

Relatório da Administração – Exercício de 2016**A CHB – Companhia Hipotecária Brasileira apresenta suas demonstrações financeiras relativas ao encerramento do exercício do ano de 2016.**

O cenário econômico restritivo que o Brasil apresentou ao longo deste ano de 2016 fez com que a CHB optasse pela redução no ritmo de novas operações de crédito e uma priorização na gestão da carteira de crédito existente. A Companhia permaneceu com foco em operações voltadas ao financiamento à construção e aquisição de imóveis residenciais e empréstimos, tendo na sua grande maioria imóveis residenciais.

Com a manutenção deste foco, a carteira da CHB mantém-se concentrada nas operações de financiamento à produção de empreendimentos residenciais contratadas junto a construtores e incorporadores com obras em andamento que apresentam, além da garantia imobiliária, um fluxo de recebíveis oriundo das suas vendas a prazo das unidades destes empreendimentos. Também tem participação significativa nas aquisições de contratos de compra e venda a prazo com alienação fiduciária, efetivados entre construtoras ou incorporadoras e as pessoas físicas compradoras finais das unidades.

Em ambos os casos, além da garantia através das alienações fiduciárias dos imóveis, estas operações contam também com a alienação fiduciária do fluxo de recebíveis existente, garantindo assim a não concentração de risco de crédito, tendo pessoas físicas como compradoras e devedoras finais das unidades residenciais vendidas ou em construção. A carteira da CHB também conta com operações de empréstimos com garantia imobiliária, sempre focados na pessoa física proprietária do imóvel residencial e tendo este imóvel em alienação fiduciária como garantia destes empréstimos.

A carteira de crédito da CHB encerrou o ano de 2016 com um total de R\$ 222.103 mil, sendo R\$ 57.875 mil no curto prazo e R\$ 164.228 mil com vencimentos no longo prazo. Este valor total de carteira representa um crescimento de 34% em relação ao encerramento do ano de 2016 (R\$ 165.887 mil). Mantidas as mesmas políticas de provisionamento para a carteira de crédito, políticas estas que levam em consideração o atraso e o rating periodicamente calculado para cada cliente e operação, o total de provisão para devedores duvidosos no encerramento do exercício de 2016 foi de R\$ 8.652 mil, que representa 3,89% da carteira de crédito (R\$ 2.917 mil e 1,77% respectivamente no encerramento de 2015).

Para o sustentar os seus ativos, a CHB vem emitindo Letras de Crédito Imobiliário tendo como lastro as suas operações de crédito e suas respectivas garantias imobiliárias. No encerramento do ano de 2016 o saldo da carteira de LCI era de R\$ 230.539 mil (R\$ 166.981 mil em 31/12/2015), sendo R\$ 55.293 mil com vencimentos no curto prazo e R\$ 175.246 mil no longo prazo (R\$ 49.939 mil e R\$ 117.042 mil respectivamente em 31/12/2015). Atuando como agente do Ministério das Cidades nos Programas de Habitação Social a CHB deu continuidade a gestão dos programas em vigor, chegando no encerramento do ano de 2016 com um saldo sob sua gestão de R\$ 8.433 mil, recursos estes que faziam parte das suas disponibilidades que somavam R\$ 14.282 mil, aplicados em Fundo de Investimento com liquidez (R\$ 13.459 mil) e em caixa (R\$ 823 mil).

O resultado da CHB no exercício de 2016 foi um lucro, após Imposto de Renda e Contribuição Social, de R\$ 1.476 mil. Em 2015 a Companhia apresentou um lucro de R\$ 229 mil. O Patrimônio Líquido no encerramento do exercício de 2016 era de R\$ 19.948 mil (R\$ 21.135 mil em 31/12/2015).

Por fim, em novembro de 2016, a captação em Letra Financeira, no montante de R\$ 2.886 mil (saldo em 31/12/2016: R\$ 2.944), realizada pela CHB junto aos seus acionistas foi transformada em Dívida Subordinada nas condições previstas pelo Banco Central do Brasil, passando assim a compor o Capital Complementar considerado no cálculo do Patrimônio de Referência utilizado para cálculo dos limites de alavancagem e de riscos da Companhia, conforme a Resolução nº 4.192 do Banco Central do Brasil.

A administração.

Balanco Patrimonial
Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (em milhares de reais)

Ativo	2016	2015
Circulante	90.972	68.056
Disponibilidades	823	129
Títulos e Valores Mobiliários (Nota 5)	13.459	18.391
Operações de Crédito (Nota 6)	57.875	40.550
Empréstimos	5.223	24.105
Financiamentos Imobiliários	54.988	17.148
(-) Provisão para Operações de Crédito	(2.336)	(704)
Outros Créditos (Nota 7)	12.444	7.234
Outros Valores e Bens	6.371	1.752
Não Circulante	180.230	136.492
Realizável a Longo Prazo	178.543	134.925
Relações Interfinanceiras (Nota 8)	14.315	9.587
Créditos Vinculados	15.410	12.695
(-) Provisão para Créditos Vinculados	(1.095)	(3.108)
Operações de Crédito (Nota 6)	164.228	125.338
Empréstimos	49.089	88.522
Financiamentos	121.456	39.029
(-) Provisão para Operações de Crédito	(6.316)	(2.213)
Investimentos (Nota 9)	638	490
Ações e Cotas	638	490
Imobilizado Líquido (Nota 10)	1.050	1.077
Imobilizado – Custo	3.192	3.080
(-) Depreciação Acumulada	(2.142)	(2.002)
Total do Ativo	271.202	204.548

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Passivo e Patrimônio Líquido	2016	2015
Circulante	73.065	63.783
Recursos de Letras Imobiliárias	55.293	49.939
Obrigações por emissão de LCI (Nota 11)	55.293	49.939
Obrigações por Financiamentos	8.433	8.741
Minha Casa Minha Vida (Nota 12.a)	7.172	7.480
PSH - Programa de subsídio habitacional (Nota 12.b)	1.261	1.261
Outras Obrigações (Nota 13)	9.339	5.104
Recursos do FGTS	422	240
Fiscais e Previdenciárias	419	378
Diversos	7.082	4.486
Sociais e estatutárias (Nota 14)	1.416	-

Não Circulante	178.189	119.629
Recursos de Letras Imobiliárias	178.189	119.629
Obrigações por emissão de LCI (Nota 11)	175.246	117.042
Obrigações por emissão de LF (Nota 11)	2.944	2.587

Total do Passivo	251.255	183.412
Patrimônio Líquido (Nota 14)		
Capital Social	19.948	21.135
Reservas de Lucros	18.020	18.020
(-) Ações em Tesouraria	2.105	3.292
	(177)	(177)
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	271.202	204.548

Demonstração de resultado**Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (em milhares de reais)**

Descrição	2º Semestre		
	2016	2016	2015
Receita da Intermediação Financeira (Nota 15)	22.335	40.556	27.260
Resultado com Operações de Crédito	21.336	39.340	25.288
Resultado com Títulos e Valores Mobiliários	999	1.215	1.972
Despesas da Intermediação Financeira	(19.959)	(35.930)	(20.689)
Despesas de Obrigações por Empréstimos e Repasses	(526)	(998)	(45)
Despesas com Captação	(16.283)	(30.575)	(18.876)
(Provisão) / Reversão para Operação de Crédito	(3.150)	(4.357)	(1.768)
Resultado Bruto da Intermediação Financeira	2.377	4.625	6.571
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais	(76)	(3.183)	(5.638)
Receita de Prestação de Serviços	1.402	2.913	1.802
Despesas de Pessoal (Nota 16)	(1.953)	(3.824)	(3.862)
Despesas Administrativas (Nota 17)	(2.415)	(5.372)	(4.320)
Despesas Tributárias	(545)	(852)	(592)
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais (Nota 18)	3.434	3.952	1.335
Resultado não operacional	-	-	-
Lucro / (Prejuízo) antes dos Tributos	2.301	1.442	933
Imposto de renda e contribuição social	(824)	(1.213)	(282)
Lucro / (Prejuízo) Líquido do Período	1.476	229	652
Nº de ações em circulação no fim do exercício	18.020	18.020	18.020
Lucro/(Prejuízo) líquido por ação (em reais)	0,08	0,01	0,04

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração das mutações do Patrimônio Líquido
Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (em milhares de reais)

Descrição	Reserva de Lucros					Total do patrimônio líquido
	Capital Social	Legal	Estatutárias	Dividendos Adicionais Propostos	Lucros ou (Prejuízos) Acumulados	
Saldos em 01 de julho de 2016	18.020	324	1.551	1.416	(1.247)	19.888
Resultado do Semestre					1.476	1.476
Destinação do Lucro Líquido					(229)	
Juros sobre capital próprio a pagar (Nota 14)		11	217	(1.416)		(1.416)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	18.020	336	1.769	-	-	19.948
Mutações do 2º semestre 2016	-	11	217	(1.416)	1.247	60
Saldos em 01 de janeiro de 2015	18.020	292	2.348	-	-	20.483
Lucro do exercício						
Destinação do Lucro Líquido		33	619	1.416	652	652
Juros sobre capital próprio (Nota 14)			(1.416)		(652)	
Saldos em 31 de dezembro de 2015	18.020	324	1.551	1.416	-	21.135
Mutações do período	-	33	(797)	1.416	-	652
Saldos em 01 de janeiro de 2016	18.020	324	1.551	1.416	-	21.135
Lucro do exercício					229	
Destinação do Lucro Líquido		11	217	(1.416)	(229)	229
Juros sobre capital próprio a pagar (Nota 14)						(1.416)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	18.020	336	1.769	-	-	19.948
Mutações do período	-	11	217	(1.416)	-	(1.187)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa(método indireto) exercícios findos em 31/12/2016 e 31/12/2015 (em milhares de reais)

Descrição	2º Semestre 2016	2016	2015
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais			
Lucro/(Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		2.301	1.442
Ajustes do Lucro Líquido			
Depreciação e amortização		71	140
Provisão/Reversão para créditos de liquidação duvidosa		2.515	3.723
Provisão/Reversão para perdas sobre bens não de uso		635	635
Redução (Aumento) de Ativos			
Títulos e valores mobiliários	(6.767)	4.932	(259)
Relações interfinanceiras	(2.716)	(2.716)	-
Operações de crédito	(26.275)	(61.951)	(88.890)
Outros créditos	(4.635)	(5.210)	(2.024)
Outros valores e bens	(4.218)	(5.254)	(1.300)
Aumento (Redução) de Passivos			
Recursos de letras Imobiliárias	31.373	63.915	93.378
Obrigações por empréstimos e repasses	6.324	(308)	(705)
Outras obrigações	1.971	2.819	(4.734)
Caixa Gerado/(Consumido) pelas Operações	580	2.167	(1.704)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(824)	(1.213)	(282)
(=) Caixa Líquido Gerado/(Consumido) pelas Atividades Operacionais	(244)	954	(1.986)
Fluxo de caixa das Atividades de Investimentos			
Aquisições de imobilizado		(5)	(112)
Aquisições de ações		(148)	(148)
(=) Caixa Líquido Gerado/(Consumido) pelas Atividades de Investimento	(153)	(260)	(236)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
(=) Caixa Líquido Gerado/(Consumido) pelas Atividades de Financiamento	-	-	-
(=) Aumento (Redução) Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	(398)	694	(2.221)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	1.222	129	2.350
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	823	823	129
(=) Aumento (Redução) Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	(398)	694	(2.221)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Em 31 de dezembro de 2016 (em milhares de reais, exeto quando indicado de outra forma)			
1. Informações Gerais e contexto operacional			
A CHB – Companhia Hipotecária Brasileira (“Companhia”) é uma instituição financeira de capital fechado			

autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com operações ativas e passivas relacionadas a crédito, captações de recursos de terceiros e repasses no País de programas sociais.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas com observância das disposições contidas na legislação societária brasileira, associada às normas e instruções do BACEN e estão apresentadas conforme nomenclatura e classificação padronizadas pelo Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional – COSIF e do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), quando aplicável.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria em 28 de abril de 2017. (Abdias, se a publicação será dia 27, não pode ter a diretoria aprovado dia 28. AGO tudo bem)

Em aderência ao processo de convergência com as normas internacionais de contabilidade, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC emitiu diversos pronunciamentos relacionados ao processo de convergência contábil internacional, porém alguns não foram homologados pelo BACEN. Desta forma, a Companhia, na elaboração das demonstrações financeiras, adotou os seguintes pronunciamentos já homologados pelo BACEN:

- a) CPC 01 (R1) - Redução ao valor recuperável de ativos - homologado pela Resolução CMN nº 3.566/08;
- b) CPC 03 (R2) - Demonstrações do fluxo de caixa - homologado pela Resolução CMN nº 3.604/08;
- c) CPC 05 (R1) - Divulgação de partes relacionadas - homologado pela Resolução CMN nº 3.750/09;
- d) CPC 10 (R1) - Pagamento baseado em ações - Resolução CMN nº 3.989/11.
- e) CPC 23 - Políticas Contábeis, mudanças de estimativa e retificação de erro-Resolução CMN nº 4.007/11;
- f) CPC 24 - Divulgação de eventos subsequentes – homologado pela Resolução CMN nº 3.973/11;
- g) CPC 25 - Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes - homologado pela Resolução CMN nº 3.823/09.

3. Adoção de novas normas contábeis

Os Pronunciamentos a seguir entrarão em vigor para períodos após a data destas demonstrações financeiras e ainda não foram aprovados pelo Banco Central do Brasil:

CPC 47 – Receita de contrato com clientes (IFRS 15): o principal objetivo é fornecer princípios claros para o reconhecimento de receita e a elaboração das demonstrações financeiras. Requer que o reconhecimento de receita seja feito de modo a retratar a transferência de bens ou serviços para o cliente por um montante que reflete a expectativa da Companhia de ter em troca os direitos desses bens ou serviços. (vigência a partir de 1º/01/2018).

CPC 48 – Instrumentos Financeiros (IFRS 9): a norma substitui a NBCTG 38. As principais mudanças previstas são: (a) todos os ativos financeiros devem ser, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor justo; (b) a norma divide todo o ativo financeiro em: custo amortizado e valor justo; (c) o conceito de derivativos embutidos foi extinto; e (d) flexibilização das exigências para a adoção da contabilidade de hedge. (vigência a partir de 1º/01/2018).

Atualmente não é possível estimar quando o Banco Central do Brasil irá aprovar estes pronunciamentos. Com isso ainda não é possível quantificar os impactos contábeis da utilização desses pronunciamentos nas demonstrações financeiras da Companhia Hipotecária Brasileira S/A.

Principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras

4.1 Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras da CHB são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua (“a moeda funcional”). As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de R\$ (Reais), que é a moeda funcional da Companhia e, também a moeda de apresentação.

4.2 Caixa e equivalentes de caixa (disponibilidade)

Caixa e equivalentes de caixa compreendem os depósitos bancários disponíveis e aplicações interfinanceiras, cujo vencimento das operações, na data da efetiva aplicação, seja igual ou inferior a 90 dias e apresente risco insignificante de mudança de valor justo. Esses recursos são utilizados pela Companhia para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

4.3 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são classificados de acordo com a intenção da Administração nas seguintes categorias:

- títulos para negociação
- títulos disponíveis para venda
- títulos mantidos até o vencimento

Os títulos classificados como “para negociação” e os títulos “disponíveis para venda” são ajustados, na data do balanço, pelo seu valor de mercado e os classificados como títulos mantidos até o vencimento são avaliados pelo seu custo de aquisição acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

Os ajustes ao valor de mercado dos títulos classificados na categoria “para negociação” são contabilizados em contrapartida à conta de receita ou despesa do período. Os ajustes ao valor de mercado dos títulos classificados na categoria “disponíveis para venda” são contabilizados em contrapartida a conta destacada do patrimônio, pelo valor líquido dos efeitos tributários, sendo transferidos para o resultado do exercício quando da efetiva realização pela venda dos respectivos títulos e valores mobiliários.

Os fundos de investimentos financeiros são avaliados pelo valor da quota, informado pelos administradores dos fundos, na data do balanço.

A carteira de títulos e valores mobiliários da Companhia é classificada em 100% em títulos para negociação.

4.4 Relações interfinanceiras

Constituída de contratos levados ao FCVS (Fundo de compensação das variações salariais), requerendo o recebimento dos recursos pela CEF - Caixa Econômica Federal.

Os créditos já homologados e habilitados, para posterior novação e transformação em títulos CVS. A provisão para perdas é constituída para 100% dos contratos não habilitados ou para os quais não foram apresentados os valores a ressarcir pelo FCVS.

4.5 Operações de crédito

As operações de crédito e outros créditos com características de concessão de crédito são classificados nos respectivos níveis de risco, observando: (i) os parâmetros estabelecidos pela Resolução nº 2.682 do CMN, que requer a sua classificação em nove níveis, sendo ‘AA’ (risco mínimo) e ‘H’ (risco máximo); e (ii) a avaliação da administração quanto ao nível de risco. Essa avaliação, realizada periodicamente, considera a conjuntura econômica, a experiência passada e os riscos específicos e globais em relação às operações, aos devedores e garantidores. Também são considerados os períodos de atraso definidos na Resolução nº 2.682 do CMN, para atribuição dos níveis de classificação dos clientes da seguinte forma:

A atualização destas operações vencidas até o 59º dia é contabilizada em ‘Receitas’ e, a partir do 60º dia, em ‘Rendas a apropriar’.

As operações em atraso classificadas como nível ‘H’ (100% de provisão) permanecem nessa classificação por seis meses, quando são baixadas contra a provisão existente e controladas em conta de compensação, por no mínimo cinco anos, não sendo mais registradas em contas patrimoniais.

As operações pré-fixadas foram registradas pelo valor do principal e os respectivos encargos, e retificadas pela conta correspondente de rendas a apropriar. As operações pós-fixadas são registradas pelo valor do principal, acrescido dos rendimentos auferidos ou encargos incorridos, calculados “pro rata” dia e as rendas das operações de crédito vencidas há mais de 60 dias, independentemente de seu nível de risco, são reconhecidas como receita quando efetivamente recebidas.

4.6 Provisão para operações de crédito

As operações de crédito são classificadas de acordo com o julgamento da Administração quanto ao nível de risco, levando em consideração a conjuntura econômica, a experiência passada e os riscos específicos em relação à operação e aos devedores e garantidores, observando os parâmetros estabelecidos pela Resolução CMN nº 2.682/99, que requer a análise periódica da carteira e sua classificação em nove níveis, sendo ‘AA’ (risco mínimo) e ‘H’ (risco máximo).

As operações classificadas como nível "H" (100% de provisão) permanecem nessa classificação por até seis meses, quando então são baixadas contra a provisão existente e controladas, por no mínimo cinco anos, em contas de compensação, não mais figurando no balanço patrimonial.

As operações renegociadas são mantidas no mínimo no mesmo nível em que estavam classificadas, exceto quando eventos e condições indiquem evidenciam amortização relevante da dívida e melhoras de garantias, conforme previsto pela Resolução 2.682/99. As renegociações de operações de crédito que já haviam sido baixadas contra a provisão existente e que estavam controladas em contas de compensação são classificadas como nível "H" e os eventuais ganhos provenientes da renegociação só são reconhecidos como receita quando efetivamente recebidos.

4.7 Outros valores e bens

Representados substancialmente por bens não de uso próprio recebidos em dação de pagamento disponíveis para venda. São ajustados ao valor de mercado quando este for menor que o custo contabilizado, por meio de constituição de provisão para desvalorização.

4.8 Investimentos

As demais participações societárias minoritárias são avaliadas ao custo de aquisição, deduzido de provisão para perdas prováveis na realização de seu valor, quando essa perda estiver comprovada como permanente.

4.9 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico menos a depreciação acumulada. O custo histórico inclui gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. O custo histórico também inclui os custos de financiamentos relacionados com ativos qualificáveis. Os ativos imobilizados são depreciados pelo método linear, utilizando como base o valor de custo menos o valor residual (e menos o valor alocado ao terreno no caso dos imóveis), e os seguintes períodos de vida útil estimada de cada grupo de ativo:

Grupo de ativo	Vida útil estimada	% por ano
Imóveis	25	4
Móveis e equipamentos	10	10
Sistema de processamento de dados	5	20
Sistema de transportes	5	20
Outras	10	10

O valor residual e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, conforme necessário, a cada fechamento.

4.10 Redução ao valor recuperável de ativos (teste de impairment)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

4.11 Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes, e obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos na Resolução CMN nº 3.823/09 e Pronunciamento Técnico CPC 25, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), obedecendo aos seguintes critérios:

Ativos contingentes: não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não caibam mais recursos;

Contingências passivas: são reconhecidas nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda 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. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aquelas classificadas como perda remota não requerem provisão e divulgação.

Obrigações legais: fiscais e previdenciárias - referem-se a provisões correspondente a tributos (impostos e contribuições), contabilizados de acordo com sua competência.

4.12 Outros ativos e passivos não circulantes

São demonstrados pelos valores de realização e/ou exigibilidade, incluindo os rendimentos e encargos incorridos até a data do balanço, calculados "pro rata" dia, e, quando aplicável, o efeito dos ajustes para reduzir o custo de ativos ao seu valor de mercado ou de realização. Os saldos realizáveis e exigíveis em até 12 meses são classificados no ativo e passivo circulantes, respectivamente.

4.13 Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda é calculada à alíquota de 15%, com um adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240 mil para o exercício, (R\$ 120 mil no semestre) ajustada pelas adições e exclusões previstas na legislação.

A contribuição social apurada sobre o lucro ajustado na forma da legislação em vigor é calculada à alíquota de 20%.

4.14 Apuração do resultado

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério "pro rata" dia para as de natureza financeiras. As rendas e os encargos são apropriados em razão da fluência de seus prazos.

5. Títulos e valores mobiliários

	2016	2015
Certificados de recebíveis imobiliários	-	-
CHB FIM Crédito Privado	13.459	18.391
Total títulos e valores mobiliários	13.459	18.391

Os certificados de recebíveis imobiliários são avaliados de acordo com a valorização dos papéis na data de balanço, incorporando juros e atualização monetária pactuados, sendo que os mesmos estão custodiados na CETIP.

As cotas de fundos de investimentos são avaliadas de acordo com o valor da cota divulgada pelo administrador do fundo. Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 as cotas detidas pela CHB, bem como os ativos que compõem a carteira do fundo, estão classificados como títulos para negociação.

Parte dos recursos aplicados em fundos de investimento são representados por recursos recebidos do Ministério das Cidades relativos ao Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH e Programa Minha Casa Minha Vida PMCMV.

Os recursos vinculados referem-se a garantias financeiras alternativas ao seguro de término de obras do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH, previstas na alínea "m", do item 4.2, do Anexo I da Portaria Interministerial Nº. 335, de 29 de setembro de 2005, do Ministério da Fazenda e das Cidades, que correspondem a 50% dos recursos de equilíbrio econômico-financeiro, os quais são bloqueados, inclusive seus rendimentos, e liberados proporcionalmente à entrega das unidades habitacionais aos seus mutuários finais. Em 31 de dezembro de 2016 o total bloqueado é de R\$ 85,7 mil (R\$ 79 mil em 2015).

6. Operações de crédito

a) A composição da carteira de crédito por nível de risco é demonstrada como segue:

Nível de Risco	2016			2015		
	Saldo da Carteira	Provisão constituída	%	Saldo da Carteira	Provisão constituída	%
AA	36	-	0	35	-	0
A	100.066	500	0,5	87.950	440	0,5
B	79.856	798	1	57.607	576	1
C	27.264	818	3	18.887	567	3
D	8.950	895	10	692	69	10
E	11.663	3.499	30	3.384	1.015	30
F	1.054	527	50	-	-	50
G	837	586	70	-	-	70
H	1.029	1.029	100	250	250	100
Total	230.755	8.652		168.805	2.917	

b) As operações de crédito estão compostas a seguir:

	2016	2015
Empréstimos	53.128	53.128
CHB Habitação	-	-
Aquisição de Recebíveis	-	-
Financiamentos	176.443	176.443
Direitos Creditórios Descontados	1.184	1.184
Outras Operações	-	-
Total	230.755	168.805

c) A movimentação da provisão para operações de crédito de liquidação duvidosa é demonstrada como segue:

	2016	2015
Saldo Inicial	(2.917)	(1.149)
Constituições do período	(20.039)	(6.833)
Reversões do Período	14.304	5.065
Saldo Final	(8.652)	(2.917)

O total de reversões do período de 2016 (R\$ 14.304 mil) refere-se essencialmente aos contratos que tiveram recebimentos de parcelas que estavam em atraso, melhorando a sua classificação de risco. O efeito da constituição e reversão do período foi R\$ 4.307 mil negativo apresentado na demonstração do resultado. O montante de créditos recuperados de prejuízo em 2016 foi de R\$ 77 mil (R\$ 91 mil em 2015).

d) A composição das operações vencidas e vincendas é apresentada a seguir:

	Saldo em 31/12/2016	Participação %	Saldo em 31/12/2015	Participação %
Operações Vencidas				
Até 60 dias	2.467	73%	1.026	73%
De 61 a 180 dias	673	20%	328	23%
Acima de 180 dias	250	7%	44	3%
Subtotal Operações Vencidas	3.390	100%	1.398	100%
Operações Vincendas				
Até 60 dias	12.588	6%	11.020	7%
De 61 a 180 dias	22.781	10%	20.370	12%
Acima de 180 dias	191.995	84%	136.016	81%
Subtotal Operações Vincendas	227.364	100%	167.406	100%
Saldo Total da Carteira	230.755		168.805	

7. Outros créditos

	2016	2015
Impostos e contribuições a compensar	466	380
Subsídio operacional – Minha casa minha vida	144	211
Adiantamento prejuízo fiscal	124	124
Outros créditos (a)	7.574	1.656
Remuneração Minha Casa Minha Vida (b)	1.560	2.571
Contratos Em Cessão	2.563	2.292
Total circulante	12.431	7.234

(a) Representa valores de contratos recebíveis, adiantamentos e outros valores diversos.

(b) Representa os valores a receber por conta do Leilão do Programa Minha Casa Minha Vida I e II, no qual a Companhia foi aquirentada pelo Ministério das Cidades com 9.830 unidades conforme Portaria publicada no Diário Oficial da União 1º de julho de 2012.

8. Relações interfinanceiras

Constituída essencialmente de contratos levados ao FCVS (Fundo de Compensação das Variações Salariais), requerendo o recebimento dos recursos. Os créditos já homologados e habilitados são corrigidos mensalmente pelo índice de correção da poupança, para posterior novação e transformação em CVS.

Os valores são apresentados a seguir:

	2016	2015
Créditos vinculados	15.410	12.695
(-) Provisão para perdas com créditos vinculados	(1.095)	(3.108)
Total	14.315	9.587

Durante o segundo semestre, a CHB procedeu a atualização da carteira do FCVS, providenciando a atualização dos créditos pré-novados e os homologados a partir dos créditos que não estavam habilitados ou homologados. Consequentemente, foi realizada a adição aos créditos vinculados destes contratos e feito a atualização das estimativas de provisionamento para perdas.

9. Investimentos

Refere-se a Investimento na Companhia Brasileira de Securitização – CIBRASEC, constituída em 31 de julho de 1997 com objetivo de atuar na securitização de créditos hipotecários e de operações imobiliárias. A CHB é detentora de 430 ações ordinárias, que representam uma participação de 0,6515 % no capital integralizado da investida, sendo que a mesma está avaliada pelo método do custo de aquisição. Incluir a aquisição de novas ações realizada em dezembro/2016.

10. Imobilizado

	Edificações	Móveis e equipamentos	Sistema de Process. Dados	Veículos	Outros	Total
Em 1º de janeiro de 2015						
Custo	1.687	574	436	140	31	2.868
Depreciação acumulada	(868)	(475)	(360)	(140)	(31)	(1.874)
Saldo contábil líquido	819	99	76	-	-	994
Em 31 de dezembro de 2015						
Saldo inicial	819	99	76	-	-	994
Aquisições	118	24	70	-	-	213
Depreciação	(69)	(29)	(31)	-	-	(129)
Saldo contábil líquido	868	94	115	-	-	1.077
Em 31 de dezembro de 2015						
Custo	1.805	598	570	140	31	3.081
Depreciação acumulada	(937)	(504)	(392)	(140)	(31)	(2.004)
Saldo contábil líquido	868	94	115	-	-	1.077

Em 1º de janeiro de 2016						
Custo	1.805	598	507	140	31	3.081
Depreciação acumulada	(937)	(504)	(392)	(140)	(31)	(2.004)
Saldo contábil líquido	868	94	115	-	-	1.077

Em 31 de dezembro de 2016						
Saldo inicial	868	94	513	-	-	1.077
Aquisições	10	95	115	-	-	112
Depreciação	(71)	(37)	6	-	-	(139)
Saldo contábil líquido	807	152	90	-	-	1.050

Em 31 de dezembro de 2016						
Custo	1.815	693	513	140	31	3.192
Depreciação acumulada	(1.008)	(541)	(423)	(140)	(31)	(2.142)
Saldo contábil líquido	807	152	90	-	-	1.050

As taxas de depreciação utilizadas são apresentadas a seguir:

	% depreciação
Edificações	4%
Móveis e equipamentos	10%
Sistema de Processamento de Dados	20%
Veículos	20%
Outros	10%

11. Recursos de Letras Imobiliárias

Representam as captações oriundas de emissões de letras de Crédito Imobiliário –LCI, as quais se encontram custodiadas na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP.

	2016	2015
Circulante	55.293	49.939
Não circulante	178.189	119.629
Total	233.482	169.567

12. Obrigações por financiamentos

Os valores de obrigações por financiamentos são relativos ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e Programas de Subsídio Habitacional (PSH), conforme detalhado:

a) Programa Minha Casa Minha Vida

	2016	2015
Circulante		
Diversos municípios	7.172	7.480
Não Circulante		
Diversos municípios	-	-
Total	7.172	7.172

Correspondente aos leilões (MCMV I) e (MCMV II) para municípios com até 50.000 (cinquenta mil habitantes) regidos pelas portarias interministeriais nºs 484/2009, 547/2011 homologadas pelas portarias SNH/MC 532/2009 e 235/2012 respectivamente com prazo de médio de duração das obras entre 12 a 18 meses. Depois de firmado os contratos de construção pelas prefeituras ficam sob a responsabilidade da CHB a gestão dos recursos e repasses aos construtores, efetuados mediante a apresentação dos relatórios de medição e fiscalização das obras.

b) Programa de Subsídio Habitacional

Representam as obrigações referentes aos recursos vinculados a este Programa Social do Governo Federal, para o qual a CHB deve controlar a execução dos projetos de construção e efetuar os repasses de acordo com o andamento das obras.

Os valores estão apresentados a seguir:

	2016	2015
1º Leilão	2	2
2º Leilão	268	268
3º Leilão	511	511
4º Leilão	11	11
5º Leilão	469	469
Total	1.261	1.261

13. Outras Obrigações

Os valores são apresentados a seguir:

	2016		2015	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Recursos do FGTS a liberar	422	-	422	-
Fiscais e Previdenciárias	419	-	419	-
Diversas	8.498	-	8.498	-
Total	9.339	-	9.339	-

14. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social está representado por 18.020.000 (dezoito milhões e vinte mil reais) ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas.

b) Distribuição de dividendos obrigatórios

O Estatuto Social estabelece dividendo mínimo obrigatório de 25% sobre lucro líquido, calculado nos termos da legislação societária, sendo que, a Companhia optou em não distribuir dividendos neste semestre.

c) Reserva legal

A companhia deve destinar 5% do lucro líquido de cada exercício social para a reserva legal, que não poderá exceder a 20% do capital integralizado.

d) Apuração do lucro/(prejuízo)

Os resultados da Companhia foram distribuídos para as reservas de lucros, conforme demonstrado a seguir:

	2016	2015
Reservas de Lucros		
Reserva estatutária	1.769	1.551
Reserva Legal	336	324
Dividendos adicionais propostos	-	1.416
Saldo Final	1.769	3.292

e) Dividendos adicionais propostos – juros sobre capital próprio

Durante o exercício de 2015 a CHB procedeu o reconhecimento de juros sobre capital próprio e a distribuição dos valores estaria submetida à aprovação em Assembleia Geral. No exercício de 2016 foi deliberado o pagamento dos juros sobre capital próprio no montante de R\$ 1.416. Os valores foram reconhecidos no passivo circulante em conta de obrigações sociais e estatutárias.

15. Receita de intermediação financeira

Resultado com operações de crédito estão compostos da seguinte forma:

O resultado com aplicações financeiras de Títulos e Valores Mobiliários no exercício foi de R\$ 1.215 mil (R\$ 1.972 em 2015).

16. Despesas com Pessoal

As despesas com pessoal são apresentadas a seguir:

	2016	2015
Honorários administração	459	416
Proventos	2.379	2.455
Encargos sociais	982	982
Treinamentos	4	9
Total	3.824	3.862

17. Despesas administrativas

As despesas administrativas são apresentadas a seguir:

	2016	2015
Serviço técnico especializado	2.121	1.556
Propaganda e publicidade	150	189
Viagens no país	209	247
Processamento de dados	487	433
Comunicação	95	86
Serviços financeiros	299	224
Serviços de terceiros	164	237
Seguros	-	-
Depreciação	140	129
Outras desp. Administrativas	1.708	1.219
Total despesas administrativas	5.372	4.320

18. Outras receitas e despesas operacionais:

	2016	2015
	3.952	1.769
Outras receitas	-	(435)
Outras despesas	3.952	1.335
Total		

Essencialmente a rubrica de Outras Receitas é composta pelos subitens: Agenciamento Fiduciário, Rendas obtidas, bem como, das Rendas provenientes do Programa Minha Casa Minha Vida e recuperação de créditos baixados como prejuízo. As Outras despesas operacionais são compostas de: Despesa com desconto de prestações, Despesa com estruturação de CCI.

19. Transações com partes relacionadas

As transações com partes relacionadas foram realizadas em condições usuais de mercado e estão representadas por:

	2016	2015
Diretores/Acionistas	-	(1.846)
Letras de Crédito Imobiliário	-	(1.846)

20. Remuneração da administração

Durante o exercício, foram pagos aos membros do Conselho de Administração e Diretores, o montante de R\$ 460 mil (R\$ 416 mil em 2015).

21. Passivos contingentes

O reconhecimento a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes são efetuados de acordo com os critérios definidos pelo CPC 25 aprovado pela Resolução CMN nº 3.823 de 16.12.2009. Os processos administrativos e judiciais em que a CHB figura como "autora" ou "ré", são amparados na opinião dos assessores jurídicos que classifica as ações de acordo com a expectativa de perdas para a Companhia, considerando a natureza das ações, sua similaridade com processos anteriores, sua complexidade, jurisprudência aplicável e fase processual, os processos são classificados em três categorias de risco de saída financeira para a Instituição: Provável, Possível e Remota.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, de acordo com as informações da Assessoria Jurídica existem processos diversos com prognósticos de perda possível, no quais não necessitam de reconhecimento no passivo da CHB, sendo requerido pelo CPC 25 apenas sua divulgação em notas explicativas, que somam a importância de R\$ 24.330 mil, em sua totalidade com ações trabalhistas e ações cíveis.

22. Índice de Basileia

A CHB encontra-se enquadrada nos Limites Mínimos de Capital Realizado e Patrimônio Líquido requeridos pela Resolução nº 2.099/94 do Banco Central do Brasil (BACEN), que versa sobre o Acordo de Basileia e atualizada conforme o Novo Acordo de Capital (Basileia II), cujas apurações do Patrimônio Líquido de Referência e do Patrimônio de Referência Exigido foram alteradas pelas Resoluções nº 3.444/07 e 3.490/07 do Banco Central do Brasil (BACEN). Dentro deste contexto regulamentar que a Companhia está inserida, deve-se manter um patrimônio líquido compatível com o grau de risco de seus ativos ponderados, por fatores que variam de 0% a 300% e um índice mínimo de 11% de patrimônio em relação aos ativos ponderados pelo risco, este índice em 31 de dezembro de 2016 apresentou um nível de 13,14%.

23. Gerenciamento de riscos

Os procedimentos e normas relacionadas às estruturas de Gerenciamento de riscos de crédito, de mercado e de liquidez tem suas respectivas políticas delineadas pela Administração da Companhia Hipotecária Brasileira.

Natal, 13 de abril de 2017

Alvaro Alberto Souto Filgueira Barreto
Diretor Presidente

Pedro Henrique Tinoco Souto Filgueira Barreto
Diretor Executivo Administrativo

Teresa Josefina Paiva Souto Filgueira Barreto
Diretora Vice Presidente

Abdias Martins De Castro Filho
Contador - CRC/RN 4073/o-1

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Senhores
Diretores e Acionistas da
COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA S/A – CHB - Natal/RN

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Companhia Hipotecária Brasileira S/A – CHB (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2016, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia Hipotecária Brasileira S/A - CHB, em 31 de dezembro de 2016, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades 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.

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 expressaremos 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 o 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, assim como 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam 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 da 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 relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

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.

Parnamirim/RN, 13 de abril de 2017.

Emerson Auditores e Consultores S/S
Auditores Independentes
CRC/RN 547/O-8

José Emerson Firmino
Contador
CRC/RN 6570/O-6

José Diego Braz da Silva
Contador
CRC/RN 10575/O-9