

Cobansa Companhia Hipotecária

C.N.P.J.(MF) 53.263.331/0001-80 - Carta Patente B.C. 7677.860/84 - Av. Paulista, 1439, 6º andar - cj. 61 e 62 - S.P.

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Srs. Acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas., o Balanço Patrimonial, as Demonstrações de Resultado do Exercício, das Origens e Aplicações de Recursos e das Mutações do Patrimônio Líquido, em 31 de dezembro de 2007 e 2006.

Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2007 e 2006 (R\$ mil)			
ATIVO	31.12.07	31.12.06	
		(Reclassificado)	
Circulante	101.682	51.616	
Disponibilidades	231	122	
Tít. e Vals. Mobs. e Instr. Financs. Derivs.	101.247	51.114	
Carteira Própria	59.670	51.114	
Vinculados à Prestação de Garantias	41.577	-	
Outros Créditos	204	380	
Rendas a Receber	50	103	
Diversos	154	277	
Realizável a Longo Prazo	107	73	
Outros Créditos	107	73	
Diversos	107	73	
Permanente	1.224	1.112	
Investimentos	1.132	1.088	
Outros Investimentos	1.132	1.088	
Imobilizado de Uso	92	24	
Outras Imobilizações de Uso	116	36	
(-) Depreciações Acumuladas	(24)	(12)	
Total do Ativo	103.013	52.801	
PASSIVO	31.12.07	31.12.06	
		(Reclassificado)	
Circulante	7.822	8.290	
Outras Obrigações	7.822	8.290	
Sociais e Estatutárias	-	480	
Fiscais e Previdenciárias	833	1.163	
Diversas	6.989	6.647	
Exigível a Longo Prazo	89.181	40.443	
Obrigações por Repasses do País - Instituições Oficiais	88.663	40.370	
Outras Instituições	88.663	40.370	
Patrimônio Líquido	6.010	4.068	
Capital	3.200	3.200	
De Domiciliados no País	3.200	3.200	
Reservas de Lucros	180	65	
Ajuste ao Valor de Mercado - TVM e Derivativos	21	-	
Lucros Acumulados	2.609	803	
Total do Passivo	103.013	52.801	

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido (R\$ mil)						
	Capital Realizado	Reservas de Capital	Reservas de Lucros	Ajuste ao Valor de Mercado - TVM e Derivativos	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 01.01.07	3.200	-	65	-	803	4.068
Dividendos Propostos	-	-	-	-	(120)	(120)
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	2.236	2.236
Destinações						
Reserva Legal	-	-	115	-	(115)	-
Juros sobre o Capital Próprio	-	-	-	-	(259)	(259)
Efeito Tributário	-	-	-	-	64	64
Ajuste ao Valor Mercado	-	-	-	21	-	21
Saldos em 31.12.07	3.200	-	180	21	2.609	6.010
Mutações do Período			115	21	1.806	1.942
Saldos em 01.07.07	3.200	-	140	-	2.227	5.567
Dividendos Propostos	-	-	-	-	(120)	(120)
Lucro Líquido do Semestre	-	-	-	-	639	639
Destinações						
Reserva Legal	-	-	40	-	(40)	-
Juros sobre o Capital Próprio	-	-	-	-	(129)	(129)
Efeito Tributário	-	-	-	-	32	32
Ajuste ao Valor Mercado	-	-	-	21	-	21
Saldos em 31.12.07	3.200	-	180	21	2.609	6.010
Mutações do Período			40	21	382	443
Saldos em 01.01.06	5.572	74	-	-	(363)	5.283
Aumento de Capital	1.310	(74)	(82)	-	(1.154)	-
Redução de Capital	(3.682)	-	-	-	-	(3.682)
Dividendos Propostos	-	-	-	-	(480)	(480)
Lucro Líquido do Exercício	-	-	-	-	2.947	2.947
Destinações						
Reserva Legal	-	-	147	-	(147)	-
Saldos em 31.12.06	3.200	-	65	-	803	4.068
Mutações do Período	(2.372)	(74)	65	-	1.166	(1.215)

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis (R\$ mil)						
1. Contexto Operacional: A Companhia iniciou as suas atividades em 07 de julho de 1995 e tem como objetivo social, emitir letras hipotecárias e cédulas hipotecárias, conforme autorização do Banco Central do Brasil, emitir debêntures, obter empréstimos e financiamentos no País e no exterior e realizar outras formas de captação de recursos que venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil. A partir de 2005 a Companhia procedeu à implementação do Programa de Subsídio a Habitação de Interesse Social - PSH. 2. Apresentação das Demonstrações Contábeis: As demonstrações contábeis foram elaboradas com base nas disposições contidas nas práticas contábeis adotadas no Brasil e em conformidade com as normas e instruções do Banco Central do Brasil e padronizações adotadas pelo Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional - COSIF. 3. Principais Diretrizes Contábeis: a. Receitas e Despesas: As receitas e despesas estão registradas segundo regime de competência. b. Ativo e Passivo Circulantes e Realizável e Exigível a Longo Prazo: Os ativos são reconhecidos pelos valores de realização, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidos e os passivos são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridas. b1. Títulos e Valores Mobiliários e Instrumentos Financeiros Derivativos: De acordo com a Circular 3068/01 e Carta Circular 3026/02, os títulos e valores mobiliários passaram a serem classificados de acordo com a intenção de negociação pela administração em três categorias específicas, atendendo aos seguintes critérios de contabilização: - Títulos para negociação - Títulos e Valores Mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, ajustados pelo valor de mercado em contrapartida ao resultado do período. - Títulos disponíveis para venda - Títulos e Valores Mobiliários que não se enquadram como para negociação nem como mantidos até o vencimento, ajustados pelo valor de mercado em contrapartida a conta destacada no patrimônio líquido, pelo valor líquido dos efeitos tributários. - Títulos mantidos até o vencimento - Títulos e Valores Mobiliários, com a intenção e capacidade financeira para sua manutenção em carteira até o vencimento, são avaliados pelos custos de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos em contrapartida ao resultado do período. c. Ativo Permanente: c1. Investimentos: Os títulos patrimoniais da CETIP são demonstrados como outros investimentos ao valor nominal, atualizados com base no valor patrimonial disponibilizado pelas entidades e as participações em outras empresas ajustadas pela equivalência patrimonial, divulgados na nota 6. c2. Imobilizado de Uso: A depreciação do imobilizado de uso é calculada pelo método linear, com base em taxas que levam em consideração a vida útil econômica dos bens, divulgadas na nota 7. d. Imposto de Renda e Contribuição Social: A provisão para Imposto de Renda foi constituída com base no lucro tributável, à alíquota de 15%, acrescida de adicional de 10% de acordo com a legislação vigente. A provisão para Contribuição Social foi calculada sobre o lucro líquido ajustado, na forma da legislação vigente, à alíquota de 9%. 4. Títulos e Valores Mobiliários e Instrumentos Financeiros Derivativos: A carteira de títulos e valores mobiliários, em 31 de dezembro de 2007 e 2006, está classificada de acordo com a legislação vigente, como segue:						
		31.12.07	31.12.06			
Títulos Mantidos até o Vencimento		-	51.114			
Cotas de Fundos de Investimentos		-	51.114			
Títulos Disponíveis para Venda		101.247	-			
Cotas de Fundos de Investimentos		17.683	-			
LFTs Livres		41.987	-			
LFTs Vinculadas ao BACEN		41.577	-			
Nota: As aplicações financeiras da Instituição estão distribuídas em títulos públicos federais (LFT) 82,54% e cotas de fundos de investimentos 17,46%.						
5. Composição dos Saldos Relevantes						
		31.12.07	31.12.06			
5.1. Outros Créditos - Diversos		154	107	277	73	
Adiantamentos e Antecipações Salariais		7	-	-	-	
Devedores por Depósitos em Garantia		-	107	-	73	
Imposto de Renda a Compensar		147	-	277	-	
5.2. Outras Obrigações - Diversas		6.989	518	6.647	73	
Credores por Recursos a Liberar		4.459	-	4.019	-	
Provisão para Pagamentos a Efetuar		217	-	164	-	
Provisão Passivo Contingente		-	518	-	73	
Credores Diversos - País		2.313	-	2.464	-	
6. Investimentos		31.12.07	31.12.06			
Outros Investimentos		1.132	1.088			
Títulos Patrimoniais		104	104			
CETIP		104	104			
Outros Investimentos		1.028	984			
CIBRASEC		1.028	984			
7. Imobilizado de Uso		31.12.07	31.12.06			
	Tx. Anual de Deprec.	Custo	Deprec.	Liq.	Liq.	
Instalações	10%	3	(1)	2	2	
Móveis e Equip. de Uso	10%	28	(3)	25	17	
Sist. de Proc. de Dados	20%	85	(20)	65	5	
Total		116	(24)	92	24	
8. Obrigações por Empréstimos - Exigível a Longo Prazo		31.12.07	31.12.06			
Obrigações por Empréstimos		86.663	40.370			
Empréstimos no País - Outras Instituições		86.663	40.370			
9. Capital: O Capital está representado por 2.369.978 (Dois Milhões, trezentas e Sessenta e Nove Mil, Novecentas e Setenta e Oito) ações, sendo 1.184.989 (Um Milhão, Cento e Oitenta e Quatro Mil, Novecentas e Oitenta e Nove) ações ordinárias nominativas e 1.184.989 (Um Milhão, Cento e Oitenta e Quatro Mil, Novecentas e Oitenta e Nove) ações preferenciais nominativas, todas sem valor nominal. Dividendos e direitos - Os acionistas têm direito a um dividendo mínimo de 25% sobre o lucro líquido do exercício, ajustando conforme o disposto na Lei das Sociedades por Ações. A Sociedade constituiu Reserva de Lucro - Reserva Legal de 5% sobre o lucro do exercício de 2007 no valor de R\$ 115 mil, tendo um montante de R\$ 180 mil.						
10. Lucro Líquido Ajustado do Período		2º Sem./07	31.12.07	31.12.06		
Lucro Líquido Ajustado do Período		571	2.074	2.949		
Lucro Líquido do Semestre/Exercício		639	2.236	2.947		
Despesas de Depreciação		8	12	2		
Juros sobre o Capital Próprio		(129)	(259)	-		
Efeito Tributário		32	64	-		
Ajuste ao Vir. de Merc. - TVM e Deriv.		21	21	-		
11. Outras Receitas não Operacionais: Outras Receitas não Operacionais, registram, basicamente os valores recebidos de rendas de alugueis, de dividendos e juros sobre Capital Próprio. 12. Outras Informa-						

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 estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. **3.** Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1, representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Cobansa Companhia Hipotecária** em 31 de dezembro de 2007 e 2006, os resultados de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de

Demonstrações do Resultado (R\$ mil)			
	2º Sem./07	31.12.07	31.12.06
Receitas da Intermediação Financeira	3.118	5.772	6.304
Result. de Oper. c/Tít. e Valores Mobs.	3.118	5.772	6.304
Resultado Bruto da Intern. Financeira	3.118	5.772	6.304
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(2.190)	(2.796)	(1.953)
Receitas de Prestação de Serviços	379	647	487
Despesas de Pessoal	(936)	(1.537)	(261)
Outras Despesas Administrativas	(939)	(1.748)	(2.835)
Despesas Tributárias	(178)	(376)	(512)
Resultado de Particip. em Colig. e Control.	24	44	79
Outras Receitas Operacionais	-	833	3.441
Outras Despesas Operacionais	(540)	(659)	(2.352)
Resultado Operacional	928	2.976	4.351
Resultado não Operacional	32	59	263
Outras Receitas não Operacionais	32	59	263
Result. antes da Trib. s/o Lucro e Partic.	960	3.035	4.614
Imposto de Renda e Contribuição Social	(321)	(799)	(1.667)
Provisão para Imposto de Renda	(229)	(575)	(1.312)
Provisão para Contribuição Social	(92)	(224)	(355)
Lucro Líquido do Semestre/Exercícios	639	2.236	2.947
Juros sobre o Capital Próprio	(129)	(259)	-
Quantidade de Ações:	2.370	2.370	2.370
Lucro por Ações - R\$	0,22	0,83	1,24

Demonstrações das Origens e Aplicações de Recursos (R\$ mil)			
	2º Sem./07	31.12.07	31.12.06
A - Origem dos Recursos	11.019	50.509	29.368
Lucro Líquido Ajustado do Período	571	2.074	2.949
Recursos de Terceiros:	10.448	48.435	26.419
Aumento dos Subgrupos do Passivo e Exigível a Longo Prazo	1.057	48.293	22.689
Outras Obrigações	1.057	-	4.920
Diminuição dos Subgrupos do Ativo:	9.391	142	3.682
Tít. e Vals. Mobs. e Instr. Financ. Deriv.	9.391	-	-
Outros Créditos	-	142	-
Outros Valores e Bens	-	-	3.682
Alienação de Bens e Investimentos:	-	-	48
Investimentos	-	-	48
B - Aplicação dos Recursos	10.967	50.400	30.328
Aquisição de Ações de Própria Emissão	-	-	3.682
Dividendos e Bonificações Propostos	120	120	480
Inversões em	33	124	355
Investimentos	24	44	332
Imobilizado	9	80	23
Aumento dos Subgrupos do Ativo e			
Realizável a Longo Prazo	99	50.133	25.811
Tít. e Vals. Mobs. e Instr. Financ. Deriv.	-	50.133	25.690
Outros Créditos	99	-	121
Redução dos Subgrupos do Passivo	10.715	23	-
Obrigações por Empréstimos	10.715	-	-
Outras Obrigações	-	23	-
Aum. (Red.) das Disponibilidades (A-B)	52	109	(960)
Modificação na Posição Financeira			
Disponibilidades			
Início do Período	179	122	1.082
Fim do Período	231	231	122
Aumento (Redução) das Disponibilidades	52	109	(960)

ções: Os recursos de repasses PSH.03 e 04 retidos em garantia líquidos de rendas a apropriar, foram reclassificados da conta Obrigações por Repasses - Outras Instituições Oficiais para a rubrica Vinculados à Prestação de Garantia do grupo Títulos e Valores Mobiliários e Instrumentos Financeiros Derivativos. - As transações com partes relacionadas são feitas com base nas taxas, prazos e condições usuais de mercado. - As declarações de renda dos últimos cinco exercícios estão sujeitas à revisão e apreciação pelas autoridades fiscais. Outros impostos e contribuições permanecem sujeitos a revisão e aprovação pelos órgãos competentes por períodos variáveis de tempo. - Ouvidoria - O Componente organizacional de ouvidoria encontra-se em funcionamento e sua estrutura atende às disposições estabelecidas por meio da Resolução BACEN nº 3.477, de 26 de julho de 2007. - Estrutura de Gerenciamento de Risco Operacional - Atua de forma independente. Sua estrutura é composta pela Diretoria Executiva; Diretor de Risco Operacional; Área de Tecnologia da Informação; Compliance Officer; Área de Contabilidade; e demais Departamentos da Instituição. A estrutura foi implementada dentro dos prazos estabelecidos na Resolução BACEN nº 3.380, de 29/06/2006. Os relatórios estão disponíveis para visualização no Website da Instituição. **13. Juros sobre o Capital Próprio:** Em 31 de dezembro de 2007, foram distribuídos R\$ 259 mil, relativo aos juros sobre Capital Próprio, conforme faculta o parágrafo 1º, artigo 9º da lei nº 9.249/95 em alteração dada pelo artigo 78 da lei 9.430/96, contabilizado como despesa operacional, reclassificada na Demonstração do Resultado, Mutação do Patrimônio Líquido e Origens e Aplicação de Recursos, de conformidade com a Circular nº 2.739/97 do Banco Central do Brasil e com efeito tributário de R\$ 41 mil relativo a Imposto de Renda Pessoa Jurídica e R\$ 23 mil relativo a Contribuição Social sobre o lucro. **14. Eventos Subsequentes:** Em 28 de dezembro de 2007 foi promulgada a Lei nº 11.638, que altera a Lei das Sociedades por Ações - 6.404/76, quanto às práticas contábeis adotadas no Brasil com determinados padrões contábeis internacionais derivados das normas emitidas pelo IASB - International Accounting Standard Board, com aplicação a partir de 01 de janeiro de 2008. As principais alterações envolvem modificações ou ampliações, nas informações divulgadas nas demonstrações contábeis com a introdução de novos critérios para classificação e avaliação de instrumentos financeiros, valorização de determinados ativos a valor de mercado e do conceito de ajuste a valor presente para operações ativas e passivas de longo prazo e para as relevantes de curto prazo. A Demonstração da Origem e Aplicação de Recursos será substituída pela Demonstração dos Fluxos de Caixa e a inclusão da Demonstração do Valor Adicionado. A Administração da Companhia está promovendo estudos e avaliação dos impactos dessa nova Lei, em conjunto com as entidades de classes e orientações por parte dos órgãos reguladores