



PIRATINI
Companhia Hipotecária Piratini

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
SEMESTRE FINDO EM
30 DE JUNHO DE 2022**



Companhia Hipotecária Piratini

Demonstrações Financeiras
30 de junho de 2022

Índice

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	4
RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	5
BALANÇO PATRIMONIAL	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 2022.

O primeiro semestre de 2022 da Companhia Hipotecária Piratini (“Piratini”) foi marcado pelo resultado de R\$ 4.507 mil, superando em 195% o mesmo período de 2021.

A Piratini também superou o volume de créditos concedidos em 2021 que, por meio de seus correspondentes bancários, concedeu financiamentos e empréstimo a pessoas físicas e jurídicas no valor total de R\$ 1.658.103 milhões (jun/2021 – R\$ 1.567 milhões), correspondendo a um acréscimo 5,8% sobre o ano anterior. No mesmo período, foram realizadas operações de cessão de crédito no montante de R\$ 1.645 milhões (jun/2021 – R\$ 1.565 milhões), sua grande maioria ocorreu na mesma data da originação dos créditos.

A carteira de operações de crédito totalizou R\$ 28.982 mil (jun/2021 – R\$ 17.542 mil), representando um acréscimo de 65,2% em relação a junho de 2021.

Durante o 1º. semestre de 2022, foram captadas R\$ 6.432 mil Letras de Crédito Imobiliárias – LCI, lastreadas em operações de crédito captação e o saldo atingiu R\$ 11.950 mil (jun/21 – R\$ 9.889 mil).

Dentre os indicadores, destaca -se o índice de eficiência operacional que atingiu 60,5% (jun/21 – 78,7%), 18 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 186 famílias através de créditos imobiliários formalizados na Piratini e cedidos imediatamente a Gaia Cred II Companhia Securitizadora.

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

Em 2021, a Piratini se classificou como sendo uma das melhores empresas para se trabalhar no programa Great Place to Work (“GPTW”).

Para engajar nossos colaboradores em ação social e agregar cuidados com saúde mediante a prática de exercícios físicos, a Piratini lançou para o Desafio Saúde e Solidariedade. O desafio consistiu em converter os exercícios físicos praticados pelos colaboradores em pontos que se converteram em 111 cestas básicas doadas para entidades carentes.

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

Porto Alegre, 24 de agosto de 2022.

DIRETORIA

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luís 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 2022 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 2022, 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.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras do semestre findo em 30 de junho de 2021, apresentados para fins de comparação, foram examinados por outros auditores independentes, que emitiram o relatório datado em 27 de agosto de 2021, sem modificações de opinião.

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, 24 de agosto de 2022.



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

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

BALANÇO PATRIMONIAL
Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais)

ATIVO	Nota	Jun/2022	Dez/2021
Circulante		222.518	180.459
Disponibilidades	3.a	3.029	9.975
Instrumentos financeiros		111.203	104.726
Aplicações interfinanceiras de liquidez	4	69.599	84.959
Títulos e valores mobiliários	5	37.213	16.467
Operações de crédito	6	4.391	3.300
Provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	6	(584)	(395)
Ativos fiscais correntes e diferidos	7	723	758
Outros créditos	8	108.147	65.395
Não circulante		24.302	9.772
Realizável a longo prazo		23.892	9.374
Instrumentos financeiros		24.591	9.855
Operações de crédito	6	24.591	9.855
Provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	6	(699)	(481)
Imobilizado de uso		410	398
TOTAL ATIVO		246.820	190.231
PASSIVO	Nota	Jun/2022	Dez/2021
Circulante		216.298	159.477
Instrumentos financeiros		11.913	3.804
Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	9	11.913	3.804
Obrigações fiscais	10	9.868	10.248
Outras obrigações		194.517	145.425
Sociais e estatutárias	11	2.158	2.199
Outras obrigações c/ pessoal		391	336
Diversas	12	191.968	142.890
Não circulante		37	4.776
Instrumentos financeiros		37	4.776
Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	9	37	4.776
Patrimônio líquido	13	30.485	25.978
Capital social		20.500	20.500
Reservas de lucros		9.985	5.478
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		246.820	190.231

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

Em 30 de junho de 2022 e 2021

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

	Nota	Jun/2022	Jun/2021
Receita da intermediação financeira		18.952	10.477
Receita de operações de crédito		1.899	2.072
Receita de aplicações interfinanceiras de liquidez		3.251	475
Receita de títulos e valores mobiliários		1.595	-
Receita operações de venda ou transferência de ativos financeiros	6	12.207	7.930
Despesa da intermediação financeira		(564)	(624)
Despesas de captação		(564)	(624)
Resultado bruto da intermediação financeira		18.388	9.853
Provisão p/ perdas esperadas associadas ao risco de crédito		(407)	(89)
Provisão para outros créditos diversos		(94)	-
Resultado da intermediação financeira		17.887	9.764
Outras receitas/(despesas) operacionais		(9.818)	(7.174)
Receita de prestação de serviços	14	3.301	2.699
Despesas administrativas	15	(3.777)	(5.564)
Despesas com pessoal	16	(3.532)	(1.555)
Despesas tributárias		(1.334)	(848)
Outras receitas (despesas) operacionais	17	(4.476)	(1.906)
Resultado antes da tributação sobre o lucro		8.069	2.590
Imposto de renda e contribuição social		(3.562)	(1.062)
Imposto de renda e Contribuição social	19	(3.562)	(1.062)
Resultado líquido		4.507	1.528
Resultado por ação - R\$		0,60	0,34

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Jun/2022</u>	<u>Jun/2021</u>
Resultado líquido	4.507	1.528
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente	<u>4.507</u>	<u>1.528</u>

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(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 2021	4.500	-	54	730	-	5.284
Reversão de dividendos distribuídos	-	-	-	70	-	70
Complemento reserva legal	-	-	9	(9)	-	-
Lucro do período	-	-	-	-	1.528	1.528
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2021	4.500	-	63	791	1.528	6.882
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2022	4.500	16.000	368	5.110	-	25.978
Lucro do período	-	-	-	-	4.507	4.507
Destinação do resultado:						
Reservas	-	-	225	4.282	(4.507)	-
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022	4.500	16.000	593	9.392	-	30.485

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Jun/2022</u>	<u>Jun/2021</u>
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO	8.069	2.590
AJUSTES DE RECONCILIAÇÃO ENTRE O LUCRO LÍQUIDO	531	108
Depreciação e amortização	30	19
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	407	89
Provisão para outros créditos diversos	94	-
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO AJUSTADO	8.600	2.698
VARIAÇÃO DE ATIVOS E OBRIGAÇÕES	(30.864)	26.173
(Aumento)/redução em Títulos e valores mobiliários	(20.746)	-
(Aumento)/redução em Relações interfinanceiras	-	18
(Aumento)/redução em Operações de crédito	(15.827)	(3.085)
(Aumento)/redução em Ativos fiscais correntes e diferidos	35	(170)
(Aumento)/redução em Outros créditos	(42.846)	(24.854)
Aumento/(redução) em Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	3.370	(1.686)
Aumento/(redução) em Outras obrigações	49.092	50.974
Aumento/(redução) em Obrigações fiscais	(868)	5.971
Aumento/(redução) em Provisão para contingência	-	(40)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.074)	(955)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DE (APLICADO EM) ATIVIDADES OPERACIONAIS	(22.264)	28.871
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de imobilizado de uso	(42)	(214)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DE (APLICADO EM) ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(42)	(214)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos	-	(187)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DE (APLICADO EM) ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	-	(187)
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(22.306)	28.470
Caixa e equivalente de caixa no início do período	94.934	62.541
Caixa e equivalente de caixa no final do período	72.628	91.011
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(22.306)	28.470

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

NOTAS EXPLICATIVAS

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

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Hipotecária Piratini (“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 4.144/2012;
- b) CPC 01 “Redução ao valor recuperável de ativos”, homologado pela Resolução CMN nº 3.566/2008”;
- 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 3.604/2008;
- 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 3.750/2009;
- 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 4.007/2011;
- i) CPC 24 “Contabilização e divulgação de eventos subsequentes”, homologação pela Resolução CMN nº 3.973/2011;
- j) CPC 25 “Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes”, homologado pela Resolução CMN nº 3.823/2009;
- k) CPC 27 “Ativo imobilizado, homologado pelo BACEN, 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 3.959/2019; e
- n) CPC 46 “Mensuração ao valor justo”, homologado pela Resolução CMN nº 4748/2019.

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 Piratini aderiu ao disposto no artigo 77 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 realizará avaliação para determinar os impactos de sua adoção.

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.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração em 24 de agosto de 2022.

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 1115/2022, a partir de agosto de 2022, a alíquota da contribuição social será 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.

4. APLICAÇÕES INTERFINANCEIRAS DE LIQUIDEZ

Se referem a operações compromissadas em títulos públicos com vencimento no dia seguinte e remuneradas a taxa média de 99,5% do CDI.

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	<u>Jun/2022</u>	<u>Dez/2021</u>
Aplicações títulos públicos (LFT) (a)	17.377	16.467
Fundo de renda fixa referenciado em DI (depósito interbancário)	19.836	-
Total	37.213	16.467

(a) Tem vencimento em setembro de 2023 e está vinculado ao aumento de capital.

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:

	<u>Jun/2022</u>	<u>Dez/2021</u>
Empréstimos	26.889	10.799
Financiamentos	2.093	2.356
Total	28.982	13.155
Circulante	4.391	3.300
Não circulante	24.591	9.855
Total	28.982	13.155

b) Composição da carteira por rating:

Nível de risco	% provisão	CARTEIRA		PROVISÃO	
		Jun/2022	Dez/2021	Jun/2022	Dez/2021
A	0,50%	11.782	2.838	59	14
B	1%	11.186	4.682	112	47
C	3%	3.253	2.347	98	70
D	10%	993	1.208	99	121
E	30%	805	2.080	242	624
F	50%	-	-	-	-
G	70%	963	-	673	-
Total		28.982	13.155	1.283	876

c) Composição da carteira por faixa de vencimento:

	Jun/2022	Dez/2021
Vencidos	405	163
A vencer até 3 meses	1.155	875
A vencer entre 3 meses a 12 meses	2.831	2.262
A vencer entre 1 ano a 3 anos	7.156	3.822
A vencer entre 3 anos a 5 anos	4.604	2.343
A vencer a partir de 5 anos	12.831	3.690
Total	28.982	13.155

No primeiro semestre de 2022, a CHP concedeu R\$ 1.658 mil em financiamentos e créditos a pessoas físicas e jurídicas (jun/2021 – R\$ 1.567 mil | 2º. Semestre/2021 - R\$ 3.030 mil).

A CHP realizou operações de cessões de crédito que totalizaram R\$ 1.645 mil (jun/2021 – R\$ 1.565 mil | 2º. Semestre/2021 – R\$ 3.036 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 2022 de R\$ 12.207 (1º semestre de 2021 – R\$ 7.930).

7. ATIVOS FISCAIS

	Jun/2022	Dez/2021
IR e CS a compensar	29	29
Impostos retidos a compensar	694	729
Total	723	758

8. OUTROS CRÉDITOS

	Jun/2022	Dez/2021
Devedores por cessões de crédito (a)	106.761	64.267
Devedores por serviços prestados	680	793
Outros créditos	706	335
Total	108.147	65.395

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

9. RECURSOS DE LETRAS IMOBILIÁRIAS E HIPOTECÁRIAS

Se refere a letras de crédito imobiliárias lastreadas por operações de crédito, remuneradas a: 116% CDI; a entre 1,8 a 4,4% ao ano, acrescida do IPCA.

	<u>Jun/2022</u>	<u>Dez/2021</u>
A vencer até 3 meses	211	2.545
A vencer entre 3 meses a 12 meses	11.702	1.259
A vencer entre 1 ano a 3 anos	37	4.776
Total	11.950	8.580
Curto prazo	11.913	3.804
Longo prazo	37	4.776
Total	11.950	8.580

10. OBRIGAÇÕES FISCAIS

	<u>Jun/2022</u>	<u>Dez/2021</u>
IR e CS a recolher	668	180
PIS e COFINS a recolher	206	171
IOF a recolher	8.668	9.413
Impostos e contribuições sobre serviços de terceiros	103	230
Impostos e contribuições sobre salários	158	194
Outros impostos	65	60
Total	9.868	10.248

11. SOCIAIS E ESTATUTÁRIAS

	<u>Jun/2022</u>	<u>Dez/2021</u>
Dividendos e juros sobre capital próprio	1.450	1.450
Participações no resultado	708	749
Total	2.158	2.199

12. DIVERSAS

	<u>Jun/2022</u>	<u>Dez/2021</u>
Recursos a liberar de operações de crédito e adiantamento de registro (*)	188.665	142.221
Fornecedores	1.746	518
Outros	1.557	151
Total	191.968	142.890

(*) 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 em 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 referente ao exercício de 2021 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.

15. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	<u>Jun/2022</u>	<u>Jun/2021</u>
Despesas com estrutura	114	91
Despesas com comunicação	56	34
Despesas com TI	941	273
Despesas com comissões	1.435	4.425
Assessoria técnica	633	426
Outras despesas	598	315
Total	<u>3.777</u>	<u>5.564</u>

16. 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.

17. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

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

18. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Em 30 de junho de 2022 e 2021, a Piratini faz parte de 18 (dezoito) processos cíveis no valor de R\$ 1.596 (10 em 2021, correspondente a R\$761), que segundo a avaliação de nossos advogados, são classificados como chances de perda possível.

19. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	<u>Jun/2022</u>	<u>Jun/2021</u>
Resultado antes do IR e CS	8.069	2.590
Adições e exclusões permanentes	1	135
Adições e exclusões temporárias	925	(40)
Base lucro real	8.995	2.685
IR e CS (40%)	(3.586)	(1.062)
PAT	24	
Total imposto de renda e contribuição social	<u>(3.562)</u>	<u>(1.062)</u>

20. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

	<u>Jun/2022</u>	<u>Jun/2021</u>
Remuneração	824	61
Encargos	185	14
Total	<u>1.009</u>	<u>75</u>

21. PARTES RELACIONADAS

	<u>Ativo (passivo)</u>		<u>Receita (despesa)</u>	
	<u>Jun/2022</u>	<u>Dez/2021</u>	<u>Jun/2022</u>	<u>Jun/2021</u>
Companhia Promotora UCI (a)				
Diversas / Despesas com comissões	(45)	(154)	(78)	(4.295)

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

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

- a) Gestão Integrada de Riscos: Em atendimento a Resolução 4.557/17 do Conselho Monetário Nacional, a CHP estabeleceu uma estrutura de Gestão Integrada de Riscos responsável pela identificação, pela avaliação, pelo monitoramento, pelo controle e pela mitigação dos riscos da Companhia. Esta estrutura prevê avaliações periódicas nos processos, tratando-os de maneira adequada à sua mitigação. 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/2022</u>	<u>Jun/2021</u>
Patrimônio de referência (níveis I e II)	14.486	6.882
RWACPAD (parcela de risco de crédito)	74.874	31.149
RWAMPAD (parcelas de risco de mercado)		921
RWAOPAD (parcela de risco operacional)	21.803	10.421
Índice de Basileia	14,98%	16,20%

23. COVID-19

Em 31 de dezembro de 2019, a Organização Mundial de Saúde (OMS) emitiu o primeiro alerta de uma nova doença que estariam ocorrendo devido a um novo coronavírus (Covid-19). Esse evento acabou afetando a economia mundial e, certamente, gerou impactos que devem ser refletidos, em alguma extensão, nos demonstrativos contábeis e financeiros das empresas brasileiras. Até o momento, não identificamos crescimento expressivo em termos de inadimplência por parte de nossos clientes e/ou quaisquer outros possíveis impactos sobre as demonstrações contábeis da CHP.

24. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes que ocasionaram ajustes ou divulgações para as demonstrações financeiras encerradas em 30 de junho de 2022.