

# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

30 de junho de 2024

## Companhia Hipotecária Piratini (CHP)

Demonstrações financeiras  
30 de junho de 2024

### 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 semestre findo em junho de 2024.

O primeiro semestre de 2024 foi marcado pela redução da taxa básica de juros, que se refletiu nas taxas de operações de créditos, aquecendo o volume de concessão de crédito com garantia imobiliária.

Dentre os principais destaques da Companhia Hipotecária Piratini – “CHP” no primeiro semestre de 2024, podemos citar: resultado de R\$ 2.611 mil, que representa uma rentabilidade dos últimos doze meses sobre o patrimônio líquido de 11,7%; carteira de operações de crédito de R\$ 164.943 mil (dez/2023 – R\$ 131.656 mil), e saldo de captações em Letras de Crédito Imobiliárias – LCI de R\$ 114.428 mil (dez/2023 – R\$ 93.595 mil), com o aumento significativo de clientes.

Engajada em ações sociais, a CHP promoveu campanha para arrecadação de recursos para colaborar principalmente com os colaboradores afetados pela enchente que se abateu no Rio Grande do Sul em maio/24, ajudando-os na reconstrução de suas moradias.

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.

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.

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 30 de junho de 2024, a CHP estava enquadrada nos limites de capital estabelecido, apurando um índice de Basiléia de 32,6%.

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

Porto Alegre, 16 de agosto 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  
[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

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 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o semestre findo nesta 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 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, para o semestre findo nesta 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 primeiro semestre de 2023 descrito na referida nota explicativa. Em 17 de agosto 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;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. 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;
- 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, 16 de agosto 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 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	Jun/2024	Dez/2023
<b>Circulante</b>		<b>81.896</b>	<b>95.252</b>
Disponibilidades	4	436	849
Instrumentos financeiros		<b>71.627</b>	<b>74.285</b>
Aplicações interfinanceiras de liquidez	5	41.499	48.500
Títulos e valores mobiliários	6	3.562	2.938
Operações de crédito	7	27.230	23.496
Provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	7	(664)	(649)
Ativos fiscais correntes	8	1.049	1.033
Outros créditos	9	8.784	19.085
<b>Não circulante</b>		<b>136.043</b>	<b>106.163</b>
Realizável a longo prazo		135.391	105.807
Instrumentos financeiros		135.391	105.807
Operações de crédito	7	137.713	108.160
Provisões para perdas esperadas associadas ao risco de crédito	7	(2.322)	(2.353)
Imobilizado de uso		652	356
<b>Total ativo</b>		<b>217.939</b>	<b>201.415</b>
<b>Passivo</b>		<b>Jun/2024</b>	<b>Dez/2023</b>
<b>Circulante</b>		<b>128.839</b>	<b>103.626</b>
Instrumentos financeiros		65.046	32.913
Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	10	65.046	32.913
Obrigações fiscais	11	6.302	2.870
Outras obrigações		57.491	67.843
Sociais e estatutárias	12	999	3.095
Outras obrigações c/ pessoal		568	427
Diversas	13	55.924	64.321
<b>Não circulante</b>		<b>49.382</b>	<b>60.682</b>
Instrumentos financeiros		49.382	60.682
Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	10	49.382	60.682
<b>Patrimônio líquido</b>	14	<b>39.718</b>	<b>37.107</b>
Capital social		20.500	20.500
Reservas de lucros		19.218	16.607
<b>Total passivo e patrimônio líquido</b>		<b>217.939</b>	<b>201.415</b>

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

## DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

### Semestres findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

	Nota	Jun/2024	Jun/2023
<b>Receita da intermediação financeira</b>		<b>17.555</b>	<b>16.257</b>
Receita de operações de crédito	7	15.403	4.883
Receita de aplicações interfinanceiras de liquidez	5	1.562	2.771
Receita de títulos e valores mobiliários	6	391	3.740
Receita operações de venda ou transferência de ativos financeiros	7	199	4.863
<b>Despesa da intermediação financeira</b>		<b>(10.062)</b>	<b>(2.000)</b>
Despesas de captação	10	(5.788)	(2.000)
Despesas de obrigações por operações vinculadas à cessão	15	(4.274)	-
<b>Resultado bruto da intermediação financeira</b>		<b>7.493</b>	<b>14.257</b>
Reversão/(Provisão) p/ perdas esperadas associadas ao risco de crédito	7	16	78
Reversão/(Provisão) para outros créditos diversos		16	1
<b>Resultado da intermediação financeira</b>		<b>7.525</b>	<b>14.336</b>
<b>Outras receitas/(despesas) operacionais</b>		<b>(3.355)</b>	<b>(9.004)</b>
Receita de prestação de serviços	16	9.314	4.700
Despesas administrativas	17	(6.936)	(5.286)
Despesas com pessoal	18	(4.110)	(3.582)
Despesas tributárias		(1.430)	(1.133)
Outras receitas (despesas) operacionais	19	(193)	(3.703)
<b>Resultado antes da tributação sobre o lucro</b>		<b>4.170</b>	<b>5.332</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(1.559)</b>	<b>(1.800)</b>
Imposto de renda e Contribuição social	21	(1.559)	(1.800)
<b>Resultado líquido</b>		<b>2.611</b>	<b>3.532</b>
Quantidade de ações do capital social por lote de mil ações		7.500	7.500
<b>Resultado por ação - R\$</b>		<b>0,35</b>	<b>0,47</b>

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

**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES**  
**Semestres findos em 30 de junho de 2024 e 2023**  
(Em milhares de reais)

	<u>Jun/2024</u>	<u>Jun/2023</u>
Resultado líquido	2.611	3.532
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente	<u>2.611</u>	<u>3.532</u>

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

## DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### Semestres findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(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 2023 (REAPRESENTADO)</b>	<b>4.500</b>	<b>16.000</b>	<b>883</b>	<b>12.627</b>	-	<b>34.010</b>
Lucro (prejuízo) do período	-	-	-	-	3.532	3.532
Destinação do resultado:						
Reservas	-	-	177	3.355	(3.532)	-
<b>SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 (REAPRESENTADO)</b>	<b>4.500</b>	<b>16.000</b>	<b>1.060</b>	<b>15.982</b>	-	<b>37.542</b>
<b>SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2024</b>	<b>20.500</b>	-	<b>1.161</b>	<b>15.446</b>	-	<b>37.107</b>
Lucro (prejuízo) do período	-	-	-	-	2.611	2.611
Destinação do resultado:						
Reservas	-	-	131	2.480	(2.611)	-
<b>SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024</b>	<b>20.500</b>	-	<b>1.292</b>	<b>17.926</b>	-	<b>39.718</b>

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

## DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA (MÉTODO INDIRETO)

### Semestres findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	<u>Jun/2024</u>	<u>Jun/2023</u>
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO</b>	<b>4.170</b>	<b>5.332</b>
<b>AJUSTES DE RECONCILIAÇÃO ENTRE O LUCRO LÍQUIDO</b>	<b>32</b>	<b>(29)</b>
Depreciação e amortização	64	50
Provisão p/ perdas esperadas associadas ao risco de crédito	(16)	(78)
Provisão para outros créditos diversos	(16)	(1)
<b>RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO AJUSTADO</b>	<b>4.202</b>	<b>5.303</b>
<b>VARIAÇÃO DE ATIVOS E OBRIGAÇÕES</b>	<b>(9.114)</b>	<b>(66.115)</b>
(Aumento)/redução em Títulos e valores mobiliários	(624)	75.582
(Aumento)/redução em Operações de crédito	(33.287)	(14.612)
(Aumento)/redução em Ativos fiscais correntes	(16)	23
(Aumento)/redução em Outros créditos	10.317	70.844
Aumento/(redução) em Recursos de letras imobiliárias e hipotecárias	20.833	17.971
Aumento/(redução) em Outras obrigações	(8.210)	(206.426)
Aumento/(redução) em Obrigações fiscais	3.006	(7.921)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.133)	(1.576)
<b>CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DE (APLICADO EM) ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>(4.912)</b>	<b>(60.812)</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aquisição de imobilizado de uso	(360)	(10)
<b>CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DE (APLICADO EM) ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>	<b>(360)</b>	<b>(10)</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Dividendos e juros sobre o capital próprio pagos	(2.142)	-
<b>CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DE (APLICADO EM) ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<b>(2.142)</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(7.414)</b>	<b>(60.822)</b>
Caixa e equivalente de caixa no início do semestre	49.349	90.910
Caixa e equivalente de caixa no final do semestre	41.935	30.088
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(7.414)</b>	<b>(60.822)</b>

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

## NOTAS EXPLICATIVAS

### Em 30 de junho de 2024 e 31 dezembro de 2023 e semestres findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

Em abril/2024, a sede passou a ser situada na Av. Plínio Brasil Milano, 567, sala 1001, em Porto Alegre – RS. Esta alteração objetivou aprimorar a infraestrutura e suportar o crescimento contínuo.

#### 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, alterado em 26 de junho de 2024 pela Resolução CMN nº 5.146, 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 2027. A Administração já elaborou o plano de implementação da referida regulamentação, a partir de 01 de janeiro de 2025, 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 16 de agosto de 2024.

### **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 de venda ou de 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 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 na demonstração das mutações do patrimônio líquido, estão apresentados a seguir:

Demonstração da mutação do patrimônio líquido	<u>Reserva estatutária</u>	<u>Total</u>
Saldo em 30 de junho de 2023 (apresentado)	15.716	37.276
Ajuste	266	266
Saldo em 30 de junho de 2023 (reapresentado)	15.982	37.542

#### 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.

Lastro	<u>Jun/2024</u>		<u>Dez/2023</u>	
	Quantidade	Saldo	Quantidade	Saldo
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	48.653	41.499	54.939	48.500

A receita de aplicações interfinanceira de liquidez atingiu R\$ 1.562 (jun/2023 – R\$ 2.771).

#### 6. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	<u>Jun/2024</u>	<u>Dez/2023</u>
Certificados de recebíveis imobiliários (a)	3.562	2.938
<b>Total</b>	<b>3.562</b>	<b>2.938</b>

(a) Se refere a 2.988 quotas (dez/2023 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\$ 391 (jun/2023 – R\$ 3.740).

#### 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>Jun/2024</u>	<u>Dez/2023</u>
Empréstimos	159.108	129.795
Financiamentos	5.835	1.861
<b>Total</b>	<b>164.943</b>	<b>131.656</b>
<b>Circulante</b>	<b>27.230</b>	<b>23.496</b>
<b>Não circulante</b>	<b>137.713</b>	<b>108.160</b>
<b>Total</b>	<b>164.943</b>	<b>131.656</b>

b) Composição da carteira por rating:

Nível de risco	% provisão	Carteira		Provisão	
		Jun/2024	Dez/2023	Jun/2024	Dez/2023
A	0,50%	89.658	63.089	(449)	(315)
B	1%	59.104	50.072	(591)	(501)
C	3%	7.464	10.485	(224)	(315)
D	10%	6.713	4.673	(671)	(467)
E	30%	769	2.009	(231)	(603)
F	50%	744	645	(372)	(323)
G	70%	142	683	(99)	(478)
H	100%	349	-	(349)	-
<b>Total</b>		<b>164.943</b>	<b>131.656</b>	<b>(2.986)</b>	<b>(3.002)</b>

c) Composição da carteira por faixa de vencimento:

	Jun/2024	Dez/2023
Vencidos	631	584
A vencer até 3 meses	6.929	6.227
A vencer entre 3 meses a 12 meses	19.670	16.685
A vencer entre 1 ano a 3 anos	42.555	36.312
A vencer entre 3 anos a 5 anos	28.479	25.267
A vencer a partir de 5 anos	66.679	46.581
<b>Total</b>	<b>164.943</b>	<b>131.656</b>

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

	Jun/24	Dez/23
Saldos inicial	(3.002)	(2.227)
Baixas para prejuízo		157
Movimentação	16	(932)
<b>Saldos final</b>	<b>(2.986)</b>	<b>(3.002)</b>

No primeiro semestre de 2024, a CHP concedeu R\$ 960 mil em financiamentos e créditos a pessoas físicas e jurídicas (jun/2023 – R\$ 544 mil | 2º. Semestre/2023 - R\$ 991 mil).

A CHP realizou operações de cessões de crédito que totalizaram R\$ 913 mil (jun/2023 – R\$ 517 mil | 2º. Semestre/2023 – R\$ 918 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 no 1º semestre de 2024 de R\$ 199 (1º semestre de 2023 – R\$ 4.863).

Não houve baixas para prejuízo no período (2º. Semestre/2023 =- R\$ 157 mil).

No primeiro semestre de 2024 foi recuperado crédito lançado anteriormente a prejuízo no montante de R\$157 mil registrados em receitas da intermediação financeira de operações de crédito.

A receita de operações de crédito atingiu R\$ 15.403 (jun/2023 – R\$ 4.883).

## 8. ATIVOS FISCAIS CORRENTES

	<u>Jun/2024</u>	<u>Dez/2023</u>
IR e CS a compensar	1.028	1.029
Impostos retidos a compensar	21	4
<b>Total</b>	<b>1.049</b>	<b>1.033</b>

## 9. OUTROS CRÉDITOS

	<u>Jun/2024</u>	<u>Dez/2023</u>
Devedores por cessões de crédito (*)	7.668	18.129
Devedores por serviços prestados	-	-
Outros créditos	1.116	956
<b>Total</b>	<b>8.784</b>	<b>19.085</b>

(\*) 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: 93,02% CDI; 5,14% ao ano, acrescida do IPCA.

	<u>Jun/2024</u>	<u>Dez/2023</u>
A vencer até 3 meses	1.710	6.550
A vencer entre 3 a 12 meses	63.336	26.363
A vencer entre 1 a 2 anos	47.585	57.972
A vencer entre 2 a 3 anos	1.797	2.710
<b>Total</b>	<b>114.428</b>	<b>93.595</b>
<b>Curto prazo</b>	<b>65.046</b>	<b>32.913</b>
<b>Longo prazo</b>	<b>49.382</b>	<b>60.682</b>
<b>Total</b>	<b>114.428</b>	<b>93.595</b>

As despesas com captação totalizaram R\$ 5.788 (jun/2023 – R\$ 2.000).

## 11. OBRIGAÇÕES FISCAIS

	<u>Jun/2024</u>	<u>Dez/2023</u>
IR e CS a recolher	836	-
PIS e COFINS a recolher	506	166
IOF a recolher	4.222	1.964
Impostos e contribuições sobre serviços de terceiros	109	454
Impostos e contribuições sobre salários	554	219
Outros impostos	75	67
<b>Total</b>	<b>6.302</b>	<b>2.870</b>

O aumento no saldo dos impostos a recolher é decorrente da deliberação da Portaria RFB 415 de 06/05/2024 que postergou o prazo de pagamentos dos tributos federais em decorrência do estado de calamidade pública no Rio Grande do Sul.

## 12. SOCIAIS E ESTATUTÁRIAS

	<u>Jun/2024</u>	<u>Dez/2023</u>
Dividendos e juros sobre capital próprio (*)	-	2.142
Participações no resultado	999	953
<b>Total</b>	<b>999</b>	<b>3.095</b>

(\*) 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, pago em 30 de abril de 2024.

## 13. DIVERSAS

	<u>Jun/2024</u>	<u>Dez/2023</u>
Recursos a liberar de operações de crédito e adiantamento de registro (*)	49.546	56.841
Fornecedores	4.033	4.728
Outros	2.345	2.752
<b>Total</b>	<b>55.924</b>	<b>64.321</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 R\$ 20.500, representado por 4.500.000 ações ordinárias e 3.000.000 ações preferenciais, sem valor nominal, integralmente subscritas e integralizadas.

### 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

Foi aprovada na reunião da diretoria de 29 de dezembro de 2023 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. Não houve distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio no primeiro semestre de 2024.

## 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>Jun/2024</u>	<u>Jun/2023</u>
Despesas com estrutura	243	152
Despesas com comunicação	79	52
Despesas com TI	677	839
Despesas com comissões	5.063	3.222
Assessoria técnica	411	449
Outras despesas	463	572
<b>Total</b>	<b><u>6.936</u></b>	<b><u>5.286</u></b>

## 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 de operações de crédito.

## 20. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Em 30 de junho de 2024, a CHP faz parte de 26 (vinte e seis) processos cíveis no valor de R\$ 3.111 (21 em junho de 2023, correspondente a R\$ 2.783), que segundo a avaliação de nossos advogados, são classificados como chances de perda possível.

## 21. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	<u>Jun/2024</u>	<u>Jun/2023</u>
Resultado antes do IR e CS	4.170	5.332
Adições e exclusões permanentes	-	(14)
Adições e exclusões temporárias	(183)	(719)
Base lucro real	3.987	4.599
IR e CS (40%)	<b>(1.583)</b>	<b>(1.828)</b>
PAT	24	28
Total imposto de renda e contribuição social	<b><u>(1.559)</u></b>	<b><u>(1.800)</u></b>

## 22. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

	<u>Jun/2024</u>	<u>Jun/2023</u>
Remuneração	743	714
Encargos	191	161
<b>Total</b>	<b><u>934</u></b>	<b><u>875</u></b>

## 23. PARTES RELACIONADAS

	Ativo (passivo)		Receita (despesa)	
	Jun/2024	Dez/2023	Jun/2024	Jun/2023
Outros créditos (a)	4.631	15.159	-	-
Diversas (b)	(3.186)	(3.824)	-	-
Receita operações de venda ou transferência de ativos financeiros (c)	-	-	105	4.375
Despesas de obrigações por operações vinculadas à cessão (d)	-	-	(4.274)	-
Receita de prestação de serviços	-	-	171	421
Despesas com comissões (b)	-	-	(3.951)	(2.125)
Outras despesas (e)	-	-	(33)	(2.065)

- (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.
- (e) Se refere a repasse de rentabilidade de adiantamento recebido a Cashme Soluções Financeiras S.A.

## 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>Jun/2024</u>	<u>Jun/2023</u>
Patrimônio de referência (níveis I e II)	39.718	21.277
RWACPAD (parcela de risco de crédito)	64.886	58.415
RWAMPAD (parcelas de risco de mercado)	-	-
RWAOPAD (parcela de risco operacional)	56.906	44.310
<b>Índice de Basileia</b>	<b>32,61%</b>	<b>20,71%</b>

## 25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 08/07/2024 foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária a alteração da razão social para Oxy Companhia Hipotecária, aprovada pelo Banco Central do Brasil em 1º. de agosto de 2024.

\* \* \*