

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de dezembro de 2023



Companhia Hipotecária Piratini

Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2023

ÍNDICE

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO.....	4
RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE.....	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 (MÉTODO INDIRETO).....	12
NOTAS EXPLICATIVAS	13

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados(as) senhores (as),

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

O ano de 2023 foi um ano de reduções das taxas de juros, mas que ainda não tiveram o reflexo nas taxas de operações de créditos, assim como tivemos uma retomada gradual no volume de concessão de crédito no mercado imobiliário.

Dentre os principais destaques da CHP em 2023, podemos citar: resultado de R\$ 5.560 mil, que representa uma rentabilidade sobre o patrimônio líquido de 15%; carteira de operações de crédito de R\$ 131.656 mil (2022 – R\$ 40.227 mil), e saldo de captações em Letras de Crédito Imobiliárias – LCI de R\$ 93.595 mil (2022 – R\$ 23.573 mil), com o aumento significativo de clientes.

Engajada em ações sociais, a CHP lança periodicamente, desde 2022, programas com desafios aos colaboradores incentivando a realização de atividades físicas que somam pontos e se converteram em cestas básicas que são doadas para entidades carentes.

Preocupada com a transparência e aderência ao *compliance*, a CHP dispõe de canal de conduta em que os clientes, fornecedores e colaboradores podem relatar eventos que entendam que não estão adequados e também dispõe de um canal de ouvidoria para solucionar questões não atendidas em outros canais, propondo ações corretivas nos processos a partir da demanda recebida.

Desde 2021, a CHP se mantém classificada como sendo uma das melhores empresas para se trabalhar no programa *Great Place to Work* (“GPTW”), como resultado de um time unido, engajado, profissional e feliz, que está motivado em construir o futuro da CHP.

Em relação a estrutura de gerenciamento de riscos e controles internos, a CHP conta com uma 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 31 de dezembro de 2023, a CHP estava enquadrada nos limites de capital estabelecido, apurando um índice de Basiléia de 34,14%.

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

Porto Alegre, 19 de março de 2024.

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 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o semestre e exercício findos nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, para o semestre e exercício 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 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

Reapresentação das Demonstrações Financeiras

Chamamos atenção à nota explicativa nº 3 item O às demonstrações financeiras, que foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir os ajustes em função de correção de erros de competência do exercício de 2022 descrito na referida nota explicativa. Em 24 de março de 2023, emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras da Companhia Hipotecária Piratini - CHP, que ora estão sendo reapresentadas. 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, 19 de março de 2024

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



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

BALANÇOS PATRIMONIAIS

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Nota	Dez/2023	Dez/2022 (reapresentado)
ATIVO			
Circulante		95.252	301.773
Disponibilidades	4	849	2.512
Instrumentos financeiros		74.285	189.028
Aplicações interfinanceiras de liquidez	5	48.500	88.398
Títulos e valores mobiliários	6	2.938	95.343
Operações de crédito	7	23.496	5.805
Provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	7	(649)	(518)
Ativos fiscais correntes	8	1.033	790
Outros créditos	9	19.085	109.443
Não circulante		106.163	33.154
Realizável a longo prazo		105.807	32.713
Instrumentos financeiros		105.807	32.713
Operações de crédito	7	108.160	34.422
Provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	7	(2.353)	(1.709)
Imobilizado de uso		356	441
TOTAL ATIVO		201.415	334.927
PASSIVO			
Circulante		103.626	300.741
Instrumentos financeiros		32.913	23.397
Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	10	32.913	23.397
Obrigações fiscais	11	2.870	9.597
Outras obrigações		67.843	267.747
Sociais e estatutárias	12	3.095	5.134
Outras obrigações c/ pessoal		427	401
Diversas	13	64.321	262.212
Não circulante		60.682	176
Instrumentos financeiros		60.682	176
Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	10	60.682	176
Patrimônio líquido	14	37.107	34.010
Capital social		20.500	20.500
Reservas de lucros		16.607	13.510
TOTAL PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		201.415	334.927

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS
Semestre findo em 31 de dezembro de 2023 e
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por ação)

	Nota	<u>2º semestre</u>	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u> (reapresentado)
Receita da intermediação financeira		11.552	27.809	40.212
Receitas de operações de crédito	7	8.461	13.344	4.053
Receitas de aplicações interfinanceiras de liquidez	5	1.932	4.703	7.000
Receitas de títulos e valores mobiliários	6	454	4.194	5.887
Receitas de operações de venda ou transferência de ativos financeiros	7	705	5.568	23.272
Despesa da intermediação financeira		(4.832)	(6.832)	(1.088)
Despesas de captação	10	(2.981)	(4.981)	(1.088)
Despesas de obrigações por operações vinculadas à cessão	15	(1.851)	(1.851)	-
Resultado bruto da intermediação financeira		6.720	20.977	39.124
Provisão p/ perdas esperadas associadas ao risco de crédito		(1.010)	(932)	(1.351)
Reversão/(Provisão) para outros créditos diversos	2	2	3	(95)
Resultado da intermediação financeira		5.712	20.048	37.678
Outras receitas/(despesas) operacionais		(3.664)	(12.668)	(20.709)
Receitas de prestação de serviços	16	7.373	12.073	8.647
Despesas administrativas	17	(5.281)	(10.567)	(10.885)
Despesas com pessoal	18	(4.290)	(7.872)	(7.898)
Despesas tributárias		(1.125)	(2.258)	(3.033)
Outras receitas (despesas) operacionais	19	(341)	(4.044)	(7.540)
Resultado antes da tributação sobre o lucro		2.048	7.380	16.969
Imposto de renda e contribuição social		(20)	(1.820)	(6.383)
Imposto de renda e contribuição social	21	(20)	(1.820)	(6.383)
Resultado líquido		2.028	5.560	10.586
Quantidade de ações do capital social por lote de mil ações		7.500	7.500	7.500
Resultado por ação - R\$		0,27	0,74	1,41

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
Semestre findo em 31 de dezembro de 2023 e
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	<u>2º Semestre</u>	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u> (reapresentado)
Resultado líquido	<u>2.028</u>	<u>5.560</u>	<u>10.586</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente	<u>2.028</u>	<u>5.560</u>	<u>10.586</u>

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Semestre findo em 31 de dezembro de 2023 e
Exercícios findos em 31 de dezembro 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		
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2022 (REAPRESENTADO)	4.500	16.000	368	5.229	-	26.097
Lucro do exercício	-	-	-	-	10.586	10.586
Destinação do resultado:						
Reservas	-	-	515	7.398	(7.913)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	(910)	(910)
Distribuição de juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	(1.763)	(1.763)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (REAPRESENTADO)	4.500	16.000	883	12.627	-	34.010
SALDOS EM 1º DE JULHO DE 2023 (REAPRESENTADO)	4.500	16.000	1.060	15.982	-	37.542
Aumento de capital	16.000	(16.000)	-	-	-	-
Distribuição de juros sobre capital próprio	-	-	-	(435)	-	(435)
Lucro do semestre	-	-	-	-	2.028	2.028
Destinação do resultado:						
Reservas	-	-	101	(101)	-	-
Distribuição de juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	(2.028)	(2.028)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	20.500	-	1.161	15.446	-	37.107
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2023 (REAPRESENTADO)	4.500	16.000	883	12.627	-	34.010
Aumento de capital	16.000	(16.000)	-	-	-	-
Lucro do exercício	-	-	-	-	5.560	5.560
Destinação do resultado:						
Reservas	-	-	278	2.819	(3.097)	-
Distribuição de juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	(2.463)	(2.463)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	20.500	-	1.161	15.446	-	37.107

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA (MÉTODO INDIRETO)
Semestre findo em 31 de dezembro de 2023 e
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	<u>2º semestre</u>	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u> (reapresentado)
ATIVIDADES OPERACIONAIS			
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO	2.048	7.380	16.969
AJUSTES DE RECONCILIAÇÃO ENTRE O LUCRO LÍQUIDO	1.057	1.028	1.523
Depreciação e amortização	49	99	77
Provisão p/ perdas esperadas associadas ao risco de crédito	1.010	932	1.351
Provisão para outros créditos diversos	(2)	(3)	95
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO AJUSTADO	3.105	8.408	18.492
VARIAÇÃO DE ATIVOS E OBRIGAÇÕES	20.058	(46.057)	(22.396)
(Aumento)/redução em Títulos e valores mobiliários	16.823	92.405	(78.876)
(Aumento)/redução em Operações de crédito	(76.974)	(91.586)	(27.072)
(Aumento)/redução em Ativos fiscais correntes	(266)	(243)	87
(Aumento)/redução em Outros créditos	19.517	90.361	(44.143)
Aumento/(redução) em Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	52.051	70.022	14.993
Aumento/(redução) em Outras obrigações	7.957	(198.469)	119.649
Aumento/(redução) em Obrigações fiscais	2.055	(5.866)	283
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.105)	(2.681)	(7.317)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DE (APLICADO EM) ATIVIDADES OPERACIONAIS	23.163	(37.649)	(3.904)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aquisição de imobilizado de uso	(4)	(14)	(120)
CAIXA LÍQUIDO (APLICADO EM) ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(4)	(14)	(120)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos	(3.898)	(3.898)	-
CAIXA LÍQUIDO (APLICADO EM) ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(3.898)	(3.898)	-
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	19.261	(41.561)	(4.024)
Caixa e equivalente de caixa no início do semestre/exercício	30.088	90.910	94.934
Caixa e equivalente de caixa no final do semestre/exercício	49.349	49.349	90.910
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	19.261	(41.561)	(4.024)

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

NOTAS EXPLICATIVAS

Semestre findo em 31 de dezembro de 2023 e

Exercícios findos em 31 de dezembro 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 e 23 de novembro de 2023, foi emitida a Resolução CMN nº 4.966 e a Resolução BCB 352 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 da Resolução 4.966 para manter a elaboração e a divulgação das demonstrações financeiras de acordo 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 a utilização da metodologia simplificada para apuração da provisão para perdas esperadas, que é requerida para o segmento S4.

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 19 de março de 2024.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Disponibilidades

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

b) Caixa e equivalentes 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%.

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 2022 e semestre findo em 30 de junho de 2023, em função de correção de erros de competência do exercício de 2022, 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 2022, além dos impactos nas demonstrações dos resultados, demonstrações das mutações do patrimônio líquido e demonstrações dos fluxos de caixa e demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 30 de junho de 2023, estão apresentados a seguir:

	Dez/22 Apresentado	Ajuste	Dez/22 Reapresentado
BALANÇO PATRIMONIAL			
Ativo Circulante	301.507	266	301.773
Ativos fiscais correntes	524	266	790
TOTAL ATIVO	334.661	266	334.927
Patrimônio líquido	33.744	266	34.010
Reservas de lucros	13.244	266	13.510
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	334.661	266	334.927

	Dez/22 Apresentado	Ajuste	Dez/22 Reapresentado
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO			
Imposto de renda e contribuição social	(6.664)	281	(6.383)
Imposto de renda e contribuição social	(6.664)	281	(6.383)
Resultado líquido	10.305	281	10.586

	Reserva estatutária	Total
DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (apresentado)	33.744	33.744
Ajuste	266	266
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)	34.010	34.010

	Reserva estatutária	Total
DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Saldo em 1º. de julho de 2023 (apresentado)	37.276	37.276
Ajuste	266	266
Saldo em 1º. de julho de 2023 (reapresentado)	37.542	37.542

	Dez/22 Apresentado	Ajuste	Dez/22 Reapresentado
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA			
VARIAÇÃO DE ATIVOS E OBRIGAÇÕES	(22.396)		(22.396)
(Aumento)/redução em Ativos fiscais correntes	353	(266)	87
Aumento/(redução) em Outras obrigações	119.664	(15)	119.649
Aumento/(redução) em Obrigações fiscais	2	281	283

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 99,4% do CDI.

	Dez/2023		Dez/2022	
	Quantidade	Saldo	Quantidade	Saldo
LASTRO				
Letra do Tesouro Nacional (LTN)	54.939	48.500	100.734	88.398

A receita de aplicações interfinanceira de liquidez atingiu R\$ 4.703 (Dez/2022 – R\$ 7.000).

6. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
Aplicações títulos públicos (LFT) (a)	-	18.555
Fundo de renda fixa referenciado em DI (depósito interbancário)	-	76.788
Certificado de recebíveis imobiliários (b)	<u>2.938</u>	<u>-</u>
Total	<u>2.938</u>	<u>95.343</u>

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

(b) Se refere a 2.760 quotas do CRI júnior, vencimento em janeiro de 2043, juros remuneratórios de 20% a.a. e atualização monetária pelo IPCA.

A receita de títulos e valores mobiliários atingiu R\$ 4.194 (Dez/2022 – R\$ 5.887).

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:

	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
Empréstimos	129.795	38.322
Financiamentos	<u>1.861</u>	<u>1.905</u>
Total	<u>131.656</u>	<u>40.227</u>
Circulante	<u>23.496</u>	<u>5.805</u>
Não circulante	<u>108.160</u>	<u>34.422</u>
Total	<u>131.656</u>	<u>40.227</u>

b) Composição da carteira por rating:

Nível de risco	% provisão	CARTEIRA		PROVISÃO	
		<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u>	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
A	0,50%	63.089	18.549	(315)	(93)
B	1%	50.072	12.560	(501)	(126)
C	3%	10.485	5.703	(315)	(171)
D	10%	4.673	1.031	(467)	(103)
E	30%	2.009	423	(603)	(127)
F	50%	645	332	(323)	(166)
G	70%	683	627	(478)	(439)
H	100%	-	1.002	-	(1.002)
Total		<u>131.656</u>	<u>40.227</u>	<u>(3.002)</u>	<u>(2.227)</u>

c) Composição da carteira por faixa de vencimento:

	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
Vencidos	584	280
A vencer até 3 meses	6.227	1.436
A vencer entre 3 meses a 12 meses	16.685	4.089
A vencer entre 1 ano a 3 anos	36.312	10.308
A vencer entre 3 anos a 5 anos	25.267	8.145
A vencer a partir de 5 anos	46.581	15.969
Total	131.656	40.227

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

	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
SALDOS INICIAL	(2.227)	(1.283)
Movimentação	(775)	(944)
SALDOS FINAL	(3.002)	(2.227)

No exercício de 2023, a CHP concedeu R\$ 1.535 mil em financiamentos e créditos a pessoas físicas e jurídicas (2022 - R\$ 3.437 mil).

A CHP realizou operações de cessões de crédito que totalizaram R\$ 1.435 mil (2022 – R\$ 3.437 mil), 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 em 2023 de R\$ 5.568 (2022 – R\$ 23.272).

A receita de operações de crédito atingiu R\$ 13.344 (Dez/2022 – R\$ 4.053).

8. ATIVOS FISCAIS CORRENTES

	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
IR e CS a compensar	1.029	736
Impostos retidos a compensar	4	54
Total	1.033	790

9. OUTROS CRÉDITOS

	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
Devedores por cessões de crédito (*)	18.129	108.895
Devedores por serviços prestados	-	11
Outros créditos	956	537
Total	19.085	109.443

(*) 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: 93,7% CDI; 5,35% ao ano, acrescida do IPCA.

	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
A vencer até 3 meses	6.550	7.288
A vencer entre 3 meses a 12 meses	26.363	16.109
A vencer entre 1 ano a 3 anos	60.682	176
Total	93.595	23.573
Curto Prazo	32.913	23.397
Longo Prazo	60.682	176
Total	93.595	23.573

As despesas de captação totalizaram R\$ 4.981 (Dez/2022 – R\$ 1.088).

11. OBRIGAÇÕES FISCAIS

	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
PIS e COFINS a recolher	166	239
IOF a recolher (*)	1.964	8.664
Impostos e contribuições sobre serviços de terceiros	454	456
Impostos e contribuições sobre salários	219	192
Outros impostos	67	46
Total	2.870	9.597

(*) Se refere ao saldo de IOF a recolher sobre as operações de crédito.

12. SOCIAIS E ESTATUTÁRIAS

	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
Dividendos e juros sobre o capital próprio (*)	2.142	3.897
Participações no resultado	953	1.237
Total	3.095	5.134

(*) Foi aprovada na reunião de diretoria de 29 de dezembro de 2023 a distribuição de juros sobre o capital próprio no montante de R\$ 2.142, líquido de imposto de renda na fonte.

13. DIVERSAS

	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
Recursos a liberar de operações de crédito e adiantamento de registro (*)	56.841	251.077
Fornecedores	4.728	3.080
Outros	2.752	8.055
Total	64.321	262.212

(*) 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 de R\$ 20.500 (2022 – R\$ 20.500), representado por 4.500.000 (2022 – 4.500.000) ações ordinárias nominativas e 3.000.000 (2022 – 3.000.000) ações preferenciais nominativas, sem valor nominal, integralmente subscritas e integralizadas.

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 o capital próprio

Na reunião da diretoria de 29 de dezembro de 2023 foi aprovada a distribuição de juros sobre o capital próprio referente ao exercício de 2023 no montante de R\$ 2.142, líquido de imposto de renda na fonte.

Na AGE de 31 de março de 2023 foi retificada a composição acionária da CHP que levou ao recálculo dos dividendos relativos aos exercícios de 2021 e 2022, incrementando em R\$ 2 e R\$ 13, respectivamente.

15. DESPESAS DE OBRIGAÇÕES POR OPERAÇÕES VINCULADAS À CESSÃO

Se refere a despesas decorrentes de operações de Compromisso de compra de operações de crédito firmada com partes relacionadas.

16. 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.

17. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	<u>2º Semestre</u>	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
Despesas com estrutura	128	280	259
Despesas com comunicação	75	127	107
Despesas com TI	684	1.523	2.207
Despesas com comissões	3.259	6.481	5.758
Assessoria técnica	526	975	1.262
Outras despesas	609	1.181	1.292
Total	<u>5.281</u>	<u>10.567</u>	<u>10.885</u>

18. DESPESAS COM PESSOAL

Contemplam as despesas com salários, benefícios e encargos necessárias à manutenção da atividade da Companhia.

19. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

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

20. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Em 31 de dezembro de 2023, a CHP faz parte de 32 (trinta e dois) processos cíveis no valor de R\$ 4.199 (15 em dezembro de 2022, correspondente a R\$ 1.475), que segundo a avaliação de nossos advogados, são classificados como chances de perda possível.

21. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	<u>2º semestre</u>	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u> (reapresentando)
Resultado antes do IR e CS	2.048	7.380	16.969
Juros sobre o capital próprio	(2.463)	(2.463)	(1.763)
Benefício dos gastos com pesquisa e inovação tecnológica - Lei 11.196/05	(432)	(432)	(695)
Adições e exclusões permanentes	(75)	(89)	(124)
Adições e exclusões temporárias	1.004	285	1.560
Base lucro real	82	4.681	15.947
IR e CS (40%)	(20)	(1.848)	(6.355)
Majoração da CS (5%)	-	-	(76)
PAT	-	28	48
Total de IR e CS	(20)	(1.820)	(6.383)

22. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

	<u>2º Semestre</u>	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
Remuneração	725	1.439	1.530
Encargos	232	393	422
Total	957	1.832	1.952

23. PARTES RELACIONADAS

	<u>Ativo (passivo)</u>		<u>Receita (despesa)</u>	
	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u>	<u>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
Outros créditos (a)	15.159	-	-	-
Diversas (b)	(3.824)	(13)	-	-
Receita operações de venda ou transferência de ativos financeiros (c)	-	-	4.413	-
Despesas de obrigações por operações vinculadas à cessão (d)	-	-	(1.851)	-
Receita de prestação de serviços	-	-	593	-
Despesas com comissões (b)	-	-	(4.144)	(170)

(a) Se refere ao saldo das cessões de créditos a receber da Cashme Soluções Financeiras S.A.

(b) Se refere ao saldo e as despesas com comissões relativas as atividades de correspondente bancário da Companhia Promotora UCI, Cashme Soluções Financeiras S.A., Creditas Soluções Financeiras LTDA e Pac Contact Center – Serviços de Call Center LTDA.

(c) Se refere ao spread das operações de cessões de créditos realizadas com a Cashme Soluções Financeiras S.A. e Creditas Soluções Financeiras LTDA.

(d) Se refere a despesas relativas a operações de compromisso de compra de operações de crédito com a Cashme Soluções Financeiras S.A. e Creditas Soluções Financeiras LTDA.

24. 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 e controles, tratando-os de maneira adequada a 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>Dez/2023</u>	<u>Dez/2022</u>
Patrimônio de referência (níveis I e II)	37.107	17.745
RWACPAD (parcela de risco de crédito)	57.229	79.630
RWAOPAD (parcela de risco operacional)	51.460	33.270
Índice de Basileia	34,14%	15,72%

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes que ocasionaram ajustes ou divulgações para as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2023.

* * *