

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	CIRCULANTE.....	461
DISPONIBILIDADES.....	1	OUTRAS OBRIGAÇÕES.....	461
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.....	-	Sociais e estatutárias.....	289
Carteira própria.....	-	Fiscais e previdenciárias.....	172
OUTROS CRÉDITOS.....	34	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO.....	260
Negociação e intermediação de valores.....	-	OUTRAS OBRIGAÇÕES.....	260
Diversos.....	-	Fiscais e previdenciárias.....	231
Créditos tributários de imposto de renda e contribuição social.....	3	Diversos.....	29
Outros.....	31	PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....	4.586
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO.....	5.273	Capital social.....	4.000
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.....	5.233	Reserva de capital.....	39
Carteira própria.....	5.233	Reservas de lucros.....	547
OUTROS CRÉDITOS.....	40		
Diversos.....	-		
Créditos tributários de imposto de renda e contribuição social.....	11		
Outros.....	29		
PERMANENTE.....	-		
INVESTIMENTOS.....	-		
Outros investimentos.....	138		
Provisão para perdas.....	(138)		
TOTAL.....	5.308	TOTAL.....	5.308

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO (valores expressos em milhares de reais)

	Segundo semestre		Exercícios findos em 31 de dezembro
	2001	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 MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (valores expressos em milhares de reais)

	Reserva de capital		Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
	Capital social	Incentivos fiscais	Legal	Estatutária		
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.

DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS (valores expressos em milhares de reais)

	Segundo semestre		Exercícios findos em 31 de dezembro
	2001	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
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.

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 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. 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

ATIVOS

	2001	2000
Disponibilidades.....	1	1
Títulos e valores mobiliários.....	-	-
Certificados de depósitos bancários.....	5.233	8.325
Outros créditos.....	-	-
Negociação e intermediação de valores.....	-	333

PASSIVO

	2001	2000
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

DIRETORIA

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente
Tomas Tomislav Antonin Zinner
Vice-Presidente
Israel Vainboim
Conselheiro
Gabriel Jorge Ferreira

DIRETORIA EXECUTIVA

Diretor-Presidente
Joaquim Francisco de Castro Neto
Diretores-Executivos
Adalberto de Moraes Schetter
Aldo José Faccin
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 contabilidade emanadas da legislação societária brasileira e do Banco Central do Brasil.

4. As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2000, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes, os quais emitiram parecer datado de 13 de fevereiro de 2001, sem ressalva.

São Paulo, 24 de janeiro de 2002
Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8
Ariovaldo Guello
Contador
CRC nº 1 SP 070483/O-4

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**