



**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**31 DE DEZEMBRO DE 2021**



## Companhia Hipotecária Piratini

Demonstrações Financeiras  
31 de dezembro de 2021

### Índice

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO.....	4
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	6
BALANÇOS PATRIMONIAIS .....	9
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO .....	11
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES.....	12
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO .....	13
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA.....	14
NOTAS EXPLICATIVAS .....	15

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados(as) Senhores(as),

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

O ano de 2021 foi marcado pela superação dos resultados da Companhia Hipotecária Piratini (“Piratini”), que atingiu um resultado líquido de R\$ 6.104 mil, maior em 533% em relação ao resultado do mesmo período no ano passado e atingindo uma rentabilidade sobre o patrimônio líquido de 23,50% (dez/2020 - 18,24%), considerando o aumento de capital de R\$ 16 milhões ocorrido em setembro de 2021, pendente de aprovação pelo Banco Central do Brasil. Esse resultado só foi possível com a união dos esforços de um time engajado, profissional e feliz, que aceitou os desafios e estratégias planejadas e está motivado em construir o futuro da Piratini. E é com muito orgulho que esse espírito se reflete na inclusão da Piratini no programa *Great Place to Work* (“GPTW”), que já no primeiro ano de participação se classifica como sendo uma das melhores empresas para se trabalhar.

A Piratini também superou o volume de créditos concedidos em 2021 que, por meio de seus correspondentes bancários, atingiu o volume de R\$ 4,597 bilhões (= dez/2020 - R\$ 1,990 bilhões) de financiamentos e empréstimo a pessoas físicas e jurídicas, correspondendo a um acréscimo 131% sobre o ano anterior. No mesmo período, foram realizadas operações de cessão de crédito no montante de R\$ 4,601 bilhões (dez/2020 - R\$ 2,007 bilhões), sua grande maioria ocorreu na mesma data da origem dos créditos.

A carteira de operações de crédito totalizou R\$ 13.155 mil (dez/2020 - R\$ 14.457 mil) e a carteira de Letras de Crédito Imobiliárias – LCI, lastreadas em operações de crédito atingiu o saldo de R\$ 8.580 mil (dez/2020 - R\$ 11.575 mil). A redução no saldo dessas carteiras decorre da política de liquidez aplicada pela Piratini no decorrer do segundo semestre de 2021 em aumentar sua capacidade de originar novos créditos imobiliários por meio de taxas mais baixas obtidas em cessões de crédito captadas de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) e aderente aos limites legais.

Dentre os indicadores, destaca -se o índice de eficiência operacional que atingiu 65% (2020 – 88%), 22 pontos percentuais abaixo do mesmo período do ano passado.

Preocupada com seu papel social, a Piratini firmou em 2021 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). Projeto atendeu mais de 245 famílias através de créditos imobiliários formalizados na Piratini e cedidos imediatamente a Gaia Cred II Companhia Securitizadora.

A Piratini 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 Piratini vem investindo em treinamentos especializados e na estruturação de um time capacitado, motivado e engajado, para fazer frente aos desafios estabelecidos.

A Piratini 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 31 de dezembro de 2021, a Piratini estava enquadrada nos limites de capital estabelecido, apurando um índice de Basileia amplo de 17,4%.

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

Porto Alegre, 31 de março de 2022.

**DIRETORIA**

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Lúcio Carlos Bertini, 105 –  
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)  
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Acionistas e Administradores da  
Companhia Hipotecária Piratini - CHP  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Companhia Hipotecária Piratini – CHP (“Companhia” ou “CHP”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício e semestre findos 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 Companhia Hipotecária Piratini – CHP em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, para o exercício e semestre findos nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (Bacen).

## 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 Companhia, 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.

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes ao exercício e semestre anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e semestre findo em 30 de junho de 2021, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado em 29 de março de 2021 e 27 de agosto de 2021, respectivamente, sem modificações.

## 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 das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (Bacen), 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 Companhia 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 Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia 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 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;
- 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 Companhia. 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 Companhia 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 31 de março de 2022



Thiago Benazzi Arteiro  
CT CRC 1SP-273.332/O-9

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-

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

	Nota	Dez/2021	Dez/2020
<b>ATIVO</b>			
<b>Circulante</b>		<b>180.459</b>	<b>78.519</b>
Disponibilidades		9.975	62.541
Relações interfinanceiras	3.a	-	18
Instrumentos financeiros		104.726	4.008
Aplicações interfinanceiras de liquidez	4	84.959	-
Títulos e valores mobiliários	5	16.467	-
Operações de crédito	6	3.300	4.008
Provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	6	(395)	(223)
Ativos fiscais correntes e diferidos	7	758	592
Outros créditos	8	65.395	11.583
<b>Não circulante</b>		<b>9.772</b>	<b>10.200</b>
Realizável a longo prazo		9.374	10.125
Instrumentos financeiros		9.855	10.449
Operações de crédito	6	9.855	10.449
Provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	6	(481)	(324)
Imobilizado de uso		398	75
<b>TOTAL ATIVO</b>		<b>190.231</b>	<b>88.719</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



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

	Nota	Dez/2021	Dez/2020
<b>PASSIVO</b>			
<b>Circulante</b>		<b>159.477</b>	<b>81.008</b>
Instrumentos financeiros		3.804	9.188
Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	9	3.804	9.188
Obrigações fiscais	10	10.248	798
Outras obrigações		145.425	71.022
Sociais e estatutárias	11	2.199	668
Outras obrigações c/ pessoal		336	86
Diversas	12	142.890	70.268
<b>Não circulante</b>		<b>4.776</b>	<b>2.427</b>
Instrumentos financeiros		4.776	2.387
Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	9	4.776	2.387
Provisão para contingência		-	40
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>13</b>	<b>25.978</b>	<b>5.284</b>
Capital social		20.500	4.500
Reservas de lucros		5.478	784
		<b>190.231</b>	<b>88.719</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO**  
**Semestre findo em 31 de dezembro de 2021**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**  
(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por ação)

	Nota	2º. semestre	Dez/2021	Dez/2020
<b>Receita da intermediação financeira</b>		<b>16.584</b>	<b>27.061</b>	<b>13.944</b>
Receita de operações de crédito		1.411	3.483	3.600
Receita de aplicações interfinanceiras		2.695	3.170	256
Receita de títulos e valores mobiliários		364	364	-
Receita operações de venda ou transferência de ativos financeiros		12.114	20.044	10.088
<b>Despesa da intermediação financeira</b>		<b>(498)</b>	<b>(1.122)</b>	<b>(558)</b>
Despesas de captação		(498)	(1.122)	(558)
<b>Resultado bruto da intermediação financeira</b>		<b>16.086</b>	<b>25.939</b>	<b>13.386</b>
Provisão p/ perdas esperadas associadas ao risco de crédito		(240)	(329)	(392)
Provisão para outros créditos diversos		(282)	(282)	-
<b>Resultado da intermediação financeira</b>		<b>15.564</b>	<b>25.328</b>	<b>12.994</b>
<b>Outras receitas/(despesas) operacionais</b>		<b>(7.261)</b>	<b>(14.435)</b>	<b>(11.393)</b>
Receita de prestação de serviços	14	4.154	6.853	3.477
Despesas administrativas	15	(2.998)	(8.562)	(10.902)
Despesas com pessoal		(3.612)	(5.167)	(1.415)
Despesas tributárias		(1.230)	(2.078)	(1.011)
Outras receitas (despesas) operacionais	16	(3.575)	(5.481)	(1.542)
<b>Resultado antes da tributação sobre o lucro</b>		<b>8.303</b>	<b>10.893</b>	<b>1.601</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(3.727)</b>	<b>(4.789)</b>	<b>(637)</b>
Imposto de renda e Contribuição social	18	(3.727)	(4.789)	(637)
<b>Resultado líquido</b>		<b>4.576</b>	<b>6.104</b>	<b>964</b>
<b>Resultado por ação - R\$</b>		<b>0,61</b>	<b>0,81</b>	<b>0,21</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES**  
**Semestre findo em 31 de dezembro de 2021**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**  
(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por ação)

	<u>2º. semestre</u>	<u>Dez/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
Resultado líquido	<u>4.576</u>	<u>6.104</u>	<u>964</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente	<u>4.576</u>	<u>6.104</u>	<u>964</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**Semestre findo em 31 de dezembro de 2021**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**  
(Em milhares de reais)

	Capital social		Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
	Capital social	Aumento de Capital	Reserva legal	Reserva estatutária		
<b>SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2020</b>	<b>4.500</b>	-	<b>15</b>	<b>178</b>	-	<b>4.693</b>
Lucro do período	-	-	-	-	964	964
Destinação do resultado:						
Reservas	-	-	39	552	(591)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	(183)	(183)
Distribuição de juros sobre capital próprio	-	-	-	-	(190)	(190)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>	<b>4.500</b>		<b>54</b>	<b>730</b>	-	<b>5.284</b>
<b>SALDOS EM 1º DE JULHO DE 2021</b>	<b>4.500</b>	-	<b>63</b>	<b>791</b>	<b>1.528</b>	<b>6.882</b>
Aumento de capital AGE 03/09/2021	-	16.000	-	-	-	16.000
Lucro do período	-	-	-	-	4.576	4.576
Destinação do resultado:						
Reservas	-	-	305	4.319	(4.624)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	(1.227)	(1.227)
Distribuição de juros sobre capital próprio	-	-	-	-	(253)	(253)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>	<b>4.500</b>	<b>16.000</b>	<b>368</b>	<b>5.110</b>	-	<b>25.978</b>
<b>SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2021</b>	<b>4.500</b>	-	<b>54</b>	<b>730</b>	-	<b>5.284</b>
Aumento de capital AGE 03/09/2021	-	16.000	-	-	-	
Reversão de dividendos distribuídos	-	-	-	70	-	70
Complemento da reserva legal	-	-	9	(9)	-	
Lucro do período	-	-	-	-	6.104	6.104
Destinação do resultado:						
Reservas	-	-	305	4.319	(4.624)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	(1.227)	(1.227)
Distribuição de juros sobre capital próprio	-	-	-	-	(253)	(253)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>	<b>4.500</b>	<b>16.000</b>	<b>368</b>	<b>5.110</b>	-	<b>25.978</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA**  
**Semestre findo em 31 de dezembro de 2021**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**  
(Em milhares de reais)

	<u>2º. semestre</u>	<u>Dez/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
<b>RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO</b>	<b>8.303</b>	<b>10.893</b>	<b>1.601</b>
<b>AJUSTES DE RECONCILIAÇÃO ENTRE O LUCRO LÍQUIDO</b>	<b>560</b>	<b>668</b>	<b>414</b>
Depreciação e amortização	38	57	22
Provisão p/ perdas esperadas associadas ao risco de crédito	240	329	392
Provisão para outros créditos diversos	282	282	-
<b>RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO AJUSTADO</b>	<b>8.863</b>	<b>11.561</b>	<b>2.015</b>
<b>VARIAÇÃO DE ATIVOS E OBRIGAÇÕES</b>	<b>(20.774)</b>	<b>5.399</b>	<b>49.849</b>
(Aumento)/redução em Títulos e valores mobiliários	(16.467)	(16.467)	
(Aumento)/redução em Relações interfinanceiras	-	18	23
(Aumento)/redução em Operações de crédito	4.387	1.302	13.329
(Aumento)/redução em Ativos fiscais correntes e diferidos	4	(166)	314
(Aumento)/redução em Outros créditos	(29.240)	(54.094)	4.302
Aumento/(redução) em Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	(1.309)	(2.995)	3.303
Aumento/(redução) em Outras obrigações	22.136	73.180	30.600
Aumento/(redução) em Obrigações fiscais	3.648	9.550	(1.654)
Aumento/(redução) em Provisão para contingência	-	(40)	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.933)	(4.889)	(368)
<b>CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DE (APLICADO EM) ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>(11.911)</b>	<b>16.960</b>	<b>51.864</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Aquisição de imobilizado de uso	(166)	(380)	(4)
<b>CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DE (APLICADO EM) ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>	<b>(166)</b>	<b>(380)</b>	<b>(4)</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Aumento de capital	16.000	16.000	-
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos	-	(187)	-
<b>CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DE (APLICADO EM) ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<b>16.000</b>	<b>15.813</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>3.923</b>	<b>32.393</b>	<b>51.860</b>
Caixa e equivalente de caixa no início do período	91.011	62.541	10.681
Caixa e equivalente de caixa no final do período	94.934	94.934	62.541
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>3.923</b>	<b>32.393</b>	<b>51.860</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## NOTAS EXPLICATIVAS

**Semestre findo em 31 de dezembro de 2021**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

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

### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Hipotecária Piratini (“Piratini”) 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 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
Provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito (ativo não circulante)	Provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito (ativo circulante)	187
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

## **NOTAS EXPLICATIVAS**

**Semestre findo em 31 de dezembro de 2021**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

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

### **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) Títulos e valores mobiliários**

São registrados pelo custo de aquisição e acrescidos dos rendimentos auferidos *pro rate die*.

#### **e) 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.

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

## **NOTAS EXPLICATIVAS**

### **Semestre findo em 31 de dezembro de 2021**

### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

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

#### **g) 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%.

#### **h) Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias**

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

#### **i) 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.

#### **j) 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.

#### **k) 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.

#### **l) 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.

#### **m) 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

### Semestre findo em 31 de dezembro de 2021

### Exercícios findos em 31 de dezembro 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 98% do CDI.

#### 5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Se refere a aplicação em título público Letra Financeira do Tesouro - LFT, com vencimento de setembro de 2023, vinculado ao aumento de capital social.

#### 6. 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:

	Dez/2021	Dez/2020
Empréstimos	10.799	14.007
Financiamentos	2.356	450
<b>Total</b>	<b>13.155</b>	<b>14.457</b>
<b>Circulante</b>	<b>3.300</b>	<b>4.008</b>
<b>Não circulante</b>	<b>9.855</b>	<b>10.449</b>
<b>Total</b>	<b>13.155</b>	<b>14.457</b>

##### b) Composição da carteira por rating:

Nível de risco	% provisão	CARTEIRA		PROVISÃO	
		Dez/2021	Dez/2020	Dez/2021	Dez/2020
A	0,50%	2.838	9.064	14	45
B	1%	4.682	2.457	47	25
C	3%	2.347	1.458	70	44
D	10%	1.208	50	121	4
E	30%	2.080	1.428	624	429
<b>Total</b>		<b>13.155</b>	<b>14.457</b>	<b>876</b>	<b>547</b>

##### c) Composição da carteira por faixa de vencimento:

	Dez/2021	Dez/2020
Vencidos	163	78
A vencer até 3 meses	875	1.023
A vencer entre 3 meses a 12 meses	2.262	2.907
A vencer entre 1 ano a 3 anos	3.822	6.219
A vencer entre 3 anos a 5 anos	2.343	2.997
A vencer a partir de 5 anos	3.690	1.233
<b>Total</b>	<b>13.155</b>	<b>14.457</b>

##### d) Movimentação da provisão para perdas esperadas associadas ao risco de crédito:

	Dez/2021	Dez/2020
Saldo inicial	547	155
Provisão constituída	329	392
<b>Saldo final</b>	<b>876</b>	<b>547</b>

## NOTAS EXPLICATIVAS

### Semestre findo em 31 de dezembro de 2021

### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

No exercício de 2021, a Piratini concedeu R\$ 4.596.720 em financiamentos e créditos a pessoas físicas e jurídicas (2020 - R\$ 1.990.200).

A Piratini realizou operações de cessões de crédito que totalizaram R\$ 4.601.505 (2020 – R\$ 2.007.130), 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 exercício de R\$ 20.044.

#### 7. ATIVOS FISCAIS

	<u>Dez/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
IR e CS a compensar	29	43
Impostos retidos a compensar	729	549
<b>Total</b>	<b>758</b>	<b>592</b>

#### 8. OUTROS CRÉDITOS

	<u>Dez/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
Devedores por cessões de crédito	64.267	10.506
Devedores por serviços prestados	793	677
Outros créditos	335	400
<b>Total</b>	<b>65.395</b>	<b>11.583</b>

#### 9. 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 4,1% ao ano, acrescida do IPCA.

	<u>Dez/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
A vencer até 3 meses	2.545	2.707
A vencer entre 3 meses a 12 meses	1.259	6.841
A vencer entre 1 ano a 3 anos	4.776	2.387
<b>Total</b>	<b>8.580</b>	<b>11.575</b>
<b>Curto prazo</b>	<b>3.804</b>	<b>9.188</b>
<b>Longo prazo</b>	<b>4.776</b>	<b>2.387</b>
<b>Total</b>	<b>8.580</b>	<b>11.575</b>

#### 10. OBRIGAÇÕES FISCAIS

	<u>Dez/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
IR e CS a recolher	180	302
PIS e COFINS a recolher	171	86
IOF a recolher	9.413	259
Impostos e contribuições sobre serviços de terceiros	230	93
Impostos e contribuições sobre salários	194	41
Outros impostos	60	17
<b>Total</b>	<b>10.248</b>	<b>798</b>

## NOTAS EXPLICATIVAS

### Semestre findo em 31 de dezembro de 2021

### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

#### 11. SOCIAIS E ESTATUTÁRIAS

	<u>Dez/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
Dividendos e juros sobre capital próprio	1.450	631
Participações no resultado e premiações	749	37
<b>Total</b>	<b><u>2.199</u></b>	<b><u>668</u></b>

#### 12. DIVERSAS

	<u>Dez/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
Recursos a liberar de operações de crédito e adiantamento de registro (*)	142.221	69.597
Fornecedores	518	560
Outros	151	111
<b>Total</b>	<b><u>142.890</u></b>	<b><u>70.268</u></b>

(\*) Refere-se aos recursos das operações de crédito que serão liberados quando do registro da garantia.

#### 13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

##### a) Capital social

O capital social é representado por 4.500.000 ações ordinárias e 3.000.000 ações preferenciais, sem valor nominal.

A Assembleia Geral Extraordinária de 3 de setembro de 2021 deliberou o aumento de capital de R\$ 16.000, passando para R\$ 20.500, mediante a emissão de 3.000.000 ações preferenciais.

A homologação do aumento de capital encontra-se pendente de aprovação pelo Banco Central do Brasil.

##### 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

Foi aprovada na ata de 12/01/2022 a distribuição de dividendos no montante de R\$ 1.227 e de juros capital próprio de R\$ 223, líquido de imposto de renda na fonte.

#### 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.

## NOTAS EXPLICATIVAS

### Semestre findo em 31 de dezembro de 2021

### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

#### 15. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	<u>2º. semestre</u>	<u>Dez/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
Despesas com estrutura	121	212	105
Despesas com comunicação	57	91	77
Despesas com TI	401	674	459
Despesas com comissões	1.251	5.676	8.458
Assessoria técnica	554	980	1.479
Outras despesas	614	929	324
<b>Total</b>	<b><u>2.998</u></b>	<b><u>8.562</u></b>	<b><u>10.902</u></b>

#### 16. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS

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

#### 17. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

	<u>2º. Semestre</u>	<u>Dez/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
Remuneração	584	645	61
Encargos	160	174	14
<b>Total</b>	<b><u>744</u></b>	<b><u>819</u></b>	<b><u>75</u></b>

#### 18. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	<u>2º. Semestre</u>	<u>Dez/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
Resultado antes do IR e CS	8.303	10.893	1.601
Juros sobre capital próprio	(254)	(254)	(190)
Adições e exclusões permanentes	527	576	12
Adições e exclusões temporárias	9	54	392
Compensação de prejuízo fiscal e base negativa			(164)
<b>Base lucro real</b>	<b><u>8.585</u></b>	<b><u>11.269</u></b>	<b><u>1.651</u></b>
Imposto de renda e Contribuição social (40%)	(3.422)	(4.484)	(637)
Majoração da contribuição social	(345)	(345)	-
PAT	40	40	-
<b>Total imposto de renda e contribuição social</b>	<b><u>(3.727)</u></b>	<b><u>(4.789)</u></b>	<b><u>(637)</u></b>

#### 19. PARTES RELACIONADAS

	<u>Ativo (passivo)</u>		<u>Receita (despesa)</u>	
	<u>Dez/2021</u>	<u>Dez/2020</u>	<u>Dez/2021</u>	<u>Dez/2020</u>
Companhia Promotora UCI (a)				
Diversas / Despesas com comissões	(154)	(560)	(4.721)	(7.449)
Companhia Província de Securitização (b)				
Outros créditos / Receita operações de venda ou transferência de ativos financeiros	-	-	576	-

## NOTAS EXPLICATIVAS

### Semestre findo em 31 de dezembro de 2021

### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Ativo (passivo)		Receita (despesa)	
	Dez/2021	Dez/2020	Dez/2021	Dez/2020
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.

## 20. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes que ocasionaram ajustes ou divulgações para as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021.

## 21. 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 Piratini estabeleceu uma estrutura de Gestão Integrada de Riscos responsável pela identificação, pela avaliação, pelo monitoramento, pelo controle e pela mitigação dos riscos da Companhia. Essa estrutura é compatível com a natureza e complexidade das operações, produtos, serviços, sistemas e processos da Companhia e prevê avaliações periódicas nos processos e seus controles internos. O monitoramento desta estrutura é realizado periodicamente e seus resultados apresentados a Diretoria, Presidência e Gestores, os quais são responsáveis pelo tratamento e mitigação dos riscos em relação aos limites estabelecidos institucionalmente.
- 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.

	Dez/2021	Dez/2020
Patrimônio de referência (níveis I e II)	9.979	5.284
RWACPAD (parcela de risco de crédito)	43.535	23.353
RWAMPAD (parcelas de risco de mercado)	580	712
RWAOPAD (parcela de risco operacional)	13.173	8.750
<b>Índice de Basileia amplo</b>	<b>17,42%</b>	<b>16,10%</b>

\* \* \*