

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2023

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



1 – A instituição e suas operações

A Fundação Habitacional do Exército – (FHE) é uma instituição criada pela Lei nº 6.855, de 18 de novembro de 1980, supervisionada pelo Comando do Exército e com atuação em todo o território nacional.

Possui personalidade jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, com finalidade social e tempo de duração indeterminado e é integrante do Sistema Financeiro da Habitação – (SFH).

A matriz da Fundação Habitacional do Exército – FHE está localizada na Avenida Duque de Caxias, S/N, Setor Militar Urbano, Brasília – DF, Brasil. De acordo com o art. 3º da Lei nº 7.750, de 13 de abril de 1989, não são destinados à Fundação recursos orçamentários da União.

A FHE detém as prerrogativas da Fazenda Pública, nos termos do artigo 31 da Lei nº 6.855, de 18 de novembro de 1980 e, por este motivo, não está sujeita ao Imposto de Renda e está isenta da Contribuição Social.

2 – Apresentações das demonstrações contábeis

a. Base da apresentação

A Fundação Habitacional do Exército possui características de uma fundação pública, por se adequar, em alguns aspectos, à definição do Decreto-Lei nº 200, de 25 de fevereiro de 1967, e suas alterações. Entretanto, o legislador trouxe disciplina específica (Lei Especial) para caracterizar a FHE como órgão diferente dos padrões usuais da estrutura administrativa da União.

Por essas razões, a FHE não elabora as demonstrações contábeis previstas na Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964.

Na confecção das demonstrações contábeis da FHE foram aplicadas as melhores práticas contábeis adotadas no Brasil, elaboradas a partir de diretrizes contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações com observância às normas e instruções do Conselho Monetário Nacional – (CMN), das orientações e regulamentações oriundas do Banco Central do Brasil – (BACEN) e, também, da Comissão de Valores Mobiliários – (CVM) e da Secretaria do Tesouro Nacional (STN), quando aplicável. Além de serem observados os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – (CPC) que foram recepcionados pelo BACEN e pela CVM, quando adequáveis.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião de 27 de março de 2024 e não há eventos subsequentes a serem divulgados.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações contábeis são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Entidade.

c. Uso de estimativas e julgamentos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros consideradas razoáveis para as circunstâncias. A preparação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração, em cada data-base, faça julgamentos, construa estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem a provisão para créditos de liquidação duvidosa (Nota Explicativa nº 8); a provisão para passivos contingentes (Nota Explicativa nº 12); a provisão para perdas do FCVS (Nota Explicativa nº 6); a

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2023

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



provisão para desvalorização de imóveis a comercializar (Nota Explicativa nº 7) e outras provisões. Os valores definitivos das transações envolvendo essas estimativas somente são conhecidos por ocasião da sua liquidação.

3 – Resumos das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

O resultado é apurado em conformidade com o regime de competência. As operações formalizadas com encargos financeiros pós-fixados estão registradas pelo valor atualizado pelo critério *pro rata temporis*, com base na variação dos respectivos indexadores pactuados. As rendas das operações de crédito vencidas há mais de 60 dias inclusive, independentemente do seu nível de risco, são reconhecidas como receita quando efetivamente recebidas.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O total de caixa e equivalentes de caixa inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, depósitos na POUPEX e Títulos e Valores Mobiliários, representados por aplicações de recursos não procurados por consorciados. Ressalte-se que, por força do artigo 15 da Lei nº 6.855, de 18 de novembro de 1980, os recursos da FHE são depositados na POUPEX (Nota Explicativa nº 4).

c. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários adquiridos são registrados pelo valor de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, observada a regulamentação contida na Circular BACEN nº 3.068, de 8 de novembro de 2001.

Os títulos estão classificados, em função da intenção da Administração, na categoria títulos disponíveis para venda. A Instituição não possui títulos mantidos para negociação e nem títulos mantidos até o vencimento na data-base das demonstrações contábeis (Nota Explicativa nº 5).

i. Títulos disponíveis para venda

Podem ser vendidos pontualmente a partir do comportamento do cenário econômico, porém sem a intenção de serem ativa e frequentemente negociados. São contabilizados pelo valor de mercado, sendo os rendimentos intrínsecos reconhecidos nas demonstrações de resultado e os ganhos e as perdas decorrentes das variações do valor de mercado, ainda não realizados, reconhecidos em conta específica do Patrimônio Líquido - "Ajustes de Avaliação Patrimonial - Títulos Disponíveis para Venda" - até a sua realização por venda. A metodologia de ajuste a valor de mercado dos títulos e valores mobiliários foi estabelecida com observância a critérios consistentes, formais, objetivos, verificáveis e transparentes.

ii.1 Fundos de investimentos

A carteira está representada por um título privado referente às aplicações de recursos não procurados de consorciados, aplicados até que sejam devolvidos àqueles, na forma do artigo 26 da Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008. Ressalte-se que, por força do artigo 15 da Lei nº 6.855, de 18 de novembro de 1980, os recursos da FHE são depositados na POUPEX.

ii.2 Letras Financeiras do Tesouro - LFT

Como garantia pelo Contrato realizado com o Exército Brasileiro – Empreendimento Realengo, no bairro Realengo, no Rio de Janeiro/RJ, a FHE aplicou recursos em títulos públicos (Letras Financeiras do Tesouro) mensuradas a valor de mercado, pelo mesmo prazo da operação. (Nota Explicativa nº 5). Esta operação está disposta na Portaria nº 990 de 15 de agosto de 2016, do Comando do Exército, cujo artigo 4º prevê a possibilidade, na antecipação do bem imóvel,

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2023

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



com a consequente imissão na posse e na condição de depositário, podendo a FHE deixar como garantia uma das opções previstas no art. 56, § 1º, incisos I, II, III e o § 5º da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993. Neste caso, a FHE optou pela aquisição de títulos públicos (LFT) para garantir a operação.

d. Relações interfinanceiras e provisão para perdas

Estão demonstradas pelo valor principal, atualizadas pelas rendas e encargos incorridos até 31 de dezembro de 2023, adotando-se para a apropriação o critério *pro rata temporis*, de acordo com a fluência dos prazos contratuais (Nota Explicativa nº 6).

Provisão para perdas sobre os créditos vinculados ao SFH - Fundo de Compensação de Variações Salariais – (FCVS). A provisão para perdas relativas à opção pela novação dos créditos do FCVS, considerada suficiente pela Administração, é calculada levando em consideração o histórico de perdas informado pela administradora do fundo (Caixa Econômica Federal) durante os estágios do procedimento de novação (Nota Explicativa nº 6.a).

e. Aplicações imobiliárias

São demonstradas ao valor de custo em “imóveis a comercializar” as casas, os apartamentos e os terrenos adquiridos e/ou recebidos por meio de remanejamentos patrimoniais e obras em andamento efetuadas por esta FHE (Nota Explicativa nº 7).

No fim de cada exercício, o valor contábil dos “imóveis a comercializar” é revisado para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável e, conseqüentemente, constituir provisão para perda por redução (*impairment*), caso necessário.

A apuração do resultado da venda de imóveis (unidades concluídas) é apropriada no instante em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

f. Operações de crédito e provisão para créditos de liquidação duvidosa

As operações de crédito estão demonstradas pelo valor principal, acrescido dos juros e atualização monetária, incorridos até 31 de dezembro de 2023, adotando-se para a apropriação o critério *pro rata temporis*, de acordo com a fluência dos prazos contratuais.

As operações de crédito são classificadas de acordo com o julgamento da Administração quanto ao nível de risco, levando em consideração a experiência passada e os riscos específicos em relação à operação, aos devedores e aos garantidores, observando os parâmetros estabelecidos pela Resolução CMN nº 2.682, de 21 de dezembro de 1999, que requer a análise periódica da carteira e sua classificação em nove níveis, sendo AA (risco mínimo) e H (risco máximo).

A classificação das operações com atraso superior a 14 dias é tratada como operações em curso anormal. A norma permite a contagem em dobro dos prazos previstos no inciso I do art. 4º da norma citada para as operações com prazo a decorrer superior a 36 meses. As rendas das operações de crédito vencidas há mais de 60 dias inclusive, independentemente de seu nível de risco, são reconhecidas como receita quando realizadas. As operações classificadas como nível H permanecem nessa classificação por 180 dias, caso não ocorra amortização significativa da operação ou quando novos fatos relevantes justifiquem a mudança de nível de risco.

As operações renegociadas são mantidas, no mínimo, no mesmo nível de risco em que estavam classificadas. Os eventuais ganhos oriundos da renegociação são reconhecidos como receita quando efetivamente recebidos. A provisão para operações de crédito de liquidação duvidosa, considerada suficiente pela Administração, atende ao

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2023

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



requisito mínimo estabelecido pela Resolução CMN nº 2.682, de 21 de dezembro de 1999 (Nota Explicativa nº 8).

g. Outros Valores e Bens

i. Ativos não financeiros mantidos para venda – Recebidos

Reflete os valores referentes aos bens recebidos como dação em pagamento, arrematação ou adjudicação de dívidas oriundas das operações de crédito imobiliário, não sujeitos a depreciação. São avaliados ao custo e, se necessário, ajustados ao valor de mercado, quando este é menor que o valor do custo.

ii. Despesas pagas antecipadamente

Correspondem à parcela paga antecipadamente pelos direitos e serviços a serem recebidos, cujo benefício será incorrido em períodos futuros. Registra os pagamentos antecipados de seguros da sede e pontos de atendimento (Nota Explicativa nº 10).

h. Imobilizado de uso

Registrado pelo custo de aquisição deduzido da depreciação/amortização acumulada, que é calculada pelo método linear, com base nas taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 11 e leva em consideração o tempo de vida útil econômica estimada dos bens e a acessão do imóvel.

i. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros - Imparidade

Os ativos sujeitos a depreciação ou amortização são revisados para a verificação de redução ao valor recuperável sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o valor em uso.

j. Ativos contingentes e provisões para passivos contingentes.

Estão reconhecidos com base na avaliação e na estimativa de risco de perda das ações judiciais e dos processos administrativos, em conformidade com os critérios definidos pelo CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, aprovado pela Resolução CMN nº 3.823, de 16 de dezembro de 2009.

Os ativos contingentes são reconhecidos nas demonstrações contábeis somente quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, usualmente representado pelo trânsito em julgado da ação e pela confirmação da capacidade de sua recuperação por recebimento ou compensação por outro exigível. Atualmente, não há ativos contingentes registrados nas demonstrações contábeis desta Fundação.

Os passivos contingentes são reconhecidos nas demonstrações contábeis quando, lastreado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança (Nota Explicativa nº 12).

O Fundo para cobertura de sinistro foi constituído para cobrir sinistros dos contratos relativos aos mutuários do empréstimo simples que não possuem seguro FAM, assinados desde janeiro de 2018.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2023

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



FUNDAÇÃO
HABITACIONAL
DO EXÉRCITO

k. Demais ativos e passivos

Estão demonstrados pelo valor de custo, atualizados pelos encargos e juros incorridos até a data do balanço, com base no critério *pro rata temporis*, de acordo com a fluência dos prazos contratuais.

4 – Caixa e equivalentes de caixa

A composição do caixa e equivalentes de caixa estrutura-se da seguinte forma:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Disponibilidades	377.200	599.308
Caixa	3	1
Depósitos em instituições financeiras (*)	377.197	599.307
Títulos e Valores Mobiliários – Fundos (**)	3.365	3.018
Total de Caixa e Equivalentes de Caixa	380.565	602.326

(*) Rendas de Disponibilidades no montante de R\$ 42.892, em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 67.958, em 31 de dezembro de 2022).

(**) Os valores referem-se a recursos não procurados de consorciados, aplicados até que sejam devolvidos àqueles, na forma do artigo 26 da Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008. O valor de R\$ 3.365 está classificado como Títulos e Valores Mobiliários no Balanço Patrimonial. No entanto, para composição da nota 4, é considerado equivalente de caixa.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2023

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



5. Títulos e Valores Mobiliários

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 os TVM estão assim demonstrados:

	31/12/2023							31/12/2022		
					Total			Total		
	0-30	31-180	181-360	Acima de 360	Valor de custo	Valor de mercado	Marcação a mercado	Valor de custo	Valor de mercado	Marcação a mercado
Vencimento em dias										
1-Títulos disponíveis para venda	3.365	-	-	14.207	17.572	17.564	(8)	15.583	15.551	(32)
Títulos públicos	-	-	-	14.207	14.207	14.199	(8)	12.565	12.533	(32)
LFT	-	-	-	14.207	14.207	14.199	(8)	12.565	12.533	(32)
Títulos privados	3.365	-	-	-	3.365	3.365	-	3.018	3.018	-
Cotas de Fundos	3.365	-	-	-	3.365	3.365	-	3.018	3.018	-
Total	3.365	-	-	14.207	17.572	17.564	(8)	15.583	15.551	(32)

	31/12/2023				Total		31/12/2022	
					Valor de custo	Valor de mercado	Valor de custo	Valor de mercado
	A vencer em até um ano	A vencer entre 1 e 5 anos	A vencer entre 5 e 10 anos	A vencer após 10 anos				
Vencimento em anos								
Por categoria	3.365	14.207	-	-	17.572	17.564	15.583	15.551
1 - Títulos disponíveis para venda	3.365	14.207	-	-	17.572	17.564	15.583	15.551

	31/12/2023							31/12/2022		
					Total			Total		
	0-30	31-180	181-360	Acima de 360	Valor de custo	Valor de mercado	Marcação a mercado	Valor de custo	Valor de mercado	Marcação a mercado
Vencimento em dias										
Por carteira	3.365	-	-	14.207	17.572	17.564	(8)	15.583	15.551	(32)
Carteira própria	3.365	-	-	14.207	17.572	17.564	(8)	15.583	15.551	(32)

	31/12/2023			31/12/2022		
	Valor contábil			Valor contábil		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Por carteira	3.365	14.199	17.564	3.018	12.533	15.551
Carteira própria	3.365	14.199	17.564	3.018	12.533	15.551

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2023

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS

6 – Relações interfinanceiras

a. Composição – Créditos vinculados

	31/12/2023	31/12/2022
SFH - Fundo de compensação de variações salariais	51.676	48.444
Financiamentos	13.965	13.538
Financiamentos com recursos próprios	37.711	34.906
(-) Provisão para perdas em créditos vinculados	(19.303)	(18.711)
Total	32.373	29.733
Classificação do ativo		
Não circulante	32.373	29.733
Total	32.373	29.733

SFH – Fundo de Compensação de Variações Salariais – (FCVS) registra as dívidas do fundo junto às instituições financiadoras, relativas a saldos devedores remanescentes da liquidação de contratos de financiamento habitacional, firmados com mutuários finais do Sistema Financeiro da Habitação – (SFH). A novação é efetuada entre o credor e a União, nos termos da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000.

A provisão para perdas no montante de R\$ 19.303, em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 18.711, em 31 de dezembro de 2022) é constituída com a finalidade de estabelecer um valor para fazer frente a eventuais perdas decorrentes do processo de habilitação dos créditos com cobertura pelo FCVS, nos termos da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000.

A Administração entende que a provisão constituída é suficiente para a cobertura dos riscos decorrentes da não realização de parte destes créditos, não existindo expectativa de perdas adicionais.

A base da provisão é constituída da seguinte forma:

Situação da carteira	31/12/2023	31/12/2022
A habilitar (i)	3.781	14.767
Habilitados e não homologados (ii)	27.139	13.835
Habilitados, homologados e em discussão (iii)	486	1.598
Habilitados e homologados (iv)	4.668	1.698
Negativa de cobertura (v)	15.092	14.683
Contratos novados (vi)	100.426	94.664
Retirados, sem crítica (vii)	243	1.546
Total	151.835	142.791

- Representa os saldos de contratos sujeitos a apreciação para serem habilitados.
- Representa os saldos de contratos habilitados com a Administradora do FCVS que ainda não foram analisados.
- Representa os saldos de contratos homologados pela Administradora do FCVS – relatório mês base novembro/2023 - cujos valores apurados, com base na análise realizada, não foram validados pela FHE. Para esses contratos estão sendo impetrados recursos com solicitação de revisão para a Administradora do FCVS,

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS
EXERCÍCIO DE 2023**

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS

objetivando aproximar os valores apurados pelo FCVS aos da FHE.

- iv. Representa os saldos de contratos homologados pela Administradora do FCVS, cujos valores apurados, com base na análise realizada, foram validados pela FHE.
- v. Representa os saldos de contratos habilitados pela Administradora do FCVS que estão sem ressarcimento em decorrência da negativa de cobertura por parte do FCVS.
- vi. Representa os saldos dos contratos evoluídos com os juros da novação da dívida, prevista na Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000.
- vii. Os contratos com análise documental/financeira homologada pela CAIXA, cujo prazo de manifestação tenha expirado, são cadastrados, automaticamente, na Relação de Contratos Não Passíveis de Recurso Administrativo - RCNP, impedindo o Agente Financeiro de interpor recurso ou solicitar reabertura de análise.

b. Renda de créditos vinculados

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Créditos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação – (SFH)	3.364	3.164
Total	<u>3.364</u>	<u>3.164</u>

7 – Aplicações imobiliárias transitórias

Representadas pelos terrenos para desenvolvimento de futuros empreendimentos (incorporações ou permuta) e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

Composição

Aplicações Imobiliárias Transitórias	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Terrenos, apartamentos e casas	147.432	195.938
Obras em andamento	120.505	105.291
Unidades habitacionais em construção	79.349	60.341
(-) Provisão para desvalorização de imóveis	(12.568)	(12.665)
Total	<u>334.718</u>	<u>348.905</u>

Classificação do ativo

Circulante	4.440	28.980
Não circulante	330.278	319.925
Total	<u>334.718</u>	<u>348.905</u>

a. Resultado das aplicações imobiliárias transitórias

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita na comercialização dos imóveis	89.972	225.964
Custo dos imóveis comercializados	(88.327)	(179.150)
Total	<u>1.645</u>	<u>46.814</u>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2023

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS

8 – Operações de crédito

a. Composição da carteira por modalidade

Operações de crédito

	31/12/2023	31/12/2022
Empréstimos	3.381.942	3.225.802
Crédito com Garantia Fiduciária	103	121
Crédito Simples/Confiança/Fardamento	3.381.839	3.225.681
Financiamentos	1.103.290	816.981
Crédito Imobiliário	1.102.148	814.552
Créditos para Bens Duráveis	1.142	2.429
Total da carteira de crédito	4.485.232	4.042.783
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(76.899)	(57.494)
Total da carteira de crédito líquido de provisões	4.408.333	3.985.289

Classificação do ativo

Circulante	951.051	889.816
Não circulante	3.457.282	3.095.473
Total da carteira de crédito líquido de provisões	4.408.333	3.985.289

b. Receitas de operações de crédito

	31/12/2023	31/12/2022
Crédito Simples/Confiança/Fardamento	600.194	536.314
Crédito Imobiliário	77.089	57.414
Crédito para Bens Duráveis	256	448
Total	677.539	594.176

c. Composição da carteira de crédito e provisão para perdas, nos correspondentes níveis de riscos.

Nível de risco	% Provisão	31/12/2023		31/12/2022	
		Valor das Operações	Valor da Provisão	Valor das Operações	Valor da Provisão
AA	-	3.999.413	-	3.584.551	-
A	0,5	255.599	1.278	237.773	1.189
B	1	59.456	595	86.073	860
C	3	50.462	1.514	42.659	1.280
D	10	28.536	2.854	21.297	2.129
E	30	18.317	5.495	14.934	4.480
F	50	9.221	4.610	7.836	3.918
G	70	12.250	8.575	13.407	9.385
H	100	51.978	51.978	34.253	34.253
Total		4.485.232	76.899	4.042.783	57.494

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS
EXERCÍCIO DE 2023**

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



9 – Outros créditos

a. Composição do grupamento

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Rendas a receber	535	298
Cobrança judicial	568	489
Diversos	8.658	10.722
Adiantamentos a terceiros	329	521
Devedores por depósito em garantia	426	322
Devedores diversos – País	7.903	9.879
Complemento de prestação	713	3.201
(-) Provisão – complemento x devolução prestação	(493)	(74)
Consignações a receber de terceiros	6.675	3.960
Outros	1.008	2.792
Total	9.761	11.509
Classificação do ativo		
Circulante	8.571	7.583
Não circulante	1.190	3.926
Total	9.761	11.509

Rendas a receber - registra o *pró-labore* a receber proveniente da venda de seguros e a taxa de administração do consórcio.

Cobrança judicial – registra a cobrança judicial de consórcios.

Adiantamentos a terceiros - refere-se a valores de adiantamentos de férias e 13º salário, Unidades Administrativas, Pontos de Atendimento, e, ainda, valores a serem ressarcidos à Instituição de seguro mutuário, consórcio e seguradora.

Devedores por depósitos em garantia – registra os depósitos decorrentes de exigências legais para interposição de recursos cíveis, fiscais e trabalhistas.

Complemento de prestação – registra as diferenças apuradas entre os valores devidos e os valores pagos das prestações de financiamentos imobiliários e empréstimos pelos mutuários.

Consignações a receber de terceiros - refere-se a valores consignados de prestações imobiliárias e de prêmio de seguro que ainda não sensibilizaram a conta corrente da Instituição.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2023

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS

10 – Outros valores e bens

Composição

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Outros Valores e Bens	2.423	2.270
Material em Estoque	60	49
Ativos não financeiros mantidos para venda – recebidos	2.368	2.234
(-) Provisão p/ desvalorização - ativos não finan. mant. p/ venda	(5)	(13)
Despesas pagas antecipadamente	18	12
Total	<u>2.441</u>	<u>2.282</u>
Classificação do ativo		
Circulante	1.946	2.145
Não circulante	495	137
Total	<u>2.441</u>	<u>2.282</u>

Material em estoque

Registra o valor de material de expediente adquirido para estoque.

Ativos não financeiros mantidos para venda – recebidos (imóveis)

Registra os bens de propriedade da Instituição, recebidos em dação em pagamento, arrematação, consolidação de propriedade ou adjudicação das garantias dos financiamentos habitacionais concedidos.

Provisão para desvalorização de ativos não financeiros mantidos para venda – recebidos (imóveis).

Registra a desvalorização dos ativos não financeiros mantidos para venda – recebidos.

Despesas pagas antecipadamente

Registra os pagamentos antecipados de seguros.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS
EXERCÍCIO DE 2023**

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



11 - Imobilizado de uso

	31/12/2022		31/12/2023				31/12/2023		
	Taxa anual de depreciação (%)	Saldo contábil	Movimentações				Saldo contábil		
			Aquisições/Reformas	Baixas	Depreciação	Saldo contábil	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Saldo contábil
Terrenos	4	540	-	-	-	540	540	-	540
Edificações	4	42.564	3.852	-	(5.641)	40.775	95.600	(54.825)	40.775
Móveis e utensílios	10	59	-	(104)	74	29	3.810	(3.781)	29
Máquinas e aparelhos	10	33	-	(6)	(1)	26	179	(153)	26
Sistema de comunicação	20	-	-	(831)	831	-	10.912	(10.912)	-
Sistema de processamento de dados	20	-	-	-	-	-	3	(3)	-
Imobilizações em curso	-	4.971	2.661	(3.852)	-	3.780	3.780	-	3.780
TOTAL		48.167	6.513	(4.793)	(4.737)	45.150	114.824	(69.674)	45.150

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS
EXERCÍCIO DE 2023**

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



	31/12/2021		31/12/2022				31/12/2022		
	Taxa anual de depreciação (%)	Saldo contábil	Movimentações				Saldo contábil		
			Aquisições/Reformas	Baixas	Depreciação	Saldo contábil	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Saldo contábil
Terrenos	4	540	-	-	-	540	540	-	540
Edificações	4	46.667	-	-	(4.103)	42.564	91.748	(49.184)	42.564
Móveis e utensílios	10	92	-	(47)	14	59	3.914	(3.855)	59
Máquinas e aparelhos	10	42	-	(17)	8	33	185	(152)	33
Sistema de comunicação	20	-	-	(46)	46	-	11.743	(11.743)	-
Sistema de processamento de dados	20	-	-	-	-	-	3	(3)	-
Imobilizações em curso	-	3.395	1.576	-	-	4.971	4.971	-	4.971
TOTAL	-	50.736	1.576	(110)	(4.035)	48.167	113.104	(64.937)	48.167

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2023

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS

12 – Outras obrigações

a. Fiscais e previdenciárias

Impostos e contribuições a recolher

Registra os tributos devidos pela instituição ou retidos na fonte (ISS, FGTS, IOF, IRRF, INSS, CSLL, COFINS, PIS/PASEP- Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996).

Composição

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Sobre serviços de terceiros	1.134	441
IRRF	142	75
ISS	175	85
INSS	399	120
CSLL – COFINS – PIS/PASEP	418	161
A recolher sobre salários	150	114
IRRF	69	55
FGTS	22	17
INSS	59	42
Outros	1.332	1.135
IOF - Crédito Simples/fardamento/confiança	737	760
IOF - Sobre operações financeiras	33	63
IR - Sobre Aplicação Financeira em LFT	562	312
Total	<u>2.616</u>	<u>1.690</u>

b. Obrigações por recursos de consorciados

Refere-se a recursos de consorciados a serem devolvidos em razão do encerramento dos grupos e cobrança judicial, totalizando R\$ 3.933 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 3.506, em 31 de dezembro de 2022).

c. Diversas

Esta conta engloba as seguintes obrigações:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Adiantamentos recebidos	3.287	14.285
Credores por recursos a liberar	50.742	118.889
Provisão para pagamentos a efetuar	457	325
Obrigações junto à POUPEX	44.028	35.870
Provisão para passivos contingentes	1.632	1.195
Recursos de garantias realizadas	5.494	4.406
Pendências a Regularizar	5.171	7.986
Obrigações por remanejamento de imóveis	4.416	10.114
Outras	544	1.013
Total	<u>115.771</u>	<u>194.083</u>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EXERCÍCIO DE 2023

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



Adiantamentos recebidos – registra os recursos recebidos de promitentes compradores, relativos à parte não financiada das unidades habitacionais a serem comercializadas.

Credores por recursos a liberar – registra as importâncias a serem liberadas aos mutuários de acordo com o cronograma da obra e as pessoas físicas e jurídicas que venderam imóveis financiados pela instituição.

Provisão para pagamentos a efetuar - registra os valores referentes às provisões com pessoal: férias, encargos sociais e despesas por competência do mês devidas aos fornecedores.

Obrigações junto à POUPEX - refere-se a valores a serem repassados à APE-POUPEX a título de ressarcimento pelo custo de pessoal e despesas de tecnologia.

Provisão para passivos contingentes:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Passivos trabalhistas	93	68
Tributárias	108	99
Financiamento imobiliário - Ações judiciais	30	24
Demais ações: seguro/CS/FAM/Material de construção	1.388	992
Outras contingências	13	12
Total	<u>1.632</u>	<u>1.195</u>

Recursos de garantias realizadas - representa valores retidos das Construtoras como garantia, na ocasião do pagamento por execução de obras.

Pendências a regularizar - representa os valores transitórios de prêmios consignados, prêmios arrecadados a serem repassados a seguradora, valores transitórios de consignação e incontroversos a regularizar, e recursos de banco sob análise.

Obrigações por remanejamento de imóveis - refere-se às obrigações adquiridas como contrapartida pela alienação de terreno do Exército para construção de empreendimento, conforme artigo 1º da portaria do Comando do Exército nº 990, de 15 de agosto de 2016.

Classificação do passivo

Circulante	112.893	191.367
Não circulante	9.427	7.912
Total	<u>122.320</u>	<u>199.279</u>

13 – Patrimônio Social

O Patrimônio social da FHE é composto dos seguintes itens:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Patrimônio social	<u>5.105.220</u>	<u>4.841.465</u>
Subvenção inicial	621	621
Reservas especiais	95.731	95.731
Reserva de resultados próprios	5.008.876	4.745.145
Ajuste a Valor de Mercado – LFT	(8)	(32)

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS
EXERCÍCIO DE 2023**

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS

14 – Receitas operacionais

a. Rendas de operações de crédito

Compreendem as receitas de crédito imobiliário, crédito simples e de crédito para bens duráveis.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Rendas de crédito imobiliário	77.089	57.414
Rendas de crédito simples	600.194	536.314
Rendas de crédito para bens duráveis	256	448
Total	677.539	594.176

b. Rendas de aplicações financeiras

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Rendas s/ aplicação em Letras Financeiras do Tesouro - LFT	1.642	1.386
Total	1.642	1.386

c. Rendas de disponibilidades

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Rendas de depósitos na APE-POUPEX	42.772	67.674
Rendas de investimento	120	284
Total	42.892	67.958

Rendas de depósitos na APE-POUPEX - referem-se a recursos aplicados na APE-POUPEX, remunerados à taxa CDI.

Rendas de investimento - referem-se aos rendimentos de recursos não procurados por consorciados, aplicados no Banco do Brasil, Fundo BB CP Empresa Ágil, conforme Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008.

d. Resultado na comercialização de imóveis

Refere-se à comercialização das unidades dos empreendimentos da FHE.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita na comercialização de imóveis	89.972	225.964
Custos na comercialização de imóveis	(88.327)	(179.150)
Resultado na venda de imóveis	1.645	46.814

e. Rendas de prestação de serviços

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Rendas de intermediação de seguros	16.037	16.054
Rendas de taxas de administração de consórcios	17.826	17.792
Rendas de serviços especiais	2.098	2.908
Total	35.961	36.754

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS
EXERCÍCIO DE 2023**

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



f. Outras receitas operacionais

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Recuperação de créditos baixados como prejuízo	10.439	10.587
Rendas de créditos vinculados ao SFH	3.364	3.164
Reversão de provisão p/ créd. de liquidação duvidosa	1.269	10.404
Reversão de ações judiciais	256	335
Reversão de provisão para perda por desvalorização	792	9.629
Reversão de provisão p/ perda com FCVS	379	-
Outras receitas operacionais	2.592	9.408
Total	19.091	43.527

15 – Despesas operacionais

a. Despesas administrativas

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Água, energia e gás	1.597	1.619
Aluguéis	328	1.407
Comunicações	547	605
Diretoria e conselho de administração	1.589	1.193
Manutenção e conservação de bens	4.245	4.755
Material	57	57
Pessoal – proventos e encargos sociais	1.517	1.235
Promoções e relações públicas	18.008	18.013
Propaganda e publicidade	1.146	924
Publicações	18	33
Seguro de bens e outros	49	47
Serviços do sistema financeiro	388	297
Serviços de terceiros	1.021	1.032
Serviços de vigilância e segurança	4.324	3.855
Serviços técnicos especializados	3.737	4.082
Transporte	13	37
Tributárias	590	757
Remuneração por custo de pessoal	298.768	253.473
Custo de processamento de dados	79.890	69.687
Outras despesas administrativas	69	73
Total	417.901	363.181

b. Aprovisionamentos e ajustes patrimoniais

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Despesas de amortização	5.640	4.103
Despesas de depreciação	38	41
Desvalorização de créditos vinculados	972	1.043
Desvalorização de imóveis a comercializar	866	1.167
Provisão p/perdas com Crédito Simples/Fardamento/Confiança	22.968	20.294
Provisão para perdas com Crédito Imobiliário	3.252	3.689
Provisão p/perdas com Crédito para Bens Duráveis	16	43
Provisão p/perdas com Crédito Renegociados	12	-
Provisão complemento x devolução de prestações	3.287	446

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS
EXERCÍCIO DE 2023**

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS

Total	<u>37.051</u>	<u>30.826</u>
--------------	---------------	---------------

c. Outras despesas operacionais

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Remuneração de outras obrigações	6.208	11.081
Consignações	384	228
Seguros	404	415
Boletos	865	1.053
Descontos concedidos/renegociações	18.024	6.407
Estoques de imóveis	4.858	5.925
Cobertura de sinistros	26.785	20.069
Ações judiciais	878	648
Programa FHE 40 anos	-	17.479
Outras despesas	1.973	9.505
Total	<u>60.379</u>	<u>72.810</u>

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receitas não operacionais	292	38
Despesas não operacionais	-	(13)
Total	<u>292</u>	<u>25</u>

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

EXERCÍCIO DE 2023

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



16 – Partes relacionadas

A FHE gere a APE-POUPEX, conforme previsto no artigo 1º, § 2º na Lei nº 6.855, de 18 de novembro de 1980. Nos termos dessa legislação, os administradores da POUPEX são cedidos e designados pela Fundação Habitacional do Exército – (FHE). Não há, na FHE, servidores colocados à disposição ao amparo da Lei nº 6.855, de 18 de novembro de 1980, conforme artigos 23 e 24.

Os custos com remunerações atribuídos aos administradores da FHE - Diretoria Executiva e Conselho de Administração - estão assim demonstrados:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Composição da remuneração:	1.589	1.193
Honorários	1.565	1.169
Conselho de administração	24	24

As transações que a FHE efetua com a POUPEX possuem bases semelhantes às aquelas realizadas com terceiros, considerando-se os volumes, prazos e riscos envolvidos.

Não obstante, divulgamos a seguir as transações existentes com a POUPEX:

Ressarcimento de custos – A POUPEX executa uma série de atividades para a sua gestora Fundação Habitacional do Exército – (FHE). Em decorrência da execução dessas atividades, a Associação é ressarcida mensalmente dos custos incorridos com a disponibilização de pessoal (exceto diretoria) e de recursos de despesas de tecnologia, na proporção de 68,64% e 91%, respectivamente. No exercício findo em 2023, o montante de ressarcimento foi de R\$ 378.658 (R\$ 323.160, em 31 de dezembro de 2022).

Disponibilidades (Depósitos na POUPEX) – Refere-se a recursos aplicados na APE POUPEX remunerados à taxa de CDI. Em 31 de dezembro de 2023, a respectiva receita totalizou R\$ 42.772 (R\$ 67.674, em 31 de dezembro de 2022).

Cessão de Crédito – Refere-se aos financiamentos cedidos. A FHE efetuou operação de cessão de crédito à POUPEX, no exercício de 2023, no montante de R\$ 500.838 (R\$ 1.250.646, no exercício de 2022).

As transações efetuadas com a Associação de Poupança e Empréstimo – POUPEX estão assim resumidas:

Contas patrimoniais	31/12/2023				31/12/2022			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	Curto prazo	Longo prazo	Curto prazo	Longo prazo	Curto Prazo	Longo prazo	Curto Prazo	Longo prazo
Ressarcimento de Custos	-	-	44.028	-	-	-	35.870	-
Folha de pessoal	-	-	32.955	-	-	-	30.740	-
Custo de processamento	-	-	11.073	-	-	-	5.130	-
Disponibilidades	377.197	-	-	-	599.307	-	-	-
Total	377.197	-	44.028	-	599.307	-	35.870	-

Contas de resultado:	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ressarcimento de custo de pessoal	(298.768)	(253.473)
Ressarcimento de TI	(79.890)	(69.687)
Rendas de disponibilidades	42.772	67.674

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
CONTÁBEIS
EXERCÍCIO DE 2023**

VALORES EXPRESSOS EM MILHARES DE REAIS



17 – Coberturas de seguros

As coberturas de seguros da Fundação Habitacional do Exército – (FHE) para os seus bens são assim demonstradas:

Bens segurados	Riscos cobertos	Montante da cobertura	Montante da cobertura
		31/12/2023	31/12/2022
Imóvel – Sede e Pontos de Atendimento	Incêndio, queda de raios e explosão de qualquer natureza	236.549	236.549
	Danos elétricos e equipamentos eletrônicos	15.400	15.400
	Recomposição de registros e documentos	308	308
	Roubo e/ou furtos qualificados de bens	165	165
	Quebra de vidros, espelhos, mármore e granitos	165	165
	Responsabilidade civil	1.474	1.474

18 – Outras informações

Outras informações extraídas dos controles mantidos pela FHE:

	31/12/2023	31/12/2022
Coobrigações e riscos em garantias prestadas	2.858.037	2.527.285
Contratos de obras por empreitada	210.326	111.587
Hipotecas e fidúcias recebidas pela FHE	1.986.516	1.435.581
Contrato de permuta	159.146	145.076

**VALÉRIO STUMPF TRINDADE
PRESIDENTE**

**EUGENIO ENEIAS CAMILO
DIRETOR DE ADMINISTRAÇÃO
FINANCEIRA**

**WOLNEY RESENDE DE OLIVEIRA
CONTADOR
CRC/DF Nº 015.571/O-5**