

# ECONOMISA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

CNPJ nº 17.441.197/0001-05 - Carta Patente nº A-70/241 - Rua da Bahia, 1004 - 13º andar - Belo Horizonte - MG

## Relatório da Administração 30 de junho de 2021

Senhores Acionistas,  
Submetemos à apreciação de V. Sas. as demonstrações financeiras do semestre findo em 30 de junho de 2021, da Economisa Companhia Hipotecária, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

A manutenção do cenário de restrições, como medida de enfrentamento ao Coronavírus, continuou afetando o desempenho da empresa no primeiro semestre de 2021. A permanência da taxa Selic em grau de estímulo monetário refletiu na receita financeira decorrente da menor rentabilidade das aplicações e da receita dos Títulos e Valores Mobiliários.

Os níveis de inadimplência das operações de crédito, apesar dos nossos esforços para regularização dos pagamentos, manteve-se alto, ocasionando uma maior retomada de bens que estavam em garantia desses financiamentos.

Encontram-se em processo de novação 2 lotes de créditos junto ao FCVS, direcionados para a quitação do passivo junto ao FGTS, que a empresa espera assinar os respectivos contratos com a União neste ano de 2021.

A administração da Economisa vem buscando se adaptar a este novo cenário, buscando reduzir suas despesas, e espera, para o segundo semestre, uma recuperação de suas receitas de modo a melhorar o seu desempenho.

Belo Horizonte, 30 de Junho de 2021

Tarsila Ortenzio Velloso

Diretora-Presidente

Ivair Pereira de Souza

Diretor

Alvaro Cagnoni

Diretor

## Balanco Patrimonial (Milhares de Reais)

Ativo		Passivo			
	30.06.2021	31.12.2020			
Circulante	31.139	32.745	Circulante	14.690	14.742
Disponibilidades	34	89	Obrigações por Repasses	13.587	13.587
Títulos e Valores Mobiliários	25.724	27.498	Créditos a Liberar – PSH – PMCMV	13.587	13.587
Operações de Crédito	81	28	Outras Obrigações	1.103	1.155
Financiamentos Imob. – Setor Privado	229	245	Fiscais e Previdenciárias	98	114
Provisão para Crédito de Liq. Duvidosa	(148)	(217)	Provisão por Pagamentos a Efetuar	448	452
Outros Valores e Bens	5.300	5.130	Credores Diversos no País	557	589
Imóveis Não de Uso Próprio	5.275	5.117			
Outros Valores e Bens	25	13	Não Circulante	114.552	113.620
Não Circulante	125.686	124.086	Obrigações por Repasses	93.307	91.875
Realizável a Longo Prazo	125.157	123.561	Outras Obrigações	21.245	21.745
Relações Interfinanceiras-FCVS	120.376	118.486			
Operações de Crédito	2.673	2.745	Patrimônio Líquido	27.583	28.469
Financiamentos Imob. – Setor Privado	4.512	4.554	Capital	21.500	21.500
Provisão para Crédito de Liq. Duvidosa	(1.839)	(1.809)	Reservas de Lucros	6.083	6.969
Outros Créditos	2.108	2.330	Reserva Legal	551	551
Permanente	529	525	Reserva Especial de Lucro	5.532	6.418
Imobilizado de Uso	529	525			
Total do Ativo	156.825	156.831	Total do Passivo	156.825	156.831

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido Semestres Fintos em 30 de Junho de 2021 e de 2020 (Milhares de Reais)

	Capital Realizado	Reservas de Lucro Reserva Legal	Reserva Especial de Lucros	Lucros Acumulados	Total Período
Saldo em 31.12.2019	21.500	551	6.690	0,00	28.741
Lucro do 1º Semestre de 2020				(250)	(250)
Destinações:					
Reversão de Dividendos				142	142
De Lucros para Reserva Especial			(108)	108	
Saldo em 30.06.2020	21.500	551	6.582	0,00	28.633
Resultado do 2º Semestre de 2020				(164)	(164)
De Lucros para Reserva Especial			(164)	164	
Saldo em 31.12.2020	21.500	551	6.418	0,00	28.469
Resultado do 1º Semestre de 2021				(886)	(886)
De Lucros para Reserva Especial			(886)	886	
Saldo em 30.06.2021	21.500	551	5.532	0,00	27.583

## Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os Exercícios Fintos em Junho de 2021 e de 2020

### 1. Contexto Operacional

A Economisa Companhia Hipotecária é uma Sociedade Anônima de Capital fechado, que tem por objetivo social proporcionar amparo financeiro e creditício a operações imobiliárias, praticando as operações ativas permitidas à Companhia Hipotecária.

### 2. Apresentação e Elaboração das Demonstrações Contábeis

As Demonstrações Contábeis foram elaboradas de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade e com as normas e instruções do Banco Central do Brasil (BACEN), consubstanciadas no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF), Lei 6.404/76 (Lei das Sociedades Anônimas), e alterações introduzidas pelas Leis 11.638/07 e 11.941/09 para a contabilização das operações, quando aplicável às normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e estão sendo apresentadas com as alterações advindas da Resolução nº 4.818/20 do CMN e da resolução 2/2020 do Banco Central do Brasil.

### 3. Principais Práticas Contábeis

As práticas contábeis adotadas obedeceram ao regime de competência, incluindo as receitas e despesas relativas aos ativos e passivos.

3.1 - Caixa e Equivalentes de Caixa - São representados, basicamente, por disponibilidades e aplicações de curto prazo de alta liquidez que são prontamente convertíveis em caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor e limites, cujo prazo de vencimento, na data da aplicação, seja igual ou inferior a 90 dias, que são utilizados pela instituição para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

3.2 - Os Ativos são apresentados pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias (em base "pró rata die"), auferidos. Para os Financiamentos Imobiliários, além dos valores de realização, também são considerados os rendimentos e variações monetárias, representados pelo valor dos financiamentos concedidos, acrescidos de atualização monetária e juros, calculados com base em índices contábeis. A Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa é apurada em valor suficiente para cobrir prováveis perdas e levam em conta as normas e instruções do BACEN, associadas às avaliações procedidas pela Administração, na determinação dos riscos de crédito. (Nota 04).

3.3 - O Permanente é demonstrado aos custos de aquisição, líquidos das respectivas depreciações acumuladas calculadas pelo método linear de acordo com a vida útil econômica estimada dos bens, às seguintes taxas anuais: Edificações, 4%; Móveis e Utensílios, 10%; Veículos e Equipamentos de Processamento de Dados, 20%.

3.4 - O Passivo é demonstrado pelos valores devidos, já incluídos os encargos e as variações monetárias, entre os quais a Provisão para Imposto de Renda constituída à alíquota de 15%, acrescida de adicional específico e feitas as opções permitidas, e a Contribuição Social constituída à alíquota de 9%.

3.5 - A partir de 2002, por força das Circulares 3.068 de 08.11.01 e 3.082 de 30.01.02, ambas do Banco Central do Brasil, as instituições financeiras passaram a adotar novos critérios de avaliação e classificação contábil dos títulos e valores mobiliários, assim sumarizados: (i) Títulos para negociação - títulos e valores mobiliários adquiridos para negociação ajustados ao valor de mercado, em contrapartida ao resultado do período; (ii) Títulos disponíveis para a venda - títulos e valores mobiliários que não se enquadraram como para negociação, nem como mantidos até o vencimento - "ajuste a valor de mercado", em contrapartida a conta destacada do patrimônio líquido; e (iii) Títulos mantidos até o vencimento - títulos e valores mobiliários, exceto ações resgatáveis, para os quais haja intenção ou obrigatoriedade e capacidade financeira da Instituição de manter em carteira até o vencimento, avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos em contrapartida ao resultado do período.

Operações de Crédito	Quantidade	Valor dos Contratos	Valor da Provisão
AA	0	0	0
A	65	1.049	5
B	24	269	3
C	61	666	19
D	25	373	37
E	38	435	131
F	17	245	126
G	11	107	75
H	107	1.591	1.591
Totais	348	4.741	1.987

Por meio da resolução 2.682/99 do CMN, introduziram os seguintes parâmetros para a classificação das operações de crédito e constituição da provisão para operações de créditos de liquidação duvidosa:

	Lucros Acumulados	Total Período
Saldo em 31.12.2019	0,00	28.741
Lucro do 1º Semestre de 2020	(250)	(250)
Destinações:		
Reversão de Dividendos	142	142
De Lucros para Reserva Especial	108	
Saldo em 30.06.2020	0,00	28.633
Resultado do 2º Semestre de 2020	(164)	(164)
De Lucros para Reserva Especial	164	
Saldo em 31.12.2020	0,00	28.469
Resultado do 1º Semestre de 2021	(886)	(886)
De Lucros para Reserva Especial	886	
Saldo em 30.06.2021	0,00	27.583

As operações de crédito devem ser classificadas em níveis de risco entre, "AA" (risco mínimo/nulo - 0%) e "H" (risco máximo - 100%).

A provisão para créditos de liquidação duvidosa deve ser efetuada com base na classificação do cliente nos níveis de risco definidos pela resolução 2.682/99 e com a redação dada pela resolução 2.697/00. Essa classificação leva em consideração, entre outras, uma análise periódica da operação, dos atrasos, do histórico do cliente e das garantias hipotecárias obtidas.

5. Títulos e Valores Mobiliários - Carteira Própria  
São títulos adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente de forma ativa, avaliados e ajustados pelo valor de mercado, registrados conforme disposto na circular 3.068 de 08/11/2001, e regulamentação complementar do Banco Central do Brasil, estando assim demonstrados.

	Exercícios Fintos em 30.06.2021	31.12.2020
Aplicações do Tesouro - LTN-LFT - NTN	13.904	20.044
Fundo de Aplicação Financeira	5.280	775
Títulos Vinc.a Prest. Garantias - Outros	6.540	6.679
Total	25.724	27.498

6. F.C.V.S. - Com Opção pela Novação  
Exercícios Fintos em 30.06.2021 31.12.2020  
F.C.V.S. marcados com RCV e Auditado 100.100 98.169  
F.C.V.S. em processo de validação 20.276 20.316  
Líquido 120.376 118.485

Refere-se a créditos relativos a habilitações de saldos residuais de mutuários que liquidaram ou foram beneficiados por dispositivos legais com a liquidação antecipada de suas dívidas.

FCVS marcados com RCV e auditados no valor de R\$100.100 estão direcionados para amortização de dívida junto ao FGTS no valor de R\$ 93.307 (nota 9), conforme contrato de constituição e segregação de garantias, datado de 27/05/2002 e seu aditivo de 16/11/2007.

	Exercícios Fintos em 30.06.2021	31.12.2020
Imóveis de Uso - Edificações	830	830
Móveis e utensílios	811	811
Sistema de Comunicação/Proc. de Dados	529	519
Sub - Total	2.170	2.160
Depreciação acumulada	(1.641)	(1.635)
Total	529	525

8. Outras Obrigações  
Referentes a encargos retidos ou provisionados para recolhimento nos exercícios seguintes.

9. Obrigações por Empréstimo e Repasses  
9.1 - Dívidas - FGTS

9.1.1 - As obrigações junto à FGTS (CAIXA) no valor de R\$ 93.307 no semestre findo em junho 2021 e de dezembro de 2020 no valor de R\$ 91.875, decorrem de Contrato de Consolidação de Dívida firmado em 30 de março de 1994, e posteriores aditamentos.

9.1.2 - Juros remuneratórios de 3,12% a.a. e atualização monetária pelo índice da poupança.

9.2 - Repasses PSH - PMCMV  
Em junho de 2020 o valor de subsídios a liberar do Programa Social da Habitação - PSH e do Programa Minha Casa Minha Vida é de R\$ 13.587 e em junho de 2020 no valor de R\$ 13.587.

10. Ativos e Passivos Contingentes e Obrigações Legais  
O reconhecimento, a menção e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e as obrigações legais observam o Pronunciamento Técnico CPC 25 e são efetuados de acordo com os seguintes critérios: Contingências ativas - não são reconhecidas nas demonstrações financeiras, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabem mais recursos.

- Provisões para risco - São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa que possa gerar uma saída de recursos que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

- Passivos contingentes - São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos. Passivos dessa natureza não são provisionados, mas divulgados se classificados como perda possível; e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

- A Instituição está sujeita a passivos contingentes relacionados principalmente a discussões relacionadas a programas habitacionais

## Demonstração do Resultado para os Semestres Fintos em 30 de Junho de 2021 e de 2020 (Milhares de Reais)

	Sem. Fin. 30.06.2021	Sem. Fin. 30.06.2020
Receita da Intermediação Financeira	3.649	5.276
Operações de Crédito	232	4.045
Resultado de Op. c/Tit. Val. Mobiliários	339	1.215
Rendas de Créditos Vinculados ao SFH	3.078	16
Despesas da Intermediação Financeira	(1.432)	(2.874)
Operações por Emp. Ctes. e Repasses	(1.432)	(2.874)
Resultado Bruto da Inter. Financeira	2.217	2.402
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(2.969)	(2.732)
Despesas de Pessoal	(243)	(417)
Outras Despes. Administrativas	(3.735)	(3.487)
Despesas Tributárias	(98)	(156)
Outras Receitas Operacionais	1.475	1.373
Outras Despesas Operacionais	(368)	(453)
Resultado Operacional	(752)	(330)
Resultado Não Operacional	(134)	80
Resultado Antes da Tributação Sobre o Lucro e Participações	(886)	(250)
Lucro Líquido/Prejuízo do Período	(886)	(250)
Lucro/Prejuízo por Lote de Mil Ações em R\$		

## Demonstração do Resultado Abrangente dos Semestres de 2021 e 2020

	2021	2020
Lucro Líquido do Período	(886)	(250)
Outros Resultados Abrangentes	-	-
Resultado Abrangente do Período	(886)	(250)

e à propriedade de imóveis. Os processos avaliados como de perda possível totalizaram risco para a Economisa, em junho e dezembro de 2020, de R\$ 7.097 mil, em 87 processos, e em junho de 2021, de R\$ 93.307 mil, em 86 processos de ações civis. Elas são detalhadas a seguir, segregadas em 4 grupos:

- 41 ações de indenização relacionadas ao PMCMV onde 36 tiveram sentença de primeira instância estipulando indenização, aguardando decisão de segunda instância; 1 foi extinta, por improcedente, e 4 aguardam decisão de primeira instância;

- 24 ações de usucapião, sendo 23 em Goiânia/GO, e 1 em Belo Horizonte;

- 21 ações com pedidos diversos, sendo 5 referentes a obras de programas habitacionais, cujo valor em risco, ainda em discussão, é de R\$ 2.246.000,00, com depósitos judiciais no montante de R\$ 1.561.385,00;

- 10 ações restantes: 5 já encerradas, 3 com contratos já baixados para prejuízo e 2 ainda em curso.

- A provisão para contingências no valor de R\$ 21.345 mil foi efetuada em montante suficiente para cobrir eventuais perdas com depreciação nos créditos de FCVS a receber.

### 11. Capital Social

No período, houve decréscimo de 3,11% no Patrimônio Líquido da empresa e o seu Capital Social integralizado, é representado por 745.000 ações, sem valor nominal, sendo 745.000 ordinárias, nominativas, sem valor nominal, registradas em nome de acionistas domiciliados no País.

12. Transações com Partes Relacionadas (Diretas e Indiretas)  
a) As transações com partes relacionadas (diretas e indiretas) são efetuadas em condições e taxas compatíveis com as médias praticadas com terceiros, quando aplicável, vigentes nas datas das operações. As principais transações estão assim representadas:

	Em 31 de dezembro - R\$ mil
Despesas de Aluguel	14.000,00
Ativos/Passivos Receitas/Despesas Ergon Serviços Financeiros Ltda	84.000,00
Realtying Emp. e Participações Ltda	6.000,00

### 13. Gerenciamento de Riscos

#### Risco Operacional

A Gestão do Risco Operacional na Economisa é fundamentada na elaboração e implantação de normas e procedimentos baseados em metodologias de coleta e tratamento de dados históricos de perdas, buscando melhorar os sistemas de controles internos e a criação de um banco de vulnerabilidades. Em atendimento à Resolução 3.380, do Conselho Monetário Nacional, foi aprovada pelo Conselho de Administração a Política Institucional para Gerenciamento do Risco Operacional.

Os relatórios completos sobre a estrutura de gerenciamento do risco de mercado e risco operacional estão disponíveis na sede da instituição.

## Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis

Administradores e Acionistas da Economisa Companhia Hipotecária

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Economisa Companhia Hipotecária, que compreendem o balanço patrimonial, em 30 de junho de 2021, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o semestre findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Economisa Companhia Hipotecária em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o semestre findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

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 a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Instituição, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis 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 contábeis não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, 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 contábeis ou com 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.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Instituição continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Instituição ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Instituição são aqueles com

## Demonstração de Fluxo de Caixa Semestres Fintos em 30 de Junho de 2021 e de 2020 (Milhares de Reais)

	Sem. Fin. 30.06.2021	Sem. Fin. 30.06.2020
A - Lucro Líquido/Prejuízo do Exercício	(886)	(250)
Depreciação e Amortização	7	
Lucro Líquido Ajustado	(879)	(241)
B - Variação de Ativos e Obrigações		
Redução (Aumento) em Títulos e Valores Mobiliários	1.774	3.641
Redução (Aumento) de Relações Interfinanceiras - FCVS	(1.890)	(3.592)
Redução (Aumento) em Oper. de Crédito	58	557
Redução (Aumento) Provisão p/ Perdas Esperadas em Operações de Crédito	(38)	(85)
Redução (Aumento) em Outros Créditos e Bens	221	3.085
Redução (Aumento) em Outros Valores	(170)	(4.292)
Aumento (Redução) em Outras Obrigações	(17)	(1.560)
Caixa Líquido Proveniente/Utilizado das Atividades Operacionais	(941)	(2.487)
C - Fluxo de Caixa da Atividade de Investimentos	(10)	3
Baixas (Aquisição) de Imobilizado de Uso	(10)	3
D - Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos	(10)	3
Aumento em Obrigações p/Empréstimos e Repasses	896	2.473
Caixa Líquido Proveniente/Utilizado das Atividades de Financiamentos	896	2.473
E - Aumento/Redução de Caixa e Equivalentes de Caixa	(55)	(11)
Modificações na Posição Financeira		
No Início do Período	89	34
No Fim do Período	34	23
Varição	(55)	(43)

## Risco de Liquidez

O Risco de Liquidez consiste na possibilidade da Entidade não possuir recursos financeiros suficientes para honrar seus compromissos em razão dos descasamentos entre pagamentos e recebimentos, considerando as diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

A Política de Liquidez implantada define os níveis mínimos de liquidez que a Organização deve manter, assim como os instrumentos para gestão da liquidez em cenário normal e em cenário de crise. O controle do risco de liquidez é realizado diariamente de forma independente pela tesouraria, com distribuição de relatórios às áreas envolvidas na gestão e no controle, bem como à Diretoria Executiva.

Risco de mercado  
O risco de mercado consiste na possibilidade de perda por oscilação de preços e taxas de mercado, uma vez que a carteira ativa e passiva da Entidade pode apresentar descasamentos de prazos, moedas e indexadores.

O processo de gerenciamento de risco de mercado na Economisa consiste num acompanhamento diário do mercado visando a proteção de suas posições.

Risco Socioambiental  
O gerenciamento do risco socioambiental é orientado por matriz de risco dos clientes com exposição de crédito ou de obrigações junto a Economisa, que considera os fatores socioambientais aos quais o cliente está inserido, seu objeto social e atividades correlatas. As análises sobre as informações prestadas pelos clientes e as obtidas junto a órgãos governamentais fazem parte do processo para emissão de recomendação interna para suas decisões e procuram preservar a instituição em possível risco à sua reputação.

Risco de mercado  
O risco de mercado consiste na possibilidade de perda por oscilação de preços e taxas de mercado, uma vez que a carteira ativa e passiva da Entidade pode apresentar descasamentos de prazos, moedas e indexadores.

O processo de gerenciamento de risco de mercado na Economisa consiste num acompanhamento diário do mercado visando a proteção de suas posições.

Risco Socioambiental  
O gerenciamento do risco socioambiental é orientado por matriz de risco dos clientes com exposição de crédito ou de obrigações junto a Econom