrerá um desequilíbrio entre os rendimentos dos ativos e passivos.

d) Riscos de taxa de câmbio

A COHAB MINAS não tem valores ativos ou passivos em moeda estrangeira ou em Reais corrigidos com base em moeda estrangeira. Portanto, inexistente exposição cambial.

e) Risco de continuidade operacional

A Companhia tem como Acionista controlador e detentor de praticamente todo o capital o Estado de Minas Gerais. Assim sendo, a Companhia está sujeita às decisões tomadas pelo Governo Estadual em relação aos entes estatais, incluindo a Companhia, que é uma sociedade de economia mista. Adicionalmente, as receitas da Companhia não têm sido suficientes ao longo dos anos para suportar as suas despesas financeiras e operacionais, resultando sempre em prejuízo. Assim sendo, o Estado de Minas tem dado o suporte financeiro necessário para a Companhia continuar a operar.

29. FATOS SIGNIFICATIVOS

A Cohab Minas, apesar dos desafios enfrentados no ano de 2022, honrou seus compromissos financeiros, colocando seus pagamentos em dia, não deixando ainda, de demonstrar o empenho no sentido de atender sua missão, focando suas ações em viabilizar soluções de moradias populares e de urbanização para melhor qualidade de vida à população residente no Estado de Minas Gerais, apresentando resultado satisfatório quanto ao atingimento das metas propostas. Alinhados aos planos e programas habitacionais, as diretrizes e objetivos foram priorizados, novas metas foram definidas e sua execução vem sendo acompanhada sistematicamente, por meio de indicadores, demonstrando o compromisso com os resultados da organização. As metas estabelecidas para 2023 foram revistas a partir dos resultados obtidos em 2022 na busca do atendimento dentro dos prazos almejados, indicando o foco no atendimento de sua missão e de seus objetivos estratégicos.

30. EVENTOS SUBSEQUENTES

A Administração da Companhia, nos termos do Pronunciamento Técnico no CPC 24 – Evento Subsequente, declara a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da empresa ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

RICARDO AUGUSTO DE GONTIJO
VIVIAN:07941492601

Assinado de forma digital por
RICARDO AUGUSTO DE
GONTIJO VIVIAN:07941492601
Dados: 2023.04.20 16:04:15
-03'00'

Ricardo Augusto de Gontijo Vivian
Presidente

Leonardo Petrus
Diretor Administrativo

LEONARDO
PETRUS:92341306691

Assinado de forma digital por
LEONARDO PETRUS:92341306691
Dados: 2023.04.20 10:11:21 -03'00'

Responsável Técnico
Othon Pereira de Mello
CRCMG 063744-O

OTHON PEREIRA
DE
MELLO:63922649653
53

Assinado de forma digital
por OTHON PEREIRA DE
MELLO:63922649653
Dados: 2023.04.13
14:36:52 -03'00'