

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento aos dispositivos legais e estatutários, submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras da sociedade, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 1999, juntamente com o parecer dos auditores independentes.

O lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 1999 foi de R\$ 1.188 mil e o patrimônio líquido atingiu R\$ 7.345 mil.

São Paulo, fevereiro de 2000.  
O Conselho de Administração  
A Diretoria Executiva

### BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO (em milhares de reais)

ATIVO		1999	1998	PASSIVO		1999	1998
CIRCULANTE.....		7.620	6.674	CIRCULANTE.....		535	550
DISPONIBILIDADES.....		8	1	OUTRAS OBRIGAÇÕES.....		535	550
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.....		7.439	6.538	Fiscais e previdenciárias.....		535	550
Certificados de depósito bancário.....		7.439	6.538	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO.....		175	117
OPERAÇÕES DE CRÉDITO.....		76	61	OUTRAS OBRIGAÇÕES.....		175	117
Operações de crédito:				Fiscais e previdenciárias.....		175	117
-Setor privado.....		76	61	PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....		7.345	6.157
OUTROS CRÉDITOS.....		97	74	Capital social.....		4.000	4.000
Imposto de renda a compensar.....		97	74	Reserva de capital.....		39	39
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO.....		435	150	Reservas de lucros.....		3.306	2.118
OPERAÇÕES DE CRÉDITO.....		82	150				
Operações de crédito:							
-Setor privado.....		82	150				
OUTROS CRÉDITOS.....		353	-				
Negociação e intermediação de valores.....		353	-				
PERMANENTE.....		-	-				
INVESTIMENTOS.....		-	-				
Outros investimentos.....		138	96				
Provisão para perdas.....		(138)	(96)				
TOTAL.....		8.055	6.824	TOTAL.....		8.055	6.824

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

### DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de capital		Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
		Subvenções para investimentos	Legal	Estatutária	acumulados		
Em 1º de janeiro de 1998.....	4.000	-	62	1.185	-	-	5.286
Lucro líquido do exercício.....	-	-	-	-	871	871	871
Apropriação do lucro líquido.....	-	-	44	827	(871)	-	-
Em 31 de dezembro de 1998.....	4.000	39	106	2.012	-	-	6.157
Lucro líquido do exercício.....	-	-	-	-	1.188	1.188	1.188
Apropriação do lucro líquido.....	-	-	59	1.129	(1.188)	-	-
Em 31 de dezembro de 1999.....	4.000	39	165	3.141	-	-	7.345
Em 1º de julho de 1999.....	4.000	39	143	2.725	-	-	6.907
Lucro líquido do semestre.....	-	-	-	-	438	438	438
Apropriação do lucro líquido.....	-	-	22	416	(438)	-	-
Em 31 de dezembro de 1999.....	4.000	39	165	3.141	-	-	7.345

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1999 E DE 1998 (em milhares de reais)

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A companhia tem por objetivo social a realização das operações e prestação dos serviços a saber: a) conceder financiamentos destinados à produção, reforma ou comercialização de imóveis residenciais ou comerciais e lotes urbanos; b) comprar, vender e refinanciar 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. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As práticas contábeis adotadas para contabilização das operações e para elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições da Lei das Sociedades por Ações, associadas às normas e instruções do Banco Central do Brasil.

##### (a) Resultado das operações

É apurado pelo regime de competência e considera:

- .os rendimentos ou encargos incidentes sobre ativos e passivos circulantes e a longo prazo;
- .os efeitos de ajustes de ativos para o valor de mercado ou de realização;
- .os encargos relativos ao PIS à alíquota de 0,75% até janeiro de 1999 e 0,65% a partir de fevereiro de 1999;
- .os encargos relativos a COFINS à alíquota de 3% a partir de fevereiro de 1999;
- .a parcela atribuível ao imposto de renda, 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 à contribuição social, calculada à alíquota de 8% até abril de 1999 e a partir de maio de 1999 à alíquota de 12% (1998 - 18%) sobre o lucro ajustado antes do imposto de renda.

##### (b) Ativos circulante e realizável a longo prazo

São demonstrados ao custo de aquisição e 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.

#### 3. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

##### (a) Capital social

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

##### (b) Dividendos

Aos acionistas está assegurado um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido após as deduções estatutárias. Os acionistas optaram pela não distribuição de dividendos, decidindo por reinvestir os lucros nas operações da sociedade.

#### 4. TRANSAÇÕES COM A SOCIEDADE CONTROLADORA

	1999	1998
<b>ATIVO</b>		
Disponibilidades.....	8	1
Títulos e valores mobiliários.....		
Certificados de depósito bancário.....	7.439	6.538
Outros créditos.....		
Negociação e intermediação de valores.....	353	-
<b>RECEITAS</b>		
Resultado com títulos e valores mobiliários.....	1.892	1.510
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.		

### PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

16 de fevereiro de 2000

Aos Administradores  
Unibanco Companhia Hipotecária

1. Examinamos os balanços patrimoniais da Unibanco Companhia Hipotecária em 31 de dezembro de 1999 e de 1998 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos dos exercícios findos nessas datas e do segundo semestre de 1999 elaboradas sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil que requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da companhia, (b) a constatação, com base em testes, das

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (em milhares de reais)

	Segundo semestre	Exercícios findos em 31 de dezembro	
		1999	1998
<b>RECEITAS DA INTERMEDIAÇÃO</b>			
FINANCEIRA.....	716	1.933	1.572
Operações de crédito.....	17	41	62
Resultado com títulos e valores mobiliários.....	699	1.892	1.510
<b>RESULTADO DA INTERMEDIAÇÃO</b>			
FINANCEIRA.....	716	1.933	1.572
<b>OUTRAS RECEITAS/DESPESAS OPERACIONAIS</b>			
OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS.....	(62)	(174)	(85)
Outras despesas administrativas.....	(27)	(64)	(42)
Despesas tributárias.....	(29)	(74)	(26)
Outras receitas operacionais.....	5	5	-
Outras despesas operacionais.....	(11)	(41)	(17)
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b> .....	<b>654</b>	<b>1.759</b>	<b>1.487</b>
<b>RESULTADO NÃO OPERACIONAL</b> .....	<b>(42)</b>	<b>(42)</b>	<b>(33)</b>
<b>RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO</b>			
SOBRE O LUCRO.....	612	1.717	1.454
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b> .....	<b>(174)</b>	<b>(529)</b>	<b>(583)</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO</b> .....	<b>438</b>	<b>1.188</b>	<b>871</b>
Número de ações.....	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Lucro líquido por ação: R\$.....	0,11	0,30	0,22
Valor patrimonial por ação: R\$.....	1,84	1,84	1,54

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

### DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS (em milhares de reais)

	Segundo semestre	Exercícios findos em 31 de dezembro	
		1999	1998
<b>ORIGENS DE RECURSOS</b> .....	<b>688</b>	<b>1.284</b>	<b>1.234</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO</b> .....	<b>438</b>	<b>1.188</b>	<b>871</b>
<b>RECURSOS DE TERCEIROS ORIGINÁRIOS DE:</b>			
<b>AUMENTO DO SUBGRUPO DO PASSIVO</b>	220	43	333
Outras obrigações.....	220	43	333
<b>DIMINUIÇÃO DO SUBGRUPO DO ATIVO</b> .....	<b>30</b>	<b>53</b>	<b>30</b>
Operações de crédito.....	30	53	30
<b>APLICAÇÕES DE RECURSOS</b> .....	<b>681</b>	<b>1.277</b>	<b>1.243</b>
<b>AUMENTO DOS SUBGRUPOS DO ATIVO</b> .....	<b>681</b>	<b>1.277</b>	<b>1.243</b>
Títulos e valores mobiliários.....	605	901	1.207
Outros créditos.....	76	376	36
<b>AUMENTO/REDUÇÃO DAS DISPONIBILIDADES</b> .....	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>(9)</b>
<b>MODIFICAÇÕES NA POSIÇÃO FINANCEIRA</b>			
<b>Disponibilidades</b>			
No início do semestre/exercício.....	1	1	10
No fim do semestre/exercício.....	8	8	1
<b>AUMENTO/REDUÇÃO DAS DISPONIBILIDADES</b> .....	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>(9)</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

#### 5. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros registrados em contas patrimoniais equivalem, aproximadamente, ao valor de mercado, que foi estabelecido com base na cotação média praticada nos correspondentes mercados na data do balanço. O valor referencial dos instrumentos financeiros registrados em contas de compensação, em 31 de dezembro de 1999, é resumido como segue:

	Referencial	Líquido
<b>Contratos de Swap</b>		
Posição Ativa		
Taxa de juros.....	7.295	353
Posição Passiva		
Taxa de juros.....	6.942	-
O valor a receber dos contratos de "swap" em aberto, em 31 de dezembro de 1999, monta a R\$ 353 e está registrado em "Outros créditos" na conta "Negociação e intermediação de valores".		
Os instrumentos financeiros derivativos possuem, em 31 de dezembro de 1999, vencimentos acima de 360 dias.		

### DIRETORIA

#### Conselho de Administração

**Presidente**  
Tomas Tomislav Antonin Zinner

#### Vice-Presidente

Israel Vainboim

#### Conselheiro

Gabriel Jorge Ferreira

#### Diretoria Executiva

**Diretor Presidente**  
Joachim Francisco de Castro Neto

#### Diretores Executivos

Adalberto de Moraes Schetter

Aldo José Faccin

Daniilo Mussi Cardozo Mansur

Geraldo Travaglia Filho

Fernando Santoro

Edigar Bernardo dos Santos  
Contador - CRC 1SP154.129/O-7  
CPF 014.296.508-18

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

Ricardo Baldin  
Sócio  
Contador CRC 1SP110374/O-0