



DIREÇÃO S.A. Crédito, Financiamento e Investimento

Demonstrações Financeiras - 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais)

Balanco Patrimonial	31.12.2022	31.12.2021
Ativo/Ativo Circulante	47.459	43.585
Caixas e Equivalentes de Caixa	14	90
Aplicações no Mercado Aberto	-	-
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	43.247	38.990
Carteira Própria	43.247	38.990
Operações de Crédito	374	1.064
Empréstimos	2.912	2.796
Outros Empréstimos	3.300	2.796
Rendas a Realizar Futuras	(388)	-
Financiamentos	204	393
(Provisão Créditos Líq. Duvidosa)	(2.742)	(2.125)
Outros Créditos	1.226	409
Diversos	1.226	409
Outros Valores e Bens	2.598	3.032
Bens Não Uso de Próprio	2.598	3.032
(Provisão Desvalorização Outros Bens)	-	-
Ativo Não Circulante	4.221	4.279
Ativo Realizável a Longo Prazo	944	995
Títulos e Valores Mobiliários	-	-
Certificados de Privatização	944	995
Operações de Crédito	-	-
Empréstimos	4.765	7.261
Outros Empréstimos	5.489	9.537
Rendas a Realizar Futuras	(727)	(2.276)
Financiamentos	-	177
(Provisão Créditos Líq. Duvidosa)	(3.818)	(6.443)
Outros Créditos	-	-
Diversos	-	-
Ativo Permanente	3.277	3.284
Investimentos	3.013	3.013
Outros Investimentos	3.013	3.013
Imobilizado de Uso	26	271
Outras Imobilizações de Uso	120	125
Imóveis de Uso	20	20
Intangível	237	230
(Depreciações e Acumuladas)	(113)	(104)
Total do Ativo	51.680	47.864

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

1. Contexto Operacional: A Direção S.A. - Crédito, Financiamento e Investimento, constituída e organizada sob a forma de sociedade de crédito, financiamento e investimento, está autorizada a operar com as carteiras de crédito, financiamento e investimentos, no regime prudencial simplificado - segmento 5 (S5), conforme Resolução CMN nº 4553/2017. **2. Base de Preparação e Apresentação das Demonstrações Financeiras:** As demonstrações financeiras da DIREÇÃO S/A foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil as quais levam em consideração as disposições emanadas da Lei das Sociedades por Ações, além das normas do Conselho Monetário Nacional (CMN) e do Banco Central do Brasil (BACEN). Foram adotados para fins de divulgação os pronunciamentos, as orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) homologados pelos órgãos reguladores relacionados ao processo de convergência contábil internacional e não conflitam com a regulamentação do Conselho Monetário Nacional (CMN) e Banco Central do Brasil (BACEN) e estão consubstanciadas no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF).

3. Sumário das Principais Práticas Contábeis: a) **Agrupamento do resultado:** As receitas e despesas são apropriadas pelo regime de competência, observando-se o critério pro rata temporis, considerando-se o número de dias corridos para aquelas de natureza financeira, conforme Resolução CMN nº 4.924/2021. As receitas e despesas de natureza financeira são calculadas com base no método exponencial. As operações com taxas prefixadas são registradas pelo valor de resgate e as receitas e despesas correspondentes ao período futuro são registradas em conta redutora dos respectivos ativos e passivos. As operações com taxas pós-fixadas são atualizadas até a data do balanço. b) **Caixa e equivalentes de caixa:** As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas de acordo com a Resolução - CMN nº 4818/20 que aprova o pronunciamento contábil CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pela Comissão de Operações Contábeis (CPC), sendo caixa e equivalentes de caixa os saldos de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez imediatamente conversíveis, ou com prazo original igual ou inferior a 90 dias. c) **Aplicações interfinanceiras de liquidez:** São registradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, deduzidos de provisão para desvalorização, quando aplicável. d) **Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos:** De acordo com o estabelecido pela Circular nº 3.068, de 8 de novembro de 2001, do Banco Central do Brasil, os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira são classificados em três categorias distintas, conforme a intenção da administração, quais sejam: • Títulos para negociação; • Títulos disponíveis para venda; e • Títulos mantidos até o vencimento. Os títulos classificados como "para negociação" e "disponíveis para venda" são avaliados, na data do balanço, pelo seu valor de mercado e aqueles classificados como "mantidos até o vencimento" são avaliados pelo seu custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço. Os ajustes a valor de mercado dos títulos classificados para negociação são contabilizados em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do período. Os títulos classificados como "disponíveis para venda" são avaliados pelo valor de mercado e o registro do ganho ou da perda, em função da avaliação a valor de mercado, é efetuado em conta destacada do patrimônio líquido denominada ajustes ao valor de mercado - TVM e instrumentos financeiros derivativos líquidos dos efeitos tributários. e) **Operações de crédito e provisão para créditos de liquidação duvidosa:** As operações de crédito são classificadas de acordo com a avaliação da administração quanto ao risco de crédito individualizado, levando em consideração a conjuntura econômica, a experiência passada e os riscos específicos em relação à operação, aos devedores e garantidores, observando as determinações constantes na Resolução CMN nº 2.682/1999 do Banco Central do Brasil, que requer a classificação do nível de risco quando da concessão do crédito, bem como a realização de análise periódica da carteira de crédito e sua classificação em nove níveis de risco, sendo "AA" (menor risco) e "H" (crédito 100% provisionado). 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 classificadas como nível "H" permanecem nessa classificação por seis meses, quando então são baixadas contra a provisão existente e controladas, por cinco anos, em contas de compensação, não mais figurando no balanço patrimonial. As operações renegociadas são mantidas, no mínimo, no mesmo nível em que estavam classificadas. As renegociações de operações de crédito que já haviam sido baixadas contra a provisão e que estavam em contas de compensação são classificadas como nível "H" e os eventuais ganhos provenientes da renegociação somente são reconhecidos como receita, quando efetivamente recebidos. f) **Outros valores e bens - Renda não de origem:** É representado por bens não de uso próprio da instituição, recebidos em dação de pagamento, registrados inicialmente pelo custo e ajustado por provisão para perda no valor recuperável quando necessário. Em 15/09/2021 efetuamos o reconhecimento e a mensuração referente imóvel recebido em dação de pagamento do cliente fiduciante VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA, conforme contrato CF23333R02, no montante de R\$ 3.031.791,26, correspondente a parte ideal de 62,50% do imóvel matriculado no 1º CRI de Santos sob o nº 8.970, o qual encontra-se disponível para venda. Em 29/07/2022 efetuamos o reconhecimento e a mensuração referente a venda parcial (6,93%) do imóvel acima, no valor de R\$ 433.529,76, para Bechara Imóveis e Adm. Ltda, independente de seu nível de risco, sendo a venda lavrada em 28/07/2022, no 8º Cartório de Registro de Notas do município de Santos, SP. g) **Outros ativos e passivos circulantes e a longo prazo:** São demonstrados pelos valores de realização e/ou exigibilidade, incluindo os rendimentos e encargos incorridos até a data do balanço, calculados "pro rata dia" e, quando aplicável, o efeito dos ajustes para reduzir o custo de ativos ao seu valor de mercado ou de realização. Os saldos realizáveis e exigíveis em até 12 meses após a data do balanço são classificados no ativo e passivo circulantes, respectivamente. h) **Ativo Investimentos:** Em 15/09/2021 efetuamos o reconhecimento e a mensuração referente imóvel recebido em dação de pagamento do cliente fiduciante FRANS COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA, conforme contrato CF23333R02, no montante de R\$ 3.017.798,94, correspondente a parte ideal de 62,50% do imóvel matriculado no 1º CRI de Santos sob o nº 43.576, o qual encontra-se alugado. i) **Ativo Imobilizado e Depreciações:** O ativo imobilizado da DIREÇÃO S.A. é improprio correspondendo a apenas 0,5245% (0,5741% em dezembro/2021) do total do PL. As depreciações são calculadas pelo método linear, "pro rata temporis", de acordo com os percentuais que compreendem a real expectativa de vida útil econômica dos bens por sua utilização normal, sendo que periodicamente as taxas são revistas e se necessário alteradas. j) **Ativo Intangível:** No segundo semestre de 2021 efetuamos o reconhecimento e a mensuração referente ao nosso novo sistema operacional, no montante de R\$ 230.159,35, o qual ainda se encontra em desenvolvimento pela empresa **Função Informática Automação e Sistemas Ltda.** k) **Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment):** A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituído ajuste para a deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Não se configuram no ativo imobilizado da instituição nenhum item que require a prática do cálculo de redução ao valor recuperável de ativo (impairment). l) **Atualização monetária de obrigações:** As obrigações, contratualmente sujeitas a variação de índices, são atualizadas até a data do balanço. As contrapartidas dessas atualizações são refletidas no resultado. m) **Imposto de renda e contribuição social:** A provisão para imposto de renda é constituída com base nos

Balanco Patrimonial	31.12.2022	31.12.2021
Passivo Circulante	1.345	658
Obrigações Repasses do País - Inst. Oficiais	-	-
FINAME	-	-
Outras Obrigações	1.345	658
Cobrança e Arrec. Tributos e Assemelhados	2	1
Fiscais e Previdenciárias	1.270	386
Sociais e Estatutárias	-	-
Provisões para Pagamentos a Efetuar	72	77
Provisão para Contingências	-	193
Credores diversos do País	1	1
Passivo Não Circulante	-	-
Passivo Exigível a Longo Prazo	-	-
Obrigações com Repasses do País - Inst. Oficiais	-	-
FINAME	-	-
Patrimônio Líquido	50.335	47.206
Capital:	-	-
Ações Ordinárias - País	40.000	40.000
Reservas de Capital	-	-
Reservas de Lucros	11.372	16.395
Ações em Tesouraria	(4.166)	(4.166)
Lucros ou Prejuízos Acumulados do Exercício	3.129	(5.023)
Total do Passivo	51.680	47.864

rendimentos tributáveis, pela alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 20 mensais (R\$ 240 para o exercício). A contribuição social apurada sobre o lucro líquido ajustado, na forma da legislação em vigor, foi calculada pela alíquota de 15%. n) **Estimativas contábeis:** Na preparação das demonstrações financeiras são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações como: provisão para créditos de liquidação duvidosa, depreciações do ativo imobilizado de uso, e provisões para contingências. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos resultantes no reconhecimento destas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações. o) **Riscos de Contingências - Provisionamentos:** Em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 25 - Provisões, Passivos e ativos Contingentes em linha ao processo de Harmonização às Normas Internacionais de Contabilidade, sendo este CPC, também convalidado pelo CFC-NBC T. 19.7 Resolução nº 1.180/09, e pelo CMN através da Resolução 3823/09, as provisões são reconhecidas no balanço patrimonial quando se constata uma obrigação presente real e legal ou implícito como resultado de eventos passados, e se for provável que um recurso econômico seja requerido para saldar uma obrigação. O reconhecimento das provisões é registrado tendo como base a mensuração das melhores estimativas e do risco envolvido. O saldo remanescente da rubrica "Provisões para Contingências", refere-se ao processo trabalhista nº 1001794-90.2017.5.02.0445, reclamado por **Vinissio Martins Clemente**, do qual foram efetuados depósitos em garantia nos exercícios: de 2018 R\$ 67.451,72 e 2021 R\$ 125.992,97, conforme cálculo da pericia judicial, sendo também reconhecido na rubrica "Devedores por Depósito em Garantia" do ativo circulante. Em 20/12/2022

Itens	Descrição da Etapa	Plano de Implantação			
		Plano de Ação	Revisão	Implantação	Revisão
		mar/23	jun/23	set/23	dez/23
1	Objetivo e âmbito da aplicação - Capítulo I	✓	✓	✓	✓
2	Definições - Capítulo II	✓	✓	✓	✓
3	Classificação, mensuração, reconhecimento e baixa - Capítulo III	✓	✓	✓	✓
4	Provisão para perdas esperadas associadas ao risco de crédito - Capítulo IV	✓	✓	✓	✓
5	Contabilidade de hedge - Capítulo V	✓	✓	✓	✓
6	Evidenciação de informações sobre instrumentos financeiros - Capítulo VI	✓	✓	✓	✓

4. Aplicações Interfinanceiras de Liquidez: Em 31 de dezembro de 2022, as aplicações interfinanceiras de liquidez apresentam saldo zero. **5. Títulos e Valores Mobiliários e Instrumentos Financeiros Derivativos:** A Direção S.A. não adota como estratégia de atuação adquirir títulos e valores mobiliários com o propósito de serem negociados de forma ativa e frequente, todavia, os títulos e valores mobiliários estão classificados como "Títulos para Negociação". a) Títulos e valores mobiliários:

	31/12/2022	31/12/2021
Valor de mercado	43.247	38.990
Valor contábil	43.247	38.990

Nível de Risco	31/12/2021					Outros	de Risco	Valor da Provisão	Saldo Líquido da Carteira
	Hot Money	Emprest.	Crédito Pessoal	CDC	Finan. Vir. Presente Carteira				
AA	-	1.622	-	-	570	1.832	-	-	1.832
A	-	-	85	-	-	85	0,5	-	85
B	-	-	33	-	-	33	1,0	-	33
C	-	81	25	-	-	106	3,0	3	103
D	-	-	8	-	-	8	10,0	1	7
E	-	-	-	-	-	-	30,0	-	-
F	-	-	-	-	-	-	50,0	-	-
G	-	-	-	-	-	-	70,0	-	-
H	-	8.564	-	-	-	8.564	100,0	8.564	-
Total	-	9.907	151	-	570	10.628	-	8.564	2.060

Nível de Risco	31/12/2022					Outros	de Risco	Valor da Provisão	Saldo Líquido da Carteira
	Hot Money	Emprest.	Crédito Pessoal	CDC	Finan. Vir. Presente Carteira				
AA	-	873	-	-	204	1.077	-	-	1.077
A	-	-	113	-	-	113	0,5	1	112
B	-	-	15	-	-	15	1,0	-	15
C	-	62	55	-	-	117	3,0	4	113
D	-	-	-	-	-	-	10,0	-	-
E	-	-	-	-	-	-	30,0	-	-
F	-	-	-	-	-	-	50,0	-	-
G	-	-	-	-	-	-	70,0	-	-
H	-	6.556	-	-	-	6.556	100,0	6.556	-
Total	-	7.491	183	-	204	7.878	-	6.556	1.317

Setor Privado	31/12/2021					Total
	Vencidas	A Partir de 15 dias	Em até 3 meses	De 3 a 12 meses	A Vencer De 1 a 3 anos De 3 a 5 anos	
Indústria	114	111	416	1.632	-	2.273
Comércio	-	35	32	-	-	67
Serviços	-	298	1.582	3.533	2.724	8.137
P. Físicas	5	26	49	66	5	151
Total	119	470	2.079	5.231	2.729	10.628

Setor Privado	31/12/2022					Total
	Vencidas	A Partir de 15 dias	Em até 3 meses	De 3 a 12 meses	A Vencer De 1 a 3 anos De 3 a 5 anos	
Indústria	-	-	-	-	-	-
Comércio	-	-	-	-	-	-
Serviços	727	766	1.534	3.080	1.588	7.695
P. Físicas	-	26	65	78	14	183
Total	727	792	1.599	3.158	1.602	7.878

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido	31.12.2022	31.12.2021
Capital Social	40.000	40.000
Ações em Reservas Legais	(4.166)	-
Reservas de Lucros	14.542	14.542
Lucros ou Prejuízos Acumulados	(5.023)	(5.023)
Outros Resultados Abrangentes	-	-
Patrimônio Líquido Consolidado	40.353	40.519
Demonstração do Resultado	5.900	3.096
Operações de Crédito	914	1.273
Resultado de Operações com Títulos e Valores Mobiliários	4.986	1.823
Despesas da Intermediação Financeira	(115)	(6.061)
Operações de Empréstimos, Cessões e Repasses	-	-
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	(115)	(6.061)
Resultado Bruto da Intermediação Financeira	5.785	(2.965)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.720)	(1.928)
Despesas com TVM e FD	-	-
Despesas de Pessoal	(1.165)	(1.536)
Outras Despesas Administrativas	(1.841)	(1.502)
Despesas Tributárias	(32)	(16)
Outras Receitas Operacionais	1.626	1.267
Outras Despesas Operacionais	(308)	(141)
Resultado Operacional	4.065	(4.893)
Resultado Antes da Trib. s/Lucro Líquido e Participações	4.317	(4.720)
Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.188)	(303)
Participação dos administradores/empregados no lucro	3.129	(5.023)
Prejuízo do Semestre/Exercício	0,078225	(0,125575)
Prejuízo do Semestre por Ação (R\$)	-	-

Demonstração do Resultado Abrangente

Exercício de 2022	
Resultado Líquido do Período	3.129
Parcela dos Sócios	3.129
(e) Outros Resultados Abrangentes Antes da Reclassificação	-
(e) Outros Resultados Abrangentes	3.129
(e) Resultado Abrangente Total	3.129
(Parcela Total dos Sócios)	3.129

efetuamos a baixa total desta provisão, em virtude da extinção definitiva do processo, conforme alvará judicial e parecer do departamento jurídico. p) **Instrumentos Financeiros:** A instituição elaborou o plano de implementação da regulamentação contábil estabelecido no Art. 76 da Resolução CMN nº 4.966 de 25.11.2021, 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) pela administração de consórcio.

Itens	Plano de Implantação			
	Plano de Ação	Revisão	Implantação	Revisão
	mar/23	jun/23	set/23	dez/23
1	Objetivo e âmbito da aplicação - Capítulo I	✓	✓	✓
2	Definições - Capítulo II	✓	✓	✓
3	Classificação, mensuração, reconhecimento e baixa - Capítulo III	✓	✓	✓
4	Provisão para perdas esperadas associadas ao risco de crédito - Capítulo IV	✓	✓	✓
5	Contabilidade de hedge - Capítulo V	✓	✓	✓
6	Evidenciação de informações sobre instrumentos financeiros - Capítulo VI	✓	✓	✓

5. Títulos e Valores Mobiliários e Instrumentos Financeiros Derivativos: A Direção S.A. não adota como estratégia de atuação adquirir títulos e valores mobiliários com o propósito de serem negociados de forma ativa e frequente, todavia, os títulos e valores mobiliários estão classificados como "Títulos para Negociação". a) Títulos e valores mobiliários:

	31/12/2022	31/12/2021
Valor de mercado	43.247	38.990
Valor contábil	43.247	38.990