

# **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**30 de junho de 2023**

## Companhia Hipotecária Piratini

Demonstrações Financeiras  
30 de junho de 2023

### ÍNDICE

---

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO.....	4
RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	5
BALANÇOS PATRIMONIAIS .....	8
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS.....	9
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES.....	10
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO .....	11
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA.....	12
NOTAS EXPLICATIVAS .....	13

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados(as) senhores (as),

Em cumprimento as disposições legais e estatutárias, submetemos as demonstrações financeiras relativas ao primeiro semestre de 2023.

O primeiro semestre de 2023 foi marcado pela retração da concessão de crédito imobiliário pelas instituições financeiras privadas ocasionado pela manutenção de taxas de juros altas.

O resultado do primeiro semestre de 2023 da CHP totalizou R\$ 3.532 mil (jun/2022 – R\$ 4.507 mil), assegurando uma rentabilidade dos últimos dozes meses sobre o patrimônio líquido de 25% e um índice de eficiência operacional de 72,3% (jun/2022 – 60,5%).

A carteira de operações de crédito atingiu R\$ 54.839 mil (jun/2022 – R\$ 28.982 mil), representando um acréscimo de 89,2% em relação a junho de 2022, suportado pelo aumento das captações em Letras de Crédito Imobiliárias – LCI no montante de R\$ 33 milhões. O saldo das captações em LCI atingiu R\$ 41.544 mil (jun/2022 – R\$ 11.950 mil).

Para engajar os colaboradores em ações sociais e agregar cuidados com a saúde mediante a prática de atividades físicas, a CHP lança periodicamente, desde 2022, programas com desafios que consistiram em converter as atividades físicas praticadas pelos colaboradores em pontos que se converteram em cestas básicas e brinquedos doados para entidades e crianças carentes.

Desde 2021, em parceria com a Gaia Cred e Programa Vivenda Reformas para Baixa Renda Ltda., a CHP participa 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). Com este projeto, já atendemos mais de 604 famílias através de créditos imobiliários formalizados na CHP e cedidos a Gaia Cred II Companhia Securitizadora e Vivenda Tecnologia Ltda.

A CHP dispõe de canal de conduta, onde clientes, fornecedores e colaboradores podem relatar eventos que entendam que não estão adequados, e também 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.

A CHP tem orgulho de ter um time unido, engajado, profissional e feliz, que aceita os desafios e estratégias planejadas e está motivado em construir o futuro da CHP. E, como resultado disso, em 2021, a CHP se classificou como sendo uma das melhores empresas para se trabalhar no programa *Great Place to Work* (“GPTW”).

A CHP tem estrutura de gerenciamento de riscos e controles internos com equipe dedicada e com a responsabilidade de estabelecer os processos adequados; mapear os riscos aplicando as melhores práticas de gestão de riscos, com vistas a identificar, monitorar e mitigar os riscos. Em 30 de junho de 2023, a CHP estava enquadrada nos limites de capital estabelecido, apurando um índice de Basiléia de 20,7%.

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

Porto Alegre, 17 de agosto de 2023.

**DIRETORIA**

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 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 financeiras da Companhia Hipotecária Piratini – CHP (“Companhia” ou “CHP”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 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 2023, 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 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 financeiras”. 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.

## Ênfase

### Auditoria e reapresentação dos valores correspondentes

O exame das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e semestre findo em 30 de junho de 2022, foram preparados originalmente antes dos ajustes decorrentes da retificação de erros na apuração do Imposto de Renda e Contribuição Social, descritos na Nota Explicativa nº 3.0 – Reapresentação das demonstrações financeiras. O objetivo desta reapresentação é propiciar ao usuário das demonstrações financeiras a melhor comparabilidade e compreensibilidade quanto as posições financeiras da Companhia. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

### Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras, 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 financeiras 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 financeiras

A administração é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras 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 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 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 financeiras, 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 financeiras.

### 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 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 financeiras.

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 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;
- 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 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 a não mais se manter em continuidade operacional; e
- 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 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, 17 de agosto de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1



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

## BALANÇO PATRIMONIAL

### Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

ATIVO	Nota	Jun/2023	Dez/2022
<b>Circulante</b>		<b>97.967</b>	<b>301.507</b>
Disponibilidades	4	690	2.512
Instrumentos financeiros		<b>58.176</b>	<b>189.028</b>
Aplicações interfinanceiras de liquidez	5	29.398	88.398
Títulos e valores mobiliários	6	19.761	95.343
Operações de crédito	7	9.512	5.805
Provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	7	(495)	(518)
Ativos fiscais correntes	8	501	524
Outros créditos	9	38.600	109.443
<b>Não circulante</b>		<b>44.074</b>	<b>33.154</b>
Realizável a longo prazo		<b>43.673</b>	<b>32.713</b>
Instrumentos financeiros		<b>43.673</b>	<b>32.713</b>
Operações de crédito	7	45.327	34.422
Provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	7	(1.654)	(1.709)
Imobilizado de uso		401	441
<b>TOTAL ATIVO</b>		<b>142.041</b>	<b>334.661</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>Jun/2023</b>	<b>Dez/2022</b>
<b>Circulante</b>		<b>83.407</b>	<b>300.741</b>
Instrumentos financeiros		<b>20.186</b>	<b>23.397</b>
Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	10	20.186	23.397
Obrigações fiscais	11	1.900	9.597
Outras obrigações		<b>61.321</b>	<b>267.747</b>
Sociais e estatutárias	12	4.437	5.134
Outras obrigações c/ pessoal		524	401
Diversas	13	56.360	262.212
<b>Não circulante</b>		<b>21.358</b>	<b>176</b>
Instrumentos financeiros		<b>21.358</b>	<b>176</b>
Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	10	21.358	176
<b>Patrimônio Líquido</b>	14	<b>37.276</b>	<b>33.744</b>
Capital social		20.500	20.500
Reservas de lucros		16.776	13.244
<b>TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>142.041</b>	<b>334.661</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

Em 30 de junho de 2023 e 2022

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

	Nota	Jun/2023	Jun/2022
<b>Receita da intermediação financeira</b>		<b>16.257</b>	<b>18.952</b>
Receita de operações de crédito	7	4.883	1.899
Receita de aplicações interfinanceiras de liquidez	5	2.771	3.251
Receita de títulos e valores mobiliários	6	3.740	1.595
Receita operações de venda ou transferência de ativos financeiros	7	4.863	12.207
<b>Despesa da intermediação financeira</b>		<b>(2.000)</b>	<b>(564)</b>
Despesas de captação	10	(2.000)	(564)
<b>Resultado bruto da intermediação financeira</b>		<b>14.257</b>	<b>18.388</b>
Provisão p/ perdas esperadas associadas ao risco de crédito		78	(407)
Provisão para outros créditos diversos		1	(94)
<b>Resultado da intermediação financeira</b>		<b>14.336</b>	<b>17.887</b>
<b>Outras receitas/(despesas) operacionais</b>		<b>(9.004)</b>	<b>(9.818)</b>
Receita de prestação de serviços	15	4.700	3.301
Despesas administrativas	16	(5.286)	(3.777)
Despesas com pessoal	17	(3.582)	(3.532)
Despesas tributárias		(1.133)	(1.334)
Outras receitas (despesas) operacionais	18	(3.703)	(4.476)
<b>Resultado antes da tributação sobre o lucro</b>		<b>5.332</b>	<b>8.069</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(1.800)</b>	<b>(3.562)</b>
Imposto de renda e Contribuição social	20	(1.800)	(3.562)
<b>Resultado líquido</b>		<b>3.532</b>	<b>4.507</b>
<b>Resultado por ação – R\$</b>		<b>0,17</b>	<b>0,60</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



## DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	<u>Jun/2023</u>	<u>Jun/2022</u>
Resultado líquido	3.532	4.507
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente	<u>3.532</u>	<u>4.507</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### Em 30 de junho de 2023 e 2022

(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 2022 (REAPRESENTADO)</b>						
Lucro do período	4.500	16.000	368	5.229	-	26.097
Destinação do resultado:	-	-	-	-	4.507	4.507
Reservas	-	-	225	4.282	(4.507)	-
<b>SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 (REAPRESENTADO)</b>	<b>4.500</b>	<b>16.000</b>	<b>593</b>	<b>9.511</b>	<b>-</b>	<b>30.604</b>
<b>SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2023</b>						
Lucro do período	4.500	16.000	883	12.361	-	33.744
Destinação do resultado:	-	-	-	-	3.532	3.532
Reservas	-	-	177	3.355	(3.532)	-
<b>SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023</b>	<b>4.500</b>	<b>16.000</b>	<b>1.060</b>	<b>15.716</b>	<b>-</b>	<b>37.276</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	<u>Jun/2023</u>	<u>Jun/2022</u>
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO</b>	<b>5.332</b>	<b>8.069</b>
<b>AJUSTES DE RECONCILIAÇÃO ENTRE O LUCRO LÍQUIDO</b>	<b>(29)</b>	<b>531</b>
Depreciação e amortização	50	30
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(78)	407
Provisão para outros créditos diversos	(1)	94
<b>RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO AJUSTADO</b>	<b>5.303</b>	<b>8.600</b>
<b>VARIAÇÃO DE ATIVOS E OBRIGAÇÕES</b>	<b>(66.115)</b>	<b>(30.864)</b>
(Aumento)/redução em Títulos e valores mobiliários	75.582	(20.746)
(Aumento)/redução em Operações de crédito	(14.612)	(15.827)
(Aumento)/redução em Ativos fiscais correntes	23	35
(Aumento)/redução em Outros créditos	70.844	(42.846)
Aumento/(redução) em Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	17.971	3.370
Aumento/(redução) em Outras obrigações	(206.426)	49.092
Aumento/(redução) em Obrigações fiscais	(7.921)	(868)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.576)	(3.074)
<b>CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DE (APLICADO EM) ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>(60.812)</b>	<b>(22.264)</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aquisição de imobilizado de uso	(10)	(42)
<b>CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DE (APLICADO EM) ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>	<b>(10)</b>	<b>(42)</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos	-	-
<b>CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DE (APLICADO EM) ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(60.822)</b>	<b>(22.306)</b>
Caixa e equivalente de caixa no início do período	90.910	94.934
Caixa e equivalente de caixa no final do período	30.088	72.628
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(60.822)</b>	<b>(22.306)</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## NOTAS EXPLICATIVAS

### Em 30 de junho de 2023 e 31 dezembro de 2022 e semestres findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Hipotecária Piratini (“Piratini”) é uma instituição financeira com sede na Av. Cristóvão Colombo, 2955, sala 501, em Porto Alegre – RS, autorizada a operar com financiamentos para aquisição, construção e reforma de imóveis e empréstimos com garantia imobiliária (*home equity*).

#### 2. BASE DE PREPARAÇÃO E 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 homologados pelo BACEN, sendo eles:

- a) Pronunciamento conceitual básico (R1) “Estrutura conceitual para elaboração e divulgação de relatório contábil – financeiro”, homologado pela Resolução CMN nº 4.924/2021;
- b) CPC 01 “Redução ao valor recuperável de ativos”, homologado pela Resolução CMN nº 4.924/2021”;
- c) CPC 02 “Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações financeiras”, regulamentada pela Resolução CMN nº 4.524/2016;
- d) CPC 03 “Demonstrações do fluxo de caixa”, homologado pela Resolução CMN nº 4.818/2020;
- e) CPC 04 “Ativo Intangível”, homologado pela Resolução CMN nº 4.534/2016;
- f) CPC 05 “Divulgação de partes relacionadas”, homologado pela Resolução CMN nº 4.818/2020;
- g) CPC 10 “Pagamento baseado em ações”, homologado pela Resolução CMN nº 3.989/2011;
- h) CPC 23 “Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro”, homologado pela Resolução CMN nº 4.924/2021;
- i) CPC 24 “Contabilização e divulgação de eventos subsequentes”, homologação pela Resolução CMN nº 4.818/2020;
- j) CPC 25 “Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes”, homologado pela Resolução CMN nº 3.823/2009;
- k) CPC 27 “Ativo imobilizado, homologado pelo BCB, através da Resolução CMN nº 4.535/2016;
- l) CPC 33 (R1) “Benefícios a Empregados”, homologado pela Resolução CMN nº 4.877/2020;
- m) CPC 41 “Resultado por Ação”, homologado pela Resolução CMN nº 4.818/2020;
- n) CPC 46 “Mensuração ao valor justo”, homologado pela Resolução CMN nº 4.924/2021; e
- o) CPC 47 “Receita de Contrato com Cliente”, homologado pela Resolução CMN nº 4.924/2021.

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.

Em 25 de novembro de 2021, foi emitida a Resolução CMN nº 4.966 que dispõe sobre os conceitos e os critérios contábeis aplicáveis a instrumentos financeiros, bem como para a designação e o reconhecimento das relações de proteção (contabilidade de hedge) pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil. A CHP aderiu ao disposto no artigo 77 para manter a elaboração e a divulgação das demonstrações financeiras de acordo com o Padrão Contábil das Instituições Reguladas pelo Banco Central do Brasil (COSIF), até o exercício de 2024. A Administração já elaborou o plano de implementação da referida regulamentação que contemplou a identificação, classificação, reconhecimento dos instrumentos financeiros e alocação desses instrumentos por estágio de acordo com o risco de crédito e realizará avaliação para determinar os impactos de sua adoção até a data da sua vigência.

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.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração em 17 de agosto de 2023.

### **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**

Conforme estabelecido pela Circular nº 3.068/01 do Banco Central do Brasil (BACEN), os títulos e valores mobiliários são avaliados e classificados da seguinte forma:

Títulos para negociação: são adquiridos com o propósito de serem ativos e frequentemente negociados, são ajustados pelo valor de mercado em contrapartida ao resultado do período;

Títulos disponíveis para venda: são aqueles que não se enquadram como para negociação ou como mantidos até o vencimento, são ajustados pelo valor de mercado em contrapartida à conta destacada do patrimônio líquido, deduzido dos efeitos tributários; e

Títulos mantidos até o vencimento: são aqueles para os quais há 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.

**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; e
- (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.

**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%.

De acordo com a Medida Provisória 1.115/2022, a alíquota da contribuição social passou a ser de 16%, para o período de agosto a dezembro 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.

**n) Resultados abrangentes**

São considerados resultados não recorrentes os resultados que:

- (i) não esteja relacionado ou esteja relacionado incidentalmente com as atividades típicas da instituição; e
- (ii) não esteja previsto para ocorrer com frequência nos exercícios futuros.

**o) Reapresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e semestre findo em 30 de junho de 2022, em função de correção de erros de competência do exercício de 2021, estão sendo reapresentadas em conformidade com o CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis (IAS 1), para melhor apresentação.

Os impactos dessas alterações nos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021, além dos impactos nas demonstrações dos resultados, demonstrações das mutações do patrimônio líquido e demonstrações dos fluxos de caixa, e demonstração das mutações do patrimônio líquido em 30 de junho de 2022, estão apresentados a seguir:

<b>BALANÇO PATRIMONIAL</b>	<b>Dez/21</b>		<b>Dez/21</b>
	<b>Apresentado</b>	<b>Ajuste</b>	<b>Reapresentado</b>
<b>Ativo Circulante</b>	<b>180.459</b>	<b>119</b>	<b>180.578</b>
Ativos fiscais correntes e diferidos	758	119	877
<b>TOTAL ATIVO</b>	<b>190.231</b>	<b>119</b>	<b>190.350</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>25.978</b>	<b>119</b>	<b>26.097</b>
Reservas de lucros	5.478	119	5.597
<b>TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>190.231</b>	<b>119</b>	<b>190.350</b>

<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO</b>	<b>Dez/21</b>		<b>Dez/21</b>
	<b>Apresentado</b>	<b>Ajuste</b>	<b>Reapresentado</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(4.789)</b>	<b>119</b>	<b>(4.670)</b>
Imposto de renda e contribuição social	(4.789)	119	(4.670)
<b>Resultado líquido</b>	<b>6.104</b>	<b>119</b>	<b>6.223</b>

<b>DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>Reserva estatutária</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021 (apresentado)</b>	<b>5.110</b>	<b>25.978</b>
Ajuste	119	119
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021 (reapresentado)</b>	<b>5.229</b>	<b>26.097</b>

<b>DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA</b>	<b>Dez/21</b>		<b>Dez/21</b>
<b>VARIAÇÃO DE ATIVOS E OBRIGAÇÕES</b>	<b>Apresentado</b>	<b>Ajuste</b>	<b>Reapresentado</b>
(Aumento)/redução em Ativos fiscais correntes e diferidos	(166)	(119)	(285)
Aumento/(redução) em Obrigações fiscais	9.550	119	9.669

<b>DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>Reserva estatutária</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 01 de janeiro de 2022 (apresentado)</b>	<b>5.110</b>	<b>25.978</b>
Ajuste	119	119
<b>Saldo em 01 de janeiro de 2022 (reapresentado)</b>	<b>5.229</b>	<b>26.097</b>

<b>DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>Reserva estatutária</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 30 de junho de 2022 (apresentado)</b>	<b>9.392</b>	<b>30.485</b>
Ajuste	119	119
<b>Saldo em 30 de junho de 2022 (reapresentado)</b>	<b>9.511</b>	<b>30.604</b>

#### 4. DISPONIBILIDADES

Se referem aos saldos em conta corrente bancária.

#### 5. APLICAÇÕES INTERFINANCEIRAS DE LIQUIDEZ

Se referem a operações compromissadas em títulos públicos com vencimento no dia seguinte e remuneradas a taxa média de 99,6% do CDI.



LASTRO	Jun/2023		Dez/2022	
	Quantidade	Saldo	Quantidade	Saldo
Letra do Tesouro Nacional (LTN)	31.325	29.398	100.734	88.398

A receita de aplicações interfinanceira de liquidez atingiu R\$ 2.771 (jun/2022 – R\$ 3.251).

## 6. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Jun/2023	Dez/2022
Aplicações títulos públicos (LFT) (a)	19.761	18.555
Fundo de renda fixa referenciado em DI (depósito interbancário)	0	76.788
<b>Total</b>	<b>19.761</b>	<b>95.343</b>

(a) Se refere a 1.470 LFT, com vencimento em setembro de 2023 e está vinculado ao aumento de capital.

A receita de títulos e valores mobiliários atingiu R\$ 3.740 (jun/2022 – R\$ 1.595).

## 7. 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:

	Jun/2023	Dez/2022
Empréstimos	49.713	38.322
Financiamentos	5.126	1.905
<b>Total</b>	<b>54.839</b>	<b>40.227</b>
<b>Circulante</b>	<b>9.512</b>	<b>5.805</b>
<b>Não circulante</b>	<b>45.327</b>	<b>34.422</b>
<b>Total</b>	<b>54.839</b>	<b>40.227</b>

b) Composição da carteira por rating:

Nível de risco	% provisão	CARTEIRA		PROVISÃO	
		Jun/2023	Dez/2022	Jun/2023	Dez/2022
A	0,50%	29.456	18.549	(148)	(93)
B	1%	10.852	12.560	(109)	(126)
C	3%	9.508	5.703	(285)	(171)
D	10%	2.567	1.031	(257)	(103)
E	30%	461	423	(138)	(127)
F	50%	1.157	332	(579)	(166)
G	70%	682	627	(477)	(439)
H	100%	156	1.002	(156)	(1.002)
<b>Total</b>		<b>54.839</b>	<b>40.227</b>	<b>(2.149)</b>	<b>(2.227)</b>

c) Composição da carteira por faixa de vencimento:

	Jun/2023	Dez/2022
Vencidos	351	280
A vencer até 3 meses	2.380	1.436
A vencer entre 3 meses a 12 meses	6.781	4.089
A vencer entre 1 ano a 3 anos	15.228	10.308
A vencer entre 3 anos a 5 anos	9.936	8.145
A vencer a partir de 5 anos	20.163	15.969
<b>Total</b>	<b>54.839</b>	<b>40.227</b>

d) Movimentação das provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito

	<u>Jun/23</u>	<u>Dez/22</u>
SALDOS INICIAL	(2.227)	(1.283)
Movimentação	78	(944)
<b>SALDOS FINAL</b>	<b>(2.149)</b>	<b>(2.227)</b>

No primeiro semestre de 2023, a CHP concedeu R\$ 544 mil em financiamentos e créditos a pessoas físicas e jurídicas (jun/2022 – R\$ 1.658 mil | 2º. Semestre/2022 - R\$ 1.779 mil).

A CHP realizou operações de cessões de crédito que totalizaram R\$ 517 mil (jun/2022 – R\$ 1.645 mil | 2º. Semestre/2022 – R\$ 1.792 mil), 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 1º semestre de 2023 de R\$ 4.863 (1º semestre de 2022 – R\$ 12.207).

A receita de operações de crédito atingiu R\$ 4.883 (jun/2022 – R\$ 1.899).

## 8. ATIVOS FISCAIS CORRENTES

	<u>Jun/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
IR e CS a compensar	471	470
Impostos retidos a compensar	30	54
<b>Total</b>	<b>501</b>	<b>524</b>

## 9. OUTROS CRÉDITOS

	<u>Jun/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
Devedores por cessões de crédito (a)	37.497	108.895
Devedores por serviços prestados	31	11
Outros créditos	1.072	537
<b>Total</b>	<b>38.600</b>	<b>109.443</b>

(a) Se refere a valores a receber das operações de cessão de crédito.

## 10. RECURSOS DE LETRAS IMOBILIÁRIAS E HIPOTECÁRIAS

Se refere a letras de crédito imobiliárias lastreadas por operações de crédito, com remuneração média de: 94,8% CDI; 5,7% ao ano, acrescida do IPCA.

	<u>Jun/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
A vencer até 3 meses	3.427	7.288
A vencer entre 3 meses a 12 meses	16.759	16.109
A vencer entre 1 ano a 3 anos	21.358	176
<b>Total</b>	<b>41.544</b>	<b>23.573</b>
<b>Curto prazo</b>	<b>20.186</b>	<b>23.397</b>
<b>Longo prazo</b>	<b>21.358</b>	<b>176</b>
<b>Total</b>	<b>41.544</b>	<b>23.573</b>

As despesas com captação totalizaram R\$ 2.000 (jun/2022 – R\$ 564).

## 11. OBRIGAÇÕES FISCAIS

	<u>Jun/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
IR e CS a recolher	225	0
PIS e COFINS a recolher	108	239
IOF a recolher	1.313	8.664
Impostos e contribuições sobre serviços de terceiros	23	456
Impostos e contribuições sobre salários	192	192
Outros impostos	39	46
<b>Total</b>	<b>1.900</b>	<b>9.597</b>

## 12. SOCIAIS E ESTATUTÁRIAS

	<u>Jun/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
Dividendos e juros sobre capital próprio <sup>(a)</sup>	3.897	3.897
Participações no resultado	540	1.237
<b>Total</b>	<b>4.437</b>	<b>5.134</b>

(a) Os dividendos e juros sobre o capital próprio serão pagos após o processo de aprovação pelo Banco Central do Brasil do aumento de capital e dos novos acionistas.

## 13. DIVERSAS

	<u>Jun/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
Recursos a liberar de operações de crédito e adiantamento de registro (*)	52.758	251.077
Fornecedores	1.928	3.080
Outros	1.674	8.055
<b>Total</b>	<b>56.360</b>	<b>262.212</b>

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

## 14. 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 em R\$ 16.000, passando para R\$ 20.500, mediante a emissão de 3.000.000 ações preferenciais.

O aumento de capital foi aprovado pelo Banco Central do Brasil em 14 de julho de 2023.

### 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 30 de dezembro de 2022 a distribuição de dividendos referente ao exercício de 2022 no montante de R\$ 895 e de juros capital próprio de R\$ 1.553, líquido de imposto de renda na fonte. Não houve distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio no primeiro semestre de 2023.

## 15. 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.

## 16. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	<u>Jun/2023</u>	<u>Jun/2022</u>
Despesas com estrutura	152	114
Despesas com comunicação	52	56
Despesas com TI	839	941
Despesas com comissões	3.222	1.435
Assessoria técnica	449	633
Outras despesas	572	598
<b>Total</b>	<b><u>5.286</u></b>	<b><u>3.777</u></b>

## 17. DESPESAS COM PESSOAL

Contemplam as despesas com salários, benefícios e encargos e tiveram acréscimo pelo aumento do quadro de colaboradores para fazer frente ao crescimento.

## 18. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

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

## 19. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Em 30 de junho de 2023, a Piratini faz parte de 21 (vinte e um) processos cíveis no valor de R\$ 2.783 (18 em junho de 2022, correspondente a R\$1.596), que segundo a avaliação de nossos advogados, são classificados como chances de perda possível.

## 20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	<u>Jun/2023</u>	<u>Jun/2022</u>
Resultado antes do IR e CS	5.332	8.069
Adições e exclusões permanentes	(14)	1
Adições e exclusões temporárias	(719)	925
Base lucro real	4.599	8.995
IR e CS (40%)	<b>(1.828)</b>	<b>(3.586)</b>
PAT	28	24
Total imposto de renda e contribuição social	<b><u>(1.800)</u></b>	<b><u>(3.562)</u></b>

## 21. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

	<u>Jun/2023</u>	<u>Jun/2022</u>
Remuneração	714	824
Encargos	161	185
<b>Total</b>	<b><u>875</u></b>	<b><u>1.009</u></b>

## 22. PARTES RELACIONADAS

	Ativo (passivo)		Receita (despesa)	
	Jun/2023	Dez/2022	Jun/2023	Dez/2022
Diversas / Despesas com comissões (a)	(69)	(13)	(70)	(170)
Outros créditos / Receita operações de venda ou transferência de ativos financeiros / Receita de prestação de serviços	-	10	-	522

(a) Se refere a prestação de serviços de correspondente bancário com a Companhia Promotora UCI.

## 23. GERENCIAMENTO DE RISCOS E ESTRUTURA DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CAPITAL

- a) **Gestão Integrada de Riscos:** Em atendimento à 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. Os principais riscos inerentes ao negócio da companhia são:
- **Risco de Crédito:** a possibilidade de ocorrência de perdas associadas a não cumprimento pela contraparte de suas obrigações nos termos pactuados; desvalorização, redução de remunerações e ganhos esperados em instrumento financeiro decorrentes da deterioração da qualidade creditícia da contraparte, do interveniente ou do instrumento mitigador; reestruturação de instrumentos financeiros;
  - **Risco de Mercado da carteira de negociação:** a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes da flutuação nos valores de mercado de instrumentos detidos pela instituição através de variação das taxas de juros e dos preços de ações, variação cambial e dos preços de mercadorias;
  - **Risco de variação da carteira de não negociação:** risco, atual ou prospectivo, do impacto de movimentos adversos das taxas de juros no capital e nos resultados da instituição financeira dos instrumentos que a Companhia vai manter até a liquidação;
  - **Risco Operacional:** a possibilidade da ocorrência de perdas resultantes de eventos externos ou de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas ou sistemas; e
  - **Risco de liquidez:** a possibilidade de a instituição não ser capaz de honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, incluindo as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas; e a possibilidade de a instituição não conseguir negociar a preço de mercado uma posição, devido ao seu tamanho elevado em relação ao volume normalmente transacionado ou em razão de alguma descontinuidade no mercado.

- 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 considerando as projeções e métricas orçamentárias dos próximos 3 (três) anos e testes de estresse, com 3 (três) cenários para premissas adversas.

A Companhia tem cumprido com os requisitos de capital previstos na regulamentação em vigor.

Limite operacional (Basileia): As Resoluções CMN nº 4.955/21 e 4.958/21 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.

	<u>Jun/2023</u>	<u>Jun/2022</u>
Patrimônio de referência (níveis I e II)	21.277	14.486
RWACPAD (parcela de risco de crédito)	58.415	74.874
RWAMPAD (parcelas de risco de mercado)	-	-
RWAOPAD (parcela de risco operacional)	44.310	21,803
<b>Índice de Basileia</b>	<b>20,71%</b>	<b>14,98%</b>

#### **24. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Conforme mencionado na nota explicativa 14, a Assembleia Geral Extraordinária de 3 de setembro de 2021 deliberou o aumento de capital em R\$ 16.000, passando para R\$ 20.500, mediante a emissão de 3.000.000 ações preferenciais.

O aumento de capital foi aprovado pelo Banco Central do Brasil em 14 de julho de 2023.

\* \* \*