

EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. – EMGEA

Relatório do auditor independente sobre as
demonstrações contábeis

**Referente ao exercício findo em 31 de dezembro
de 2022**



Aponte a câmera de seu celular para a imagem acima e preencha nossa pesquisa de satisfação. Caso não compatível, obtenha um leitor de QR Code para acessar o conteúdo da imagem.

**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos

**Acionistas, aos Conselheiros e aos Administradores da
EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A - EMGEA
Brasília - DF**

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. (“EMGEA”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 EMGEA em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no 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 a EMGEA, 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Programa Nacional de Desestatização – PND

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1, que destaca sobre o Programa Nacional de Desestatização. A EMGEA foi qualificada no âmbito do Programa de Parcerias de Investimentos da Presidência da República e incluída no Programa Nacional de Desestatização - PND, conforme disposto no Decreto nº 10.008, de 5 setembro de 2019, ficando designado o Banco

Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES como responsável pela execução e acompanhamento dos atos de desestatização da EMGEA. Em 8 de setembro de 2021, foi publicada a Resolução CPPI nº 200, de 25 de agosto de 2021, que aprovou as modalidades operacionais de desestatização da EMGEA no âmbito do PND (alienação de ativos e dissolução societária) e recomendou ao Presidente da República que o prazo previsto no art. 3º do Decreto nº 9.589, de 29 de novembro de 2018, para a convocação da Assembleia Geral que tratará da dissolução societária da Empresa seja contado a partir de um dos seguintes marcos temporais, o que ocorrer primeiro: a notificação da Secretaria Especial do Programa de Parcerias de Investimentos do Ministério da Economia à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional da conclusão da desestatização da última carteira (carteiras de ativos e de imóveis da EMGEA) ou 30 de junho de 2022.

Em 24 de junho de 2022 foram revistas e aprovadas, pela Resolução CPPI nº 242 (Alterada pela Resolução CPPI nº 256, de 20.9.2022), as modalidades de desestatização da EMGEA no âmbito do PND, nos termos do disposto nos incisos IV e V do art. 4º da Lei nº 9.491, de 9 de setembro de 1997, que compreendem a alienação parcial de ativos (Carteira Habitacional Pessoa Jurídica - Lote 1 e Carteira Habitacional Pessoa Física - Lote 2), seguida de dissolução societária da EMGEA precedida de cisão parcial da Empresa, com versão de parcelas de seu patrimônio à Caixa Econômica Federal (“CAIXA”) após manifestação favorável do Tribunal de Contas da União (TCU) em relação a todo o processo de desestatização da EMGEA. Nos termos da nova redação da Resolução CPPI nº 242, de 24.6.2022, alterada pela Resolução CPPI nº 256, de 20.9.2022, são os seguintes ativos e passivos a serem vertidos para a CAIXA: I - créditos das Carteiras da EMGEA, inclusive eventuais remanescentes dos Lotes 1 e 2, créditos perante o FCVS e outros ativos; II - obrigações financeiras junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. Serão vertidos créditos perante o FCVS em montante necessário para garantir que o valor dos ativos incorporados seja suficiente para cobrir o valor do passivo, somadas as despesas operacionais previstas em razão da incorporação e as despesas projetadas inerentes à operação, sendo priorizados na incorporação os créditos perante o FCVS aptos à novação.

O Decreto nº 11.110, de 29 de junho de 2022, estabeleceu novo marco temporal para o início da contagem do prazo que trata o caput do art. 3º do Decreto nº 9.589, de 29 de novembro de 2018, sendo tal marco considerado atingido a partir da notificação da Secretaria Especial do Programa de Parcerias de Investimentos do Ministério da Economia à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional de que houve a conclusão da alienação parcial de ativos e da reestruturação societária de que tratam os art. 4º e art. 12 da Resolução CPPI nº 242/2022, que revogou a Resolução CPPI nº 200/2021. Da mesma forma, o Decreto nº 11.110, de 29 de junho de 2022, revogou o Decreto nº 10.863, de 19 de novembro de 2021. Até que sejam efetivadas a venda parcial

das carteiras de crédito habitacional e as operações societárias previstas no Decreto nº 11.110, de 2022, ambas mediante autorização prévia do TCU, a Administração da Empresa avalia como adequada a classificação dos ativos e passivos e o pressuposto de continuidade operacional da sociedade para os próximos meses. Uma vez aprovada a dissolução societária da EMGEA e realizada a Assembleia Geral de Acionistas formalizando o processo de liquidação da Empresa, a elaboração das demonstrações financeiras passará a considerar o pressuposto de não continuidade operacional da sociedade, que passará a ser denominada EMGEA “Em Liquidação”. Até que tais eventos ocorram, os processos gerenciais, negociais, administrativos e operacionais da Empresa continuarão acontecendo conforme o planejamento estratégico e a proposta orçamentária de 2023, a qual foi aprovada pelo Poder Executivo por meio do Decreto nº 11.288, de 16 de dezembro de 2022. No caso específico do orçamento de 2023, toda e qualquer necessidade de revisão orçamentária decorrente do processo de desestatização da EMGEA, bem como de demais eventos relevantes não previstos na programação aprovada para o exercício, será objeto de tempestivo encaminhamento de proposta de reprogramação do PDG 2023 à Secretaria de Coordenação das Estatais, do Ministério da Gestão e Inovação em Serviços Públicos. Nossa opinião não contém modificação em função desse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Créditos perante o FCVS

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 10, a EMGEA possui créditos a receber do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), originados de contratos de financiamento habitacionais. A efetiva realização desses créditos depende da aderência a um conjunto de normas e procedimentos definidos em regulamento emitido pelo FCVS. Em 2021, houve a celebração do Contrato nº 246/2021-CAF da EMGEA com a União, referente à 17ª Assunção de Dívidas FCVS, que foram emitidos em favor da EMGEA, no valor de R\$ 119.894 mil, sendo os mesmos integralmente caucionados junto ao FGTS, sendo R\$ 21.145 em títulos CVSB e R\$ 98.749 em espécie, ambos a serem destinados ao pagamento de prestações mensais da dívida da EMGEA.

Em outubro de 2022, foram celebrados os Contratos de Novação de Dívidas do FCVS pela União nº 314/2022/CAF e nº 316/2022/CAF, relativos à 26ª e 27ª Novação de Dívidas FCVS, respectivamente, sendo o montante de R\$ 4.149

recebidos em 6.437 títulos CVSA (carteira de títulos da EMGEA), R\$ 18.575 em 36.326 títulos CVSB (bloqueados junto ao FGTS) e R\$ 165.447 em espécie (sendo R\$ 118.161 bloqueados junto ao FGTS e R\$ 47.286 livres à EMGEA, perfazendo o total geral de R\$ 188.171. Em novembro de 2022, foi celebrado o Contrato de Novação de Dívidas do FCVS pela União nº 319/2022/CAFIN, relativo à 28ª Novação de Dívidas FCVS, sendo o montante de R\$ 26.101 recebidos em 41.135 títulos CVSA (carteira de títulos da EMGEA), R\$ 20.337 em 40.470 títulos CVSB (bloqueados junto ao FGTS) e R\$ 437.437 em espécie, sendo R\$ 132.637 bloqueados junto ao FGTS e R\$ 304.800 livres à EMGEA, num total geral de R\$ 483.874. Os valores bloqueados junto ao FGTS vêm sendo destinados ao pagamento de prestações mensais da dívida da EMGEA perante aquele Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros: entendimento e avaliação dos procedimentos adotados pela empresa, testes substantivos de auditoria para validação dos saldos contábeis, conferência dos efeitos contabilizados. Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis os registros contábeis dos créditos da EMGEA perante o FCVS.

Internalização das operações de ativos pelo sistema informatizado SISGEA

De forma a diminuir custos e dependência da Caixa Econômica Federal (CAIXA), a EMGEA desenvolveu sistema próprio para gestão dos ativos e incorporou processos e controles operacionais relacionados à administração de seus ativos, antes desempenhados pela CAIXA. A descontinuidade do contrato, a transferência da base de dados e a incorporação dos processos operacionais exige uma série de medidas de segurança da informação e acordos de cooperação entre as partes. No ano de 2021, foi encerrado o contrato com a CAIXA e finalizada a internalização das bases de dados das operações, estando na fase de validação da integridade dos dados e aprimoramento dos processos e controles internos pela EMGEA. Ao longo dos exercícios de 2020 a 2022, a EMGEA priorizou a internalização das carteiras de ativos em seus sistemas operacionais próprios e, conseqüentemente, a migração dos serviços de administração e cobrança desses ativos para outros fornecedores, em substituição aos serviços até então prestados majoritariamente pela CAIXA. Diante da internalização dos contratos nos sistemas internos da EMGEA, encontram-se em discussão questões operacionais e financeiras relacionadas ao período da prestação de serviços pela CAIXA à EMGEA desde a sua criação, as quais estão em fase de conciliação e negociação entre as duas instituições. Remanesceram nas demonstrações financeiras da EMGEA saldos operacionais e contábeis pendentes de apropriação individualizada advindos dos sistemas operacionais

da CAIXA, os quais se encontram em processo de apuração e análise por parte das áreas gestoras, no âmbito dos esforços conjuntos que tratam do processo de internalização.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram envolver nossa equipe de especialistas de TI e LGPD. Foram feitos questionamentos e avaliações quanto a segurança de dados, continuidade dos negócios e a internalização das operações.

Outros Assuntos

Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaborada sob a responsabilidade da administração da EMGEA, e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da EMGEA. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração da EMGEA 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.

Responsabilidade 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 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da EMGEA 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 EMGEA ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da EMGEA 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, estão 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



Russell Bedford

taking you further

erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da EMGEA;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da EMGEA. 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 EMGEA 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 16 de março de 2023.

RUSSELL BEDFORD GM
AUDITORES INDEPENDENTES S/S
2 CRC RS 5.460/O-0 "T" SP

Roger Maciel de Oliveira
Contador 1 CRC RS 71.505/O-3 "T" SP
Sócio Responsável Técnico