



DIR 014/2021

Porto Alegre, 27 de agosto de 2021.

Ao

BANCO CENTRAL DO BRASIL
DESIG – Departamento de Monitoramento do Sistema Financeiro
GEINF - Gerência de Infraestrutura do Monitoramento
DIACO - Divisão de Infraestrutura e de Controle Operacional do Monitoramento
COMAC - Coordenação de Monitoramento e de Ações de Curadoria

Prezados Senhores,

REF.: RESOLUÇÃO BCB Nº 2, DE 12 DE AGOSTO DE 2020

Em atendimento ao art. 45º da Resolução BCB Nº 2, de 12 de agosto de 2020, elaboramos esta carta de apresentação das demonstrações financeiras da Companhia Hipotecária Piratini de 30 de junho de 2021, conforme os documentos listados a seguir:

- Relatório da Administração;
- Balanço Patrimonial;
- Demonstração do Resultado;
- Demonstração do Resultado Abrangente;
- Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto;
- Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido;
- Notas Explicativas; e
- Relatório de Auditores Independentes.

A alta administração da Companhia, representada pelo signatário, declara a sua responsabilidade pelas informações contidas nos documentos ora apresentados.

Atenciosamente,

LUIS FELIPE CARLOMAGNO CARCHEDI
Assinado eletronicamente
em nome de LUIS FELIPE
CARLOMAGNO CARCHEDI
Data: 2021.08.30 10:45:09 -03'00'

Luis Felipe Carlomagno Carchedi
Diretor

Roberto Carlos de Sá Mugica
Contador
CRC/RS 62.107-O



**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
SEMESTRE FINDO EM
30 DE JUNHO DE 2021**



Companhia Hipotecária Piratini

Demonstrações Financeiras
30 de junho de 2021

Índice

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO.....	4
BALANÇOS PATRIMONIAIS	6
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO	8
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES.....	9
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA.....	10
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	11
NOTAS EXPLICATIVAS	12
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	20



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados(as) senhores (as),

Em cumprimento as disposições legais e estatutárias, submetemos as demonstrações financeiras relativas ao primeiro semestre de 2021.

Durante o primeiro semestre de 2021, a Companhia Hipotecária Piratini (“CHP” ou “Piratini”), por meio de seus correspondentes bancários, concedeu financiamentos e empréstimo a pessoas físicas e jurídicas no valor total de R\$ 1.567 milhões (jun/2020 – R\$ 780 milhões), correspondendo a um acréscimo 101% sobre o ano anterior. No mesmo período, foram realizadas operações de cessão de crédito no montante de R\$ 1.565 milhões (jun/2020 – R\$ 774 milhões), a maioria na data da originação.

A carteira de operações de crédito totalizou R\$ 17.542 mil (jun/2020 – R\$ 15.517 mil e dez/2020 – R\$ 14.457 mil), representando um acréscimo de 13% em relação a junho de 2020 e 21% em relação a dezembro de 2020.

Durante o 1º. semestre de 2021, foram captadas R\$ 2.860 mil em Letras de Crédito Imobiliárias – LCI, lastreadas em operações de crédito captação e o saldo atingiu R\$ 9.889 mil (jun/20 – R\$ 11.570 mil e dez/2020 – R\$ 11.575 mil).

O resultado da CHP atingiu R\$ 1.528 mil (jun/2020 – R\$ 489 mil), superando em 212% o mesmo período do ano passado e a rentabilidade anualizada sobre o patrimônio líquido foi de 49,34% (jun/2020 – 19,76%).

Dentre os indicadores, destaca -se o índice de eficiência operacional que atingiu 79% (jun/20 – 92%), 13 pontos percentuais abaixo do mesmo período do ano passado.

Preocupada com seu papel social, a CHP firmou parceria com a Gaia Cred e Programa Vivenda – Reformas para Baixa Renda Ltda., participando do programa social Vivenda com a concessão de crédito a famílias de baixa renda para reforma de cômodos (banheiro, cozinha, quarto, sala e área de serviço).

A CHP dispõe de canal de ouvidoria para atendimento de seus clientes para solucionar questões não atendidas em outros canais, propondo ações corretivas nos processos a partir da demanda recebida.

Acreditando no potencial das pessoas e usando o conceito de liderança humanizada, a CHP vem investindo em treinamentos especializados e na estruturação de um time capacitado, motivado e engajado, para fazer frente aos desafios estabelecidos.

A CHP tem estrutura de gerenciamento de riscos e controles internos com equipe dedicada com a responsabilidade de estabelecer as políticas; mapear os processos; e aplicar as melhores práticas de gestão de riscos, com vistas a identificar, monitorar e mitigar os riscos. Em 30 de junho de 2021, a Piratini estava enquadrada nos limites de capital estabelecido, apurando um índice de Basiléia amplo de 16,2%.



A CHP agradece aos clientes, parceiros, colaboradores e acionistas pelo apoio e pela confiança depositada que possibilitou os resultados atingidos.

Porto Alegre, 27 de agosto de 2021.

DIRETORIA

BALANÇOS PATRIMONIAIS
Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais)

	Nota	<u>Jun/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
ATIVO			
Circulante		131.014	78.519
Disponibilidades	3.a	18.413	62.541
Relações interfinanceiras		0	18
Instrumentos financeiros		75.852	4.008
Aplicações interfinanceiras de liquidez	4	72.598	0
Operações de crédito	5	3.254	4.008
Provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	5	(253)	(223)
Ativos fiscais correntes e diferidos	6	762	592
Outros créditos	7	36.240	11.583
Não circulante		14.372	10.200
Realizável a longo prazo		14.102	10.125
Instrumentos financeiros		14.288	10.449
Operações de crédito	5	14.288	10.449
Provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	5	(383)	(324)
Outros créditos	7	197	
Imobilizado de uso		270	75
TOTAL ATIVO		145.386	88.719

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BALANÇOS PATRIMONIAIS
Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais)

	Nota	Jun/2021	Dez/2020
PASSIVO			
Circulante		133.859	81.008
Instrumentos financeiros		5.244	9.188
Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	8	5.244	9.188
Obrigações fiscais	9	6.806	798
Outras obrigações		121.809	71.022
Sociais e estatutárias	10	8	668
Outras obrigações c/ pessoal		357	86
Diversas	11	121.444	70.268
Não circulante		4.645	2.427
Instrumentos financeiros		4.645	2.387
Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	8	4.645	2.387
Provisão para contingência		0	40
Patrimônio líquido	12	6.882	5.284
Capital social		4.500	4.500
Reservas de lucros		854	784
Lucros (prejuízos) acumulados		1.528	0
		145.386	88.719

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

Em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por ação)

	Nota	Jun/2021	Jun/2020
Receita da intermediação financeira		10.477	6.837
Receita de operações de crédito		2.072	1.871
Receita de aplicações interfinanceiras		475	94
Receita operações de venda ou transferência de ativos financeiros		7.930	4.872
Despesa da intermediação financeira		(624)	(299)
Despesas de captação		(624)	(299)
Resultado bruto da intermediação financeira		9.853	6.538
Provisão p/ perdas esperadas associadas ao risco de crédito		(89)	7
Resultado da intermediação financeira		9.764	6.545
Outras receitas/(despesas) operacionais		(7.174)	(5.883)
Receita de prestação de serviços	14	2.699	1.356
Despesas administrativas	15	(5.564)	(5.413)
Despesas com pessoal		(1.555)	(639)
Despesas tributárias		(848)	(447)
Outras receitas (despesas) operacionais	16	(1.906)	(740)
Resultado antes da tributação sobre o lucro		2.590	662
Imposto de renda e contribuição social		(1.062)	(173)
Imposto de renda e Contribuição social	13	(1.062)	(173)
Resultado líquido		1.528	489
Resultado por ação - R\$		0,34	0,11

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES

Em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por ação)

	<u>Jun/2021</u>	<u>Jun/2020</u>
Resultado líquido	1.528	489
Outros resultados abrangentes	0	0
Resultado abrangente	<u>1.528</u>	<u>489</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

Em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	Jun/2021	Jun/2020
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO	2.590	662
AJUSTES DE RECONCILIAÇÃO ENTRE O LUCRO LÍQUIDO	108	6
Depreciação e amortização	19	13
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	89	(7)
Provisão para outros créditos diversos	0	0
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO AJUSTADO	2.698	668
VARIAÇÃO DE ATIVOS E OBRIGAÇÕES	26.173	8.793
(Aumento)/redução em Relações interfinanceiras	18	30
(Aumento)/redução em Operações de crédito	(3.085)	12.268
(Aumento)/redução em Ativos fiscais correntes e diferidos	(170)	250
(Aumento)/redução em Outros créditos	(24.854)	3.090
Aumento/(redução) em Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	(1.686)	3.282
Aumento/(redução) em Outras obrigações	50.974	(8.094)
Aumento/(redução) em Obrigações fiscais	5.971	(1.679)
Aumento/(redução) em Provisão para contingência	(40)	0
Imposto de renda e contribuição social pagos	(955)	(354)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DE (APLICADO EM) ATIVIDADES OPERACIONAIS	28.871	9.461
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de imobilizado de uso	(214)	(4)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DE (APLICADO EM) ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(214)	(4)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos	(187)	0
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DE (APLICADO EM) ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(187)	0
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	28.470	9.457
Caixa e equivalente de caixa no início do período	62.541	10.681
Caixa e equivalente de caixa no final do período	91.011	20.138
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	28.470	9.457

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	Capital social	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
		Reserva legal	Reserva estatutária		
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2020	4.500	15	178	0	4.693
Lucro do período				489	489
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020	4.500	15	178	489	5.182
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2021	4.500	54	730	(0)	5.284
Reversão de dividendos distribuídos			70		70
Complemento da reserva legal		9	(9)		
Lucro do período				1.528	1.528
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2021	4.500	63	791	1.528	6.882

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS

Em 30 de junho de 2021 e 31 dezembro de 2020 e semestres findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Hipotecária Piratini (“CHP”) é uma instituição financeira com sede em Porto Alegre - RS, autorizada a operar com financiamentos para aquisição, construção e reforma de imóveis e empréstimos com garantia imobiliária (home equity).

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis as instituições financeiras, em consonância com a Lei das Sociedades por Ações, normas e instruções do Conselho Monetário Nacional (CMN) e do Banco Central do Brasil (Bacen) e os pronunciamentos, orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPCs 00(R1), 01(R1), 02(R2), 03(R2), 04(R1), 05(R1), 10(R1), 23, 24, 25, 27, 33(R1), 41 e 46 - aprovados pelo BACEN.

A Resolução BCB nº 2/2020 alterou a apresentação das demonstrações financeiras, criando novas nomenclaturas e grupamentos, dentre eles: instrumentos financeiros, provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito, ativos e passivos fiscais e provisões. As contas passaram a ser apresentadas por ordem de liquidez e exigibilidade. Tais alterações não impactaram ao resultado ou ao patrimônio líquido, tampouco geraram impacto material à comparabilidade dos saldos. As demonstrações financeiras devem ser apresentadas comparativamente ao mesmo período do ano anterior, exceto quanto ao balanço patrimonial que deve ser comparado com o final do exercício anterior.

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da companhia e foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

a) Reclassificações

Alguns saldos do balanço patrimonial e demonstração do resultado foram reclassificados com reflexo, como consequência, na demonstração do fluxo de caixa, de acordo com a natureza das operações, para melhor compreensão das demonstrações financeiras, os quais apresentamos abaixo resumidamente:

De	Para	R\$ mil
Operações de crédito (ativo circulante)	Operações de crédito (ativo não circulante)	531
Provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito (ativo não circulante)	Provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito (ativo circulante)	137
Diversas (passivo circulante)	Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias (passivo circulante)	79
Diversas (passivo circulante)	Provisão para contingência (passivo não circulante)	40
Diversas (passivo circulante)	Outras obrigações com pessoal (passivo circulante)	86
Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias (passivo circulante)	Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias (passivo não circulante)	2.437

NOTAS EXPLICATIVAS

Em 30 de junho de 2021 e 31 dezembro de 2020 e semestres findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Aplicações compulsórias (resultado)	Receita operações de venda ou transferência de ativos financeiros (resultado)	4.872
Despesas de captação (resultado)	Despesas administrativas (resultado)	3.432

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Disponibilidades

São representadas por caixa em moeda nacional e saldo em conta corrente bancária.

b) Caixa e equivalente de caixa

São representados por disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação seja igual ou inferior a 90 dias e que apresentem risco insignificante de mudança de valor justo.

c) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São registradas pelo custo de aquisição e acrescidas dos rendimentos auferidos *pro rate die*.

d) Operações de crédito e provisão para perdas associadas ao risco de crédito

As operações de crédito são classificadas de acordo com o estabelecido na Resolução CMN nº 2.682/1999 e alterações e baixadas para prejuízo após decorridos seis meses classificadas como nível "H".

As rendas das operações de crédito vencidas há mais de 60 dias, independentemente de seu nível de risco, somente são reconhecidas como receita, quando efetivamente recebidas.

As operações renegociadas são mantidas, no mínimo, no mesmo nível em que estavam classificadas, observadas as regras da Resolução nº 2.682/1999 do CMN, exceto quando houver amortização significativa das operações ou quando fatos novos relevantes justificarem a mudança do nível de risco.

e) Operações de venda ou transferência de ativos financeiros

De acordo com a Resolução CMN nº 3.533/08 e alterações posteriores, o registro contábil da baixa do ativo financeiro está relacionado à retenção substancial dos riscos e benefícios na operação de venda ou transferência, de acordo com as seguintes categorias:

- (i) Operações com transferência substancial dos riscos e benefícios;
- (ii) Operações com retenção substancial dos riscos e benefícios;
- (iii) Operações sem transferência nem retenção substancial dos riscos e benefícios.

Nas operações da venda ou da transferência de ativos financeiros com transferência substancial dos riscos e benefícios, o ativo financeiro objeto de venda ou de transferência deve ser baixado do título

NOTAS EXPLICATIVAS

Em 30 de junho de 2021 e 31 dezembro de 2020 e semestres findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

contábil utilizado para registro da operação original, devendo o resultado positivo ou negativo apurado na negociação apropriado ao resultado do período de forma segregada.

f) Imobilizado

São representados por equipamentos de informática, móveis e equipamentos e instalações. As depreciações foram calculadas pelo método linear com base na vida útil dos bens sendo aplicado os seguintes percentuais: equipamentos de informática 20% e outras imobilizações 10%.

g) Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias

São registrados pelo custo de aquisição e consideram os encargos exigíveis “pro-rata die”.

h) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

Os ativos e passivos contingentes e obrigações legais são registrados em conformidade com a Resolução nº 3.823/09, do BACEN que estabelece:

Ativos contingentes - não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre os quais não cabem mais recursos;

Passivos contingentes – provisionados quando classificados pelos assessores jurídicos como prováveis o risco de perda e saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança; divulgados em nota explicativa quando classificados como perdas possíveis, e aqueles classificados como perda remota não requerem provisão e divulgação.

i) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda é constituída com base no lucro real, à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% ao que exceder a R\$ 240 mil no exercício fiscal. A provisão para contribuição social é calculada à alíquota de 15%. Entre julho a dezembro de 2021, a alíquota da contribuição social passará a ser de 20%, voltando para 15% a partir de 2022.

j) Outros instrumentos financeiros e outros ativos e passivos

São demonstrados ao valor de custo de aquisição e, quando aplicável, acrescido dos rendimentos e das variações monetárias auferidos, calculados em base pro rata dia, incorridos até a data do balanço.

k) Apuração do resultado

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.

l) Uso de estimativas e julgamentos

O uso de estimativas e julgamentos são utilizados e revisados pela administração para determinar os valores de alguns ativos, passivos, despesas e receitas, tais como provisões e depreciação. A realização desses valores pode ser divergente do estimado.

NOTAS EXPLICATIVAS

Em 30 de junho de 2021 e 31 dezembro de 2020 e semestres findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

4. APLICAÇÕES INTERFINANCEIRAS DE LIQUIDEZ

Se referem a operações compromissadas em títulos públicos com vencimento no dia seguinte e remuneradas a taxa média de 95% do CDI.

5. OPERAÇÕES DE CRÉDITO

Refere-se a operações de financiamentos e empréstimos com garantia em imóveis que, em sua maioria, lastreiam as captações em Letras de Créditos Imobiliárias (LCI).

a) Resumo da carteira:

	<u>Jun/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
Empréstimos	17.092	14.007
Financiamentos	450	450
Total	17.542	14.457
Circulante	3.254	4.008
Não circulante	14.288	10.449
Total	17.542	14.457

b) Composição da carteira por rating:

Nível de risco	% provisão	CARTEIRA		PROVISÃO	
		<u>Jun/2021</u>	<u>Dez/2020</u>	<u>Jun/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
A	0,50%	5.646	9.064	28	45
B	1%	6.521	2.457	65	25
C	3%	3.662	1.458	110	44
D	10%	404	50	40	4
E	30%	1.309	1.428	393	429
Total		17.542	14.457	636	547

c) Composição da carteira por faixa de vencimento:

	<u>Jun/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
Vencidos	139	78
A vencer até 3 meses	783	1.023
A vencer entre 3 meses a 12 meses	2.332	2.907
A vencer entre 1 ano a 3 anos	4.626	6.219
A vencer entre 3 anos a 5 anos	3.475	2.997
A vencer a partir de 5 anos	6.187	1.233
Total	17.542	14.457

No primeiro semestre de 2021, a CHP concedeu R\$ 1.567.167 em financiamentos e créditos a pessoas físicas e jurídicas (dez/2020 - R\$ 1.180 milhões).

A CHP realizou operações de cessões de crédito que totalizaram R\$ 1.565.467 (dez/2020 – R\$ 1.180 milhões), a grande maioria na mesma data da originação, todas sem coobrigação, ou seja, com transferência dos riscos e benefícios, para instituições financeiras, Securitizadoras, Fundos de Direitos Creditórios e Fundos de Investimentos Imobiliários, gerando uma receita no semestre de R\$ 7.930.

NOTAS EXPLICATIVAS

Em 30 de junho de 2021 e 31 dezembro de 2020 e semestres findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

6. ATIVOS FISCAIS

	<u>Jun/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
IR e CS a compensar	43	43
Impostos retidos a compensar	719	549
Total	762	592

7. OUTROS CRÉDITOS

	<u>Jun/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
Devedores por cessões de crédito	34.985	10.506
Devedores por serviços prestados	597	677
Outros créditos	34.985	10.506
Total	36.437	11.583
Circulante	36.240	11.583
Não circulante	197	0
Total	36.437	11.583

8. RECURSOS DE LETRAS IMOBILIÁRIAS E HIPOTECÁRIAS

Se refere a letras de crédito imobiliárias lastreadas por operações de crédito, remuneradas: entre 105 e 116% CDI; entre 1,8 a 3,75% ao ano, acrescida do IPCA.

	<u>Jun/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
A vencer até 3 meses	1.192	2.707
A vencer entre 3 meses a 12 meses	4.052	4.044
A vencer entre 1 ano a 3 anos	4.645	4.824
Total	9.889	11.575

9. OBRIGAÇÕES FISCAIS

	<u>Jun/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
IR e CS a recolher	439	302
PIS e COFINS a recolher	122	86
IOF a recolher	6.056	259
Impostos e contribuições sobre serviços de terceiros	49	93
Impostos e contribuições sobre salários	100	41
Outros impostos	40	17
Total	6.806	798

10. SOCIAIS E ESTATUTÁRIAS

	<u>Jun/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
Dividendos e juros sobre capital próprio	-	631
Participações no resultado	8	37
Total	8	668

NOTAS EXPLICATIVAS

Em 30 de junho de 2021 e 31 dezembro de 2020 e semestres findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

11. DIVERSAS

	<u>Jun/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
Recursos a liberar de operações de crédito e adiantamento de registro	119.912	69.597
Fornecedores	1.340	560
Outros	192	111
Total	<u>121.444</u>	<u>70.268</u>

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social é representado por 4.500.000 ações ordinárias, sem valor nominal.

b) Reservas

A reserva legal é constituída à base de 5% sobre o lucro líquido do exercício, limitada a 20% do capital social, podendo deixar de ser constituída quando acrescida das reservas de capital exceder a 30% do capital social.

c) Dividendos e juros sobre capital próprio

É assegurado aos acionistas a distribuição de dividendos mínimo legal.

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	<u>Jun/2021</u>	<u>Jun/2020</u>
Resultado antes do IR e CS	2.590	662
Adições e exclusões permanentes	135	7
Adições e exclusões temporárias	(40)	(7)
Compensação de prejuízo fiscal e base negativa	-	(198)
Base lucro real	<u>2.685</u>	<u>464</u>
IR e CS (40%)	(1.062)	(173)

14. RECEITA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Se refere a receita de tarifas, serviços de cobrança extrajudicial de agente fiduciário e receita de intermediação de operações de crédito.

15. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	<u>Jun/2021</u>	<u>Jun/2020</u>
Despesas com estrutura	91	59
Despesas com comunicação	34	33
Despesas com TI	273	233
Despesas com comissões	4.425	3.887
Assessoria técnica	426	1.053
Outras despesas	315	148
Total	<u>5.564</u>	<u>5.413</u>

NOTAS EXPLICATIVAS

Em 30 de junho de 2021 e 31 dezembro de 2020 e semestres findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

16. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

Refere-se essencialmente a atualização monetária calculada sobre as liberações de operações de crédito.

17. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

	<u>Jun/2021</u>	<u>Jun/2020</u>
Remuneração	61	61
Encargos	14	14
Total	<u>75</u>	<u>75</u>

18. PARTES RELACIONADAS

	<u>Ativo (passivo)</u>		<u>Receita (despesa)</u>	
	<u>Jun/2021</u>	<u>Dez/2020</u>	<u>Jun/2021</u>	<u>Jun/2020</u>
Companhia Promotora UCI (a)				
Diversas / Despesas com comissões	(1.246)	(560)	(4.295)	(3.539)
Companhia Província de Securitização (b)				
Outros créditos / Receita operações de venda ou transferência de ativos financeiros	4.825		185	
Província Participações S.A. (b)				
Outros créditos / Receita operações de venda ou transferência de ativos financeiros		12		68

(a) Se refere a prestação de serviços de correspondente bancário.

(b) Se refere a operações de cessões de crédito.

19. GERENCIAMENTO DE RISCOS E ESTRUTURA DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CAPITAL

- a) Gestão Integrada de Riscos: Em atendimento a Resolução 4.557/17 do Conselho Monetário Nacional, a CHP estabeleceu uma estrutura de Gestão Integrada de Riscos responsável pela identificação, pela avaliação, pelo monitoramento, pelo controle e pela mitigação dos riscos da Companhia. Esta estrutura prevê avaliações periódicas nos processos, tratando-os de maneira adequada à sua mitigação.
- b) Gerenciamento de Capital: A estrutura para gerenciamento de capital da Instituição está definida com base na Resolução 4.557/17 do Conselho Monetário Nacional e prevê procedimentos para apuração do Patrimônio de Referência, índice de Basileia, limites mínimos, elaboração de plano de capital e testes de estresse.
- c) Limite operacional (Basileia): As Resoluções CMN nº 4.192/13 e 4.193/13 estabeleceram os critérios e procedimentos para apuração dos requerimentos mínimos do Patrimônio de Referência ("PR"), do Nível I, do Capital Principal e do Adicional de Capital Principal, os quais apresentamos abaixo.

NOTAS EXPLICATIVAS

Em 30 de junho de 2021 e 31 dezembro de 2020 e semestres findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

	<u>Jun/2021</u>	<u>Jun/2020</u>
Patrimônio de referência (níveis I e II)	6.882	5.182
RWACPAD (parcela de risco de crédito)	31.149	15.159
RWAMPAD (parcelas de risco de mercado)	921	1.843
RWAOPAD (parcela de risco operacional)	<u>10.421</u>	<u>7.297</u>
Índice de Basileia	<u>16,20%</u>	<u>21,33%</u>

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Ilmos. Srs.
Diretores e Acionistas da
COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP
Porto Alegre - RS

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP** 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP** 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 financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia Hipotecária Piratini - CHP, 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.

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

A administração da Companhia Hipotecária Piratini - CHP é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório de Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório de Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório de Administração e, ao fazê-lo, considerar

se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com o 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 de Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 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 financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras 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 financeiras, 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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia Hipotecária Piratini - CHP.
- 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 incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia Hipotecária Piratini - CHP. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 Companhia Hipotecária Piratini - CHP a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração 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.

Porto Alegre, 27 de agosto de 2021.

Fabio Ramires Assinado de forma digital
CPF por Fabio Ramires CPF
456.246.150-00 456.246.150-00
 Dados: 2021.08.27
 13:21:24 -03'00'

Fábio Ramires da Silva
Contador Responsável
CRCRS Nº 48.428

RAMIRES & CIA – AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CRCRS Nº 4.168