

UNIBANCO COMPANHIA HIPOTECÁRIA

CNPJ nº 01.501.905/0001-08

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento aos dispositivos legais e estatutários, submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras da companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2001, juntamente com o parecer dos auditores independentes.

O lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2001 foi de R\$ 683 mil e o patrimônio líquido atingiu R\$ 4.586 mil.

São Paulo, janeiro de 2002.

A Diretoria

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO (valores expressos em milhares de reais)					
ATIVO			PASSIVO		
	2001	2000		2001	2000
CIRCULANTE	35	8.584	CIRCULANTE	461	347
DISPONIBILIDADES.....	1	1	OUTRAS OBRIGAÇÕES.....	461	347
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.....	-	8.208	Sociais e estatutárias.....	289	-
Carteira própria.....	-	8.208	Fiscais e previdenciárias.....	172	347
OUTROS CRÉDITOS.....	34	375	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	260	224
Negociação e intermediação de valores.....	-	333	OUTRAS OBRIGAÇÕES.....	260	224
Diversos.....	-	-	Fiscais e previdenciárias.....	231	224
Créditos tributários de imposto de renda e contribuição social.....	3	42	Diversas.....	29	-
Outros.....	31	-	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.586	8.130
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	5.273	117	Capital social.....	4.000	4.000
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.....	5.233	117	Reserva de capital.....	39	39
Carteira própria.....	5.233	117	Reservas de lucros.....	547	4.091
OUTROS CRÉDITOS.....	40	-	TOTAL	5.308	8.701
Diversos.....	-	-			
Créditos tributários de imposto de renda e contribuição social.....	11	-			
Outros.....	29	-			
PERMANENTE	-	-			
INVESTIMENTOS	-	-			
Outros investimentos.....	138	139			
Provisão para perdas.....	(138)	(139)			
TOTAL	5.308	8.701			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (valores expressos em milhares de reais)						
	Capital social	Reserva de capital		Reservas de lucros		Lucros acumulados
		Incentivos fiscais	Legal	Estatutária	Total	
EM 1º DE JANEIRO DE 2000	4.000	39	165	3.141	-	7.345
Lucro líquido do exercício.....	-	-	-	-	785	785
Constituição de reservas.....	-	-	39	746	(785)	-
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2000	4.000	39	204	3.887	-	8.130
Lucro líquido do exercício.....	-	-	-	-	683	683
Constituição de reservas.....	-	-	34	649	(683)	-
Dividendos distribuídos.....	-	-	-	(3.887)	-	(3.887)
Remuneração sobre o capital próprio.....	-	-	-	(340)	-	(340)
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2001	4.000	39	238	309	-	4.586
EM 1º DE JULHO DE 2001	4.000	39	219	282	-	4.540
Lucro líquido do semestre.....	-	-	-	-	386	386
Constituição de reservas.....	-	-	19	367	(386)	-
Remuneração sobre o capital próprio.....	-	-	-	(340)	-	(340)
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2001	4.000	39	238	309	-	4.586

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2001 E DE 2000

(valores expressos em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Unibanco Companhia Hipotecária tem como objeto social a realização das seguintes operações e prestação dos serviços: a) conceder financiamentos destinados a produção, reforma ou comercialização de imóveis residenciais ou comerciais e lotes urbanos; b) comprar, vender e refinar créditos hipotecários próprios ou de terceiros; c) administrar créditos hipotecários próprios ou de terceiros; d) administrar fundos de investimento imobiliário; e) repassar recursos destinados ao financiamento da produção ou da aquisição de imóveis residenciais; f) realizar outras operações que venham a ser expressamente autorizadas às companhias hipotecárias, bem como participar de outras sociedades.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas de contabilidade emanadas da legislação societária brasileira e do Banco Central do Brasil.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas para elaboração das demonstrações financeiras são:

(a) Resultado das operações

É apurado pelo regime de competência e considera:

- os rendimentos, encargos e variações monetárias incidentes sobre ativos e passivos circulantes e a longo prazo;
- os efeitos de provisões para ajustar ativos para o valor de mercado ou de realização, quando aplicável;
- os encargos relativos ao PIS à alíquota de 0,65% e à COFINS à alíquota de 3%;
- a parcela atribuível ao imposto de renda, calculada à alíquota de 15% sobre o lucro tributável, acrescida de adicional de 10% incidente sobre o lucro tributável excedente aos limites fiscais estabelecidos; e
- a parcela correspondente a contribuição social, calculada à alíquota de 12% em janeiro de 2000 e à alíquota de 9% a partir de fevereiro de 2000, sobre o lucro ajustado antes do imposto de renda.

(b) Ativos circulante e realizável a longo prazo

São demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, ajustado ao valor de mercado, mediante constituição de provisões para desvalorizações.

(c) Permanente

As aplicações decorrentes de incentivos fiscais são ajustadas mediante constituição de provisão para perdas em função dos valores de mercado ou patrimoniais.

(d) Passivos circulante e exigível a longo prazo

Os valores demonstrados incluem, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridos.

4. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(a) Capital social

O capital social, subscrito e integralizado, é constituído por 4.000.000 de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, todas pertencentes a acionistas domiciliados no país.

(b) Dividendos e remuneração sobre o capital próprio

Aos acionistas está assegurado um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido do exercício após as deduções estatutárias. Em 20 de abril de 2001, foi efetuada a distribuição de dividendos por conta de lucros acumulados no montante de R\$ 3.887, na proporção de R\$ 0,97175 por ação.

Em 31 de dezembro de 2001, o Conselho de Administração aprovou o pagamento de juros a título de remuneração sobre o capital próprio, no valor de R\$ 340 mil, na proporção de R\$ 0,085 (R\$ 0,07225 líquido do imposto de renda na fonte) por ação. A remuneração sobre o capital próprio foi calculada de acordo com o artigo 9º da Lei nº 9.249/95. O benefício fiscal obtido pela dedutibilidade da remuneração sobre o capital próprio foi de R\$ 116 mil.

5. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

	2001	2000
ATIVO		
Disponibilidades.....	1	1
Títulos e valores mobiliários.....	-	-
Certificados de depósitos bancários.....	5.233	8.325
Outros créditos.....	-	-
Negociação e intermediação de valores.....	-	333
PASSIVO		
Outras obrigações.....	-	-
Sociais e estatutárias.....	289	-
RECEITAS		
Resultado de operações com títulos e valores mobiliários.....	943	1.287

As aplicações em certificados de depósito bancário, emitidos pela sociedade controladora, foram contratadas às taxas médias praticadas pelo mercado, vigentes nas datas das operações, considerando a ausência de riscos.

6. OUTRAS INFORMAÇÕES

(a) A Companhia, por meio de ações judiciais, vem contestando a exigibilidade de determinados tributos, basicamente Imposto de Renda, para os quais foram constituídas provisões, registradas como "Outras obrigações - fiscais e previdenciárias", no exigível a longo prazo.

(b) A Companhia não possuía operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos em aberto em 31 de dezembro de 2001 e de 2000.

7. MUDANÇA DE CRITÉRIOS PARA REGISTRO E AVALIAÇÃO DOS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS E DOS INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

O Banco Central do Brasil estabeleceu novos critérios para registro e avaliação contábil de títulos e valores mobiliários e dos instrumentos financeiros derivativos, produzindo efeitos a partir de 30 de junho de 2002.

(a) Títulos e valores mobiliários

De acordo com a Circular nº 3.068, de 8 de novembro de 2001, os títulos e valores mobiliários serão classificados nas seguintes categorias: a) títulos para negociação; b) títulos disponíveis para venda; e c) títulos mantidos até o vencimento.

Os títulos classificados para negociação e os títulos disponíveis para venda passarão a ser ajustados pelos seus valores de mercado, e o registro da valorização ou da desvalorização deverá ser efetuado contra o resultado do período, se relativa aos títulos para negociação ou em conta destacada do patrimônio líquido, pelo valor líquido dos efeitos tributários, se relativa aos títulos disponíveis para venda. Os títulos classificados como mantidos até o vencimento deverão ser avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos, os quais serão registrados no resultado do período.

(b) Instrumentos financeiros derivativos

De acordo com a Circular nº 3.082, de 30 de janeiro de 2002, os instrumentos financeiros derivativos passarão a ser avaliados pelos

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO (valores expressos em milhares de reais)			
	Segundo semestre	Exercícios findos em	
	2001	31 de dezembro	2000
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO			
FINANCEIRA	433	943	1.301
Operações de crédito.....	-	-	14
Resultado de títulos e valores mobiliários.....	433	943	1.287
RESULTADO DA INTERMEDIÇÃO			
FINANCEIRA	433	943	1.301
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(43)	(144)	(147)
Outras despesas administrativas.....	(15)	(43)	(64)
Despesas tributárias.....	(16)	(78)	(52)
Outras receitas operacionais.....	2	8	2
Outras despesas operacionais.....	(14)	(31)	(33)
RESULTADO OPERACIONAL	390	799	1.154
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	(11)	(11)	2
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO SOBRE O LUCRO	379	788	1.156
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	8	(105)	(371)
Corrente.....	(8)	4	(371)
Diferido.....	16	(109)	-
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	386	683	785
Número de ações.....	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Lucro líquido por lote de mil ações - R\$.....	96,54	170,73	196,25
Valor patrimonial por lote de mil ações - R\$.....	1.146,56	1.146,56	2.032,50

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS

	Segundo semestre	Exercícios findos em	
	2001	31 de dezembro	2000
ORIGENS DOS RECURSOS	736	4.227	1.018
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	386	683	785
RECURSOS DE TERCEIROS			
ORIGINÁRIOS DE:			
AUMENTO DOS SUBGRUPOS			
DO PASSIVO	350	151	-
Outras obrigações.....	350	151	-
DIMINUIÇÃO DOS SUBGRUPOS			
DO ATIVO	-	3.393	233
Títulos e valores mobiliários.....	-	3.092	-
Operações de crédito.....	-	-	158
Outros créditos.....	-	301	75
APLICAÇÕES DOS RECURSOS	735	4.227	1.025
DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS E JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO	340	4.227	-
AUMENTO DOS SUBGRUPOS			
DO ATIVO	395	-	886
Títulos e valores mobiliários.....	392	-	886
Outros créditos.....	3	-	-
DIMINUIÇÃO DOS SUBGRUPOS			
DO PASSIVO	-	-	139
Outras obrigações.....	-	-	139
AUMENTO (REDUÇÃO) DAS DISPONIBILIDADES	1	-	(7)
MODIFICAÇÕES NA POSIÇÃO FINANCEIRA			
Disponibilidades			
No início do período.....	-	1	8
No fim do período.....	1	1	1
AUMENTO (REDUÇÃO) DAS DISPONIBILIDADES	1	-	(7)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS

	Segundo semestre	Exercícios findos em	
	2001	31 de dezembro	2000
ORIGENS DOS RECURSOS	736	4.227	1.018
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	386	683	785
RECURSOS DE TERCEIROS			
ORIGINÁRIOS DE:			
AUMENTO DOS SUBGRUPOS			
DO PASSIVO	350	151	-
Outras obrigações.....	350	151	-
DIMINUIÇÃO DOS SUBGRUPOS			
DO ATIVO	-	3.393	233
Títulos e valores mobiliários.....	-	3.092	-
Operações de crédito.....	-	-	158
Outros créditos.....	-	301	75
APLICAÇÕES DOS RECURSOS	735	4.227	1.025
DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS E JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO	340	4.227	-
AUMENTO DOS SUBGRUPOS			
DO ATIVO	395	-	886
Títulos e valores mobiliários.....	392	-	886
Outros créditos.....	3	-	-
DIMINUIÇÃO DOS SUBGRUPOS			
DO PASSIVO	-	-	139
Outras obrigações.....	-	-	139
AUMENTO (REDUÇÃO) DAS DISPONIBILIDADES	1	-	(7)
MODIFICAÇÕES NA POSIÇÃO FINANCEIRA			
Disponibilidades			
No início do período.....	-	1	8
No fim do período.....	1	1	1
AUMENTO (REDUÇÃO) DAS DISPONIBILIDADES	1	-	(7)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

seus valores de mercado, e o registro da valorização ou da desvalorização será efetuado no resultado do período, observando-se contudo o tratamento contábil específico a ser aplicado para as operações para proteção contra risco (hedge).

As operações com instrumentos financeiros derivativos destinadas a hedge serão classificadas como: a) hedge de risco de mercado; e b) hedge de fluxo de caixa. Os instrumentos financeiro derivativos destinados a hedge e os respectivos itens objeto de hedge também deverão ser ajustados ao valor de mercado e a respectiva valorização ou a desvalorização registrada em contrapartida ao resultado do período para, os instrumentos destinados a hedge de risco de mercado, e em contrapartida a conta destacada do patrimônio líquido pelo valor líquido dos efeitos tributários, para os instrumentos destinados a hedge de fluxo de caixa.

DIRETORIA

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	DIRETORIA EXECUTIVA
Presidente	Diretor-Presidente
Tomas Tomislav Antonin Zinner	Joaquim Francisco de Castro Neto
Vice-Presidente	Diretores-Executivos
Israel Vainboim	Adalberto de Moraes Schettert
Conselheiro	Aldo José Faccin
Gabriel Jorge Ferreira	Danilo Mussi Cardozo Mansur
	Geraldo Travaglia Filho
	Fernando Santoro
	José Lucas Ferreira de Melo
	Sérgio Zappa
	Edigar Bernardo dos Santos
	Contador - CRC 1SP154129/O-7
	CPF 014.296.508-18

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas e Administradores da

Unibanco Companhia Hipotecária

São Paulo - SP

1. Examinamos o balanço patrimonial da Unibanco Companhia Hipotecária, levantado em 31 de dezembro de 2001, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos correspondentes ao semestre e exercício findos naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.

2. . Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreendeu: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de

controles internos da Companhia; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Unibanco Companhia Hipotecária em 31 de dezembro de 2001, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos correspondentes ao semestre e exercício findos naquela data, de acordo com as práticas de

</