

ECONOMISA COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.

CNPJ Nº 17.441.197/0001-05 - Carta Patente nº A-70/241 - Rua da Bahia, 1004 - 12º andar - Belo Horizonte - MG

Relatório da Administração

Economisa Companhia Hipotecária apresenta suas demonstrações Financeiras relativas ao exercício encerrado em 30 de dezembro de 2019.

O cenário econômico do país de baixo crescimento justificou a priorização na gestão da carteira de crédito existente, principalmente na recuperação dos créditos baixados como prejuízo, que totalizaram, no encerramento do semestre, o montante de R\$ 1.913 mil.

Do resultado do exercício

No exercício de 2019 houve um resultado positivo no valor de R\$ 597 mil, ante resultado do exercício anterior de R\$ 675 mil, com o Patrimônio Líquido atingindo o valor de R\$ 28.741 mil.

Programa Minha Casa Minha Vida

No ano de 2019 foram realizadas várias reuniões no Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) com vistas à prorrogação do prazo para conclusão das obras da modalidade oferta pública e pagamento daquelas que foram concluídas e entregues após o prazo estabelecido na Lei 11.977.

Chegou-se ao final do ano com uma minuta de medida provisória, aprovada pelo Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), que seria encaminhada para o Ministério da Economia para

adequação da parte financeira do programa, que se espera seja promulgada ainda no primeiro semestre de 2020.

Os recursos existentes do programa se encontram aplicados em Títulos de Renda Fixa e ou Títulos do Tesouro Nacional. Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS Refere-se ao valor de créditos habilitados junto ao fundo, marcados com RCV e auditados com valor, que totalizavam em 31/12/2019 R\$ 191.948 mil e estão direcionados para amortização de dívida junto ao FGTS no valor de R\$ 182.371 mil. Deste total, R\$ 68.936 mil encontram-se em processo de novação junto ao Tesouro Nacional, cuja assinatura do contrato espera-se ocorrer no primeiro semestre de 2020. Das Atividades Diante do cenário de baixo crescimento e elevado índice de desemprego, adverso para a atividade de credito imobiliário, a Economisa não conseguiu, nesse semestre, implementar as operações constantes do plano de negócios. Apesar de o ano de 2019 ter se encerrado com uma perspectiva de melhora do cenário econômico, os impactos potenciais da pandemia de COVID-19 para as operações no ano de 2020 precisam ser avaliados, conforme evolução da situação.

Balancos Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro de 2019 e de 2018 - (Milhares de Reais)			
		Passivo	
	31.12.2019	31.12.2018	
Circulante	15.283	15.342	
Obrigações por Repasses	13.987	14.129	
Créditos a Liberar – PSH – PMCMV	13.987	14.129	
Outras Obrigações	1.296	1.214	
Fiscais e Previdenciárias	182	263	
Provisão por Pagamentos a Efetuar	534	791	
Credores Diversos no País	580	160	
Não Circulante	207.228	204.985	
Obrigações por Repasses	182.371	176.787	
Outras Obrigações	24.857	28.198	
Patrimônio Líquido	28.741	28.126	
Capital	21.500	21.500	
Reservas de Lucros	7.241	6.626	
Reserva Legal	551	521	
Reserva Especial de Lucro	6.690	6.105	
Total do Passivo	251.252	248.454	

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido p/ os Períodos Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 - (Milhares de Reais)					
	Capital Realizado	Reservas de Lucro Res. Legal	Reserva Especial de lucros	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total do Período
Saldo em 30.06.2018	21.500		500	0	27.798
Lucro do 2º Semestre de 2018		21		428	428
Constituição de Reserva Legal				(21)	
Dividendos Estatutários				(100)	(100)
De Lucros para Reserva Especial			307	(307)	
Saldo em 31.12.2018	21.500	521	6.105	0	28.126
Lucro do 1º Semestre de 2019				298	298
Reversão de Dividendos				161	161
Constituição de Reserva Legal		15		(15)	
Dividendos Estatutários				(71)	(71)
De Lucros para Reserva Especial			373	(373)	
Saldo em 30.06.2019	21.500	536	6.478	0,00	28.514
Lucro do 2º Semestre de 2019				298	298
Constituição de Reserva Legal		15		(15)	
Dividendos Estatutários				(71)	(71)
De Lucros para Reserva Especial			212	(212)	
Saldo em 31.12.2019	21.500	551	6.690	0,00	28.741
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os Exercícios Findos em Dezembro de 2019 e 2018					

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 às Companhia Hipotecárias.

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).

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 contratuais. 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 enquadram 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.

4 Operações de Crédito			
Nível de Risco	Quantidade Contratos	Valor dos Contratos	Valor da Provisão
AA	0	0	0
A	102	1.641	8
B	33	276	3
C	95	783	24
D	13	139	13
E	52	708	213
F	28	250	125
G	7	29	20
H	123	1.548	1.548
Totais	453	5.374	1.954

Demonstração do Resultado para os Períodos Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 - (Milhares de Reais)			
	Sem. 31.12.19	Fin. 31.12.19	Fin. 31.12.18
Receita da Intermediação Financeira	5.411	11.165	12.413
Operações de Crédito	223	492	637
Resultado de Op. c/Tit.val. Mobiliários	1.777	3.861	3.470
Rendas de Créd. Vinculados ao SFH	3.411	6.812	8.306
Despesas da Intermediação Financeira	(2.829)	(5.585)	(5.429)
Operações por Emp. Ces. e Repasses	(2.829)	(5.585)	(5.429)
Resultado Bruto da Intern. Financeira	2.582	5.580	6.984
Outras Receitas/Desp.Operacionais	(2.429)	(5.170)	(6.204)
Despesas de Pessoal	(427)	(885)	(1.137)
Outras Despesas Administrativas ...	(3.999)	(8.156)	(8.791)
Despesas Tributárias	(209)	(422)	(555)
Outras Recetitas Operacionais	2.221	4.434	4.408
Outras Despesas Operacionais	(15)	(141)	(129)
Resultado Operacional	153	410	780
Resultado Não Operacional	301	485	207
Resultado Antes da Tributação Sobre o Lucro e Participações	454	895	987
Imposto de Renda	(111)	(212)	(223)
Contribuição Social	(45)	(85)	(89)
Lucro Líquido do Período	298	596	675
Lucro por Lote de Mil Ações em R\$	0,40	0,80	0,91

Demonstração do Resultado Abrangente dos Exercícios de 2019 e 2018			
	2019	2018	2017
Lucro Líquido do Período	298	596	675
Outros Resultado Abrangentes	-	-	-
Resultado Abrangente do Período	298	596	675

Contingencias passivas – são reconhecidas nas demonstrações financeiras quando, baseados na opinião dos 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. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos são divulgados em notas explicativas e os de perdas remota não são mencionados.

11 Capital Social

No período, houve crescimento de 2,19% 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	Ativos/Passivos	Receitas/Despesas
Despesas de Aluguel Velloso S/A	0		10.000
Ergon Serviços Financeiros Ltda	25.900		155.400
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. 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

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis	
Aos Administradores e Acionistas da Economisa Companhia Hipotecaria	
Opinião	
Examinamos as demonstrações contábeis da Economisa Companhia Hipotecária, que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2019, 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Economisa Companhia Hipotecária em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de 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 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 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.	

Demonstração de Fluxo de Caixa para os Períodos Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 - (Milhares de Reais)			
	Semestre 31.12.19	Exercício 31.12.19	Exercício 31.12.18
A - Lucro Líquido do Exercício	299	596	680
Depreciação e Amortização	15	25	29
Lucro Líquido Ajustado	313	621	709
B - Variação de Ativos e Obrigações			
Redução (Aumento) em Títulos e Valores Mobiliários	3.022	4.079	11.130
Redução (Aumento) de Relações Interfinanceiras c FCVS	(3.286)	(6.405)	(7.248)
Redução (Aumento) em Op. de Crédito	(201)	226	858
Redução (Aumento) em Out. Créditos	187	(20)	(141)
Redução (Aumento) em Outros Valores e Bens.	(1.105)	(2.041)	(734)
Aumento (Redução) em Outras Obrigações	(125)	(105)	(1.153)
Caixa Líquido Proveniente/Utilizado das Atividades Operacionais	(1.538)	(4.267)	2.712
C - Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos			
Aumento por Baixa de Investimentos	1.416	1.416	0
(-) Aquisição de Imobilizado de Uso	(104)	(104)	0
Caixa Líquido Proveniente/Utilizado das Atividades de Investimentos	1.312	1.312	0
D - Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos			
(-) Redução em Obrigações p/ Empréstimos e Repasses	0	(2.288)	(3.568)
(-) Dividendos Provisonados	(71)	(142)	(160)
(+) Reversão de Dividendos	0	161	265
Caixa Líquido Proveniente/Utilizado das Atividades de Financiamento	(71)	2.307	(3.463)
E - Aumento/Redução de Caixa e Equivalentes de Caixa	(16)	(27)	(42)
Modificações na Posição Financeira No Início do Período	18	61	102
No Fim do Período	34	34	61
Variação	(16)	(27)	(42)

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.

Tarsila Ortenzio Velloso Diretora-Presidente
Ivair Pereira de Souza Diretor
Alvaro Cagnoni Diretor
Maria Elizabeth Segal Delarmelina Contadora CRC/MG –058.248

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis	
Os responsáveis pela governança da Instituição são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.	
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis	
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.	
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 contábeis, 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 Instituição.	
· 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 Instituição. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 Instituição a não mais se manter em continuidade operacional.	
· Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.	
Comunicamos-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.	
Belo Horizonte, 03 de março de 2020.	
Vaz & Maia Auditores Independentes - CRCMG 503	
Antonio Ferreira Vaz - Contador CRCMG 20.707	