

Demonstrações Financeiras

Unibens Participações S.A.

31 de dezembro de 2023

Unibens Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

Índice

Demonstrações financeiras	
Balanco patrimonial.....	2
Demonstração do resultado	4
Demonstração do resultado abrangente.....	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstração do fluxo de caixa	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	8

Unibens Participações S.A.

Balço patrimonial
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2023	2022
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.161	8.542
Contas a receber - partes relacionadas		349	272
Estoques	4	33.572	27.308
Dividendos e JCP a receber		8.406	6.390
Outros ativos		6.126	4.596
Total do ativo circulante		49.614	47.108
Não circulante			
Contas a receber – Partes Relacionadas		4.883	1.379
Investimento	5	111.993	104.996
Propriedade para investimento	6	26.430	16.640
Imobilizado		83	101
Total do ativo não circulante		143.389	123.116
Total do ativo		193.003	170.224

Unibens Participações S.A.

Balço patrimonial
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)--(continuaço)

	Nota explicativa	2023	2022
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores		2	5
Obrigaçoões fiscais		119	93
Dividendos Juros s/ Capital Próprio a Pagar	8	8.262	3.612
Outras Obrigaçoões		<u>30.865</u>	<u>22.524</u>
Total do passivo circulante		39.248	26.234
Não circulante			
Exigível a Longo Prazo		-	-
Total do passivo não circulante		<u>-</u>	<u>-</u>
Patrimônio líquido	8		
Capital social		100.000	100.000
Reserva de lucros		<u>53.755</u>	<u>43.990</u>
Total do patrimônio líquido		153.755	143.990
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>193.003</u>	<u>170.224</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Unibens Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota explicativa	2023	2022
Receita operacional líquida	9	3.305	2.977
Custo dos serviços vendidos		-	-
Lucro bruto		3.305	2.977
Receitas (Despesas) Operacionais Administrativas e Gerais		(434)	(418)
Depreciações e Amortizações		(145)	(157)
Equivalência		15.456	12.306
Outras receitas operacionais líquidas		-	-
		14.877	11.731
Lucro operacional antes do resultado financeiro		18.182	14.708
Resultado financeiro			
Receitas financeiras		611	1.325
Despesas financeiras		(3)	(2)
		608	1.323
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		18.790	16.031
Imposto de renda e contribuição social Corrente		(557)	(763)
Lucro líquido do exercício		18.233	15.268
Quantidade de Ações no Final do Período		23.766	23.766
Lucro por Ação		767,19	642,43

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Unibens Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício	<u>18.233</u>	<u>15.268</u>
Resultado abrangente do exercício	<u>18.233</u>	<u>15.268</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Unibens Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	Capital social	Reserva de lucros			Total
			Reserva legal	Reserva de capital de giro	Lucros acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2021		100.000	3.089	28.704	-	131.793
Lucro líquido do exercício		-	-	-	15.268	15.268
Destinação do lucro líquido do exercício:						
Reserva legal	8 b)	-	763	-	(763)	-
Dividendos propostos	8 c)	-	-	(2.912)	(145)	(3.057)
Reserva de capital de giro	8 d)	-	-	14.346	(14.360)	(14)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		100.000	3.852	40.138	-	143.990
Lucro líquido do exercício		-	-	-	18.233	18.233
Destinação do lucro líquido do exercício:						
Reserva legal	8 b)	-	912	-	(912)	-
Dividendos propostos	8 c)	-	-	(8.295)	(173)	(8.468)
Reserva de capital de giro	8 d)	-	-	17.148	(17.148)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		100.000	4.764	48.991	-	153.755

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Unibens Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2023	2022
Lucro líquido do exercício		18.233	15.268
Ajustes para conciliar o lucro líquido ao caixa originário das atividades operacionais:			
Equivalência patrimonial		(15.456)	(12.306)
Depreciação e amortização		145	155
		2.922	3.117
Redução (aumento) dos ativos operacionais:			
Contas a receber de clientes		(3.581)	5
Estoques		(6.264)	(71)
Outros ativos		(1.530)	(3.453)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:			
Fornecedores		(3)	3
Obrigações fiscais		464	570
Obrigações trabalhistas, antecipação de clientes e outras obrigações		8.382	4.623
Caixa originário das atividades operacionais:		390	4.794
Imposto de renda e contribuição social pagos		(438)	(589)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		(48)	4.205
Fluxo de caixa de operações de investimentos:			
Adições ao ativo imobilizado		-	(60)
Adições propriedades para investimento		(9.917)	(6.972)
Recebimento de dividendos		6.402	2.780
Caixa aplicado nas atividades de investimentos		(3.515)	(4.252)
Fluxo de caixa de operações de financiamentos:			
Dividendos pagos	8 c)	(3.818)	(1.702)
Caixa gerado pelas atividades de financiamentos		(3.818)	(1.702)
Aumento (Redução) de caixa e equivalente de caixa		(7.381)	(1.749)
Caixa e equivalente de caixa - no início do exercício		8.542	10.291
Caixa e equivalente de caixa - no fim do exercício		1.161	8.542

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

A Unibens Participações S.A. (“Companhia”) tem por objeto social a administração de outras sociedades, participações e investimentos, compra e venda de imóveis, locação de bens e loteamento e incorporação de bens.

2. Aspectos Societários

O maior investimento em participação societária está vinculado ao controle acionário das empresas RER Participações S.A. e Rkbens Participações e Empreendimentos S.A.

Em 31 de outubro de 2012, a Unibens Participações S.A. juntamente com a Kid Participações S.A., constituíram uma Sociedade em Conta de Participação (SCP’s), denominada SCP-Empreendimento Loteamento São Rafael, cujo objeto social é a compra, venda, locação, desmembramento e loteamentos, incorporações imobiliárias e construções de imóveis.

Em 09 de abril de 2014, a Unibens Participações S.A. juntamente com a Setpar Pas Empreendimentos Imobiliários SPE TN Ltda, RER Participações S.A. e RM Participações S.A., constituíram uma Sociedade em Conta de Participação (SCP’s), denominada Setpar Pas Empreendimentos Imobiliários TN SPE Ltda, cujo objeto social é a incorporação imobiliária.

3. Práticas contábeis materiais

3.1 Declaração de Conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com observância às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e incorporam as alterações trazidas pelas Leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09 e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade.

3.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Empresa. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

3.3 Base de elaboração

As demonstrações financeiras estão apresentadas em Real (R\$) e foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

O resumo das principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras é o seguinte:

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Práticas contábeis materiais--Continuação

3.3 Base de elaboração--continuação

a) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista, fundos mantidos em contas bancárias e aplicações financeiras. Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento do exercício, e possuem vencimentos inferiores há 90 dias ou sem prazos fixados para resgate, com liquidez imediata, e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

b) Contas a receber de clientes

Registradas e mantidas no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos. Quando julgado necessário pela Administração, é registrada provisão para créditos de liquidação duvidosa, a qual é constituída com base em análise das contas a receber em atraso, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir perdas na sua realização.

c) Estoques

Estoques são ativos mantidos para venda no curso normal dos negócios. Ele é contabilizado ao valor do custo e reconhecido no ativo e mantido nos registros até que as respectivas receitas sejam reconhecidas.

d) Propriedades para investimento

i) Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

ii) Custos subsequentes à aquisição da propriedade

São capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Práticas contábeis materiais--Continuação

3.3 Base de elaboração--continuação

e) Grupo como arrendador

Arrendamentos para os quais a entidade não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo são classificados como arrendamentos operacionais. A receita de aluguel é contabilizada pelo método linear, durante o período do arrendamento, e é incluída na receita na demonstração do resultado, devido à sua natureza operacional. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são auferidos.

f) Tributação

A base de cálculo do imposto de renda em cada trimestre, é determinada mediante aplicação do percentual de 32% especificada no art. 15, X, "c" da Lei 9.249/95 e o percentual de 8% na venda de imóveis art.15, V da Lei 9.249/95. Ajustado na forma legal, calculada pela alíquota de 15%, acrescida de adicional de 10% sobre a base tributável excedente a R\$ 60. A base de cálculo da contribuição social em cada trimestre, é determinada mediante aplicação do percentual de 32% especificada no art. 15, X, "c" da Lei 9.249/95 e o percentual de 12% na venda de imóveis art.15, V da Lei 9.249/95. Ajustada na forma legal, calculada com base na alíquota de 9% sobre a base tributável excedente a R\$60.

g) Instrumentos financeiros

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados no reconhecimento inicial e subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

A Empresa mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais.

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Práticas contábeis materiais--Continuação

3.3 Base de elaboração—continuação

g) Instrumentos financeiros--continuação

- Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Empresa não possuía ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, outros resultados abrangentes, tampouco instrumentos financeiros derivativos.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis ou contas a pagar. Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro. Os passivos financeiros da Empresa incluem outros passivos.

Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

h) Reconhecimento de receita

A receita nas atividades de administração e locação de imóveis é reconhecida no período a que se refere o esforço de administrar o bem, ou de colocá-lo à disposição do locatário, e compreende o valor da taxa de administração ou do aluguel, independentemente do recebimento do valor contratado. As receitas, custos e despesas são reconhecidos mensalmente, respeitando, em especial, os Princípios da Oportunidade, Competência e Confrontação das Receitas e Despesas.

Os estoques compreendem bens adquiridos e destinados à venda, como terrenos e outros imóveis para revenda. O valor de custo do estoque deve incluir todos os custos de aquisição e de transformação, bem como outros custos incorridos para trazer os estoques à sua condição e localização atuais.

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Práticas contábeis materiais--Continuação

3.3 Base de elaboração—continuação

i) Apuração do Resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência de exercício.

j) Lucro por ação

Calculado com base na quantidade média de ações do capital social durante os exercícios.

k) Investimento em coligada

Nas demonstrações financeiras da Empresa, as informações financeiras da coligada Facchini Participações S.A., onde a Empresa mantém participação de 27,33% (2022 – 27,33%), é reconhecida por meio do método de equivalência patrimonial. A participação da Empresa nos lucros ou prejuízos de sua coligada é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas da Empresa.

Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

l) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023

A Empresa avaliou as normas e alterações que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 (exceto quando indicado de outra forma), e decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

IFRS 17 ou CPC 50 - Contratos de Seguro

O IFRS 17 (equivalente ao CPC 50 Contratos de Seguro) é uma nova norma de contabilidade com alcance para contratos de seguro, abrangendo o reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. O IFRS 17 (CPC 50) substitui o IFRS 4 - Contratos de Seguro (equivalente ao CPC 11). O IFRS 17 (CPC 50) se aplica a todos os tipos de contratos de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidades que os emitem, bem como a certas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária; algumas exceções de escopo se aplicarão. O objetivo geral do IFRS 17 (CPC 50) é fornecer um modelo de contabilidade abrangente para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para seguradoras, cobrindo todos os aspectos contábeis relevantes. O IFRS 17 (CPC 50) é baseado em um modelo geral, complementado por:

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Práticas contábeis materiais--Continuação

3.3 Base de elaboração—continuação

I) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023--continuação

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (a abordagem de taxa variável); e
- Uma abordagem simplificada (a abordagem de alocação de prêmios) principalmente para contratos de curta duração.

A nova norma não teve impacto nas demonstrações financeiras da Empresa.

Definição de Estimativas Contábeis - Alterações ao IAS 8

As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Empresa.

Divulgação de Políticas Contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2

As alterações ao IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) e o *IFRS Practice Statement 2* fornecem orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis “significativas” por um requisito para divulgar suas políticas contábeis “materiais” e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.

As alterações tiveram impacto relevante nas divulgações de políticas contábeis materiais da Empresa, tampouco não mensuração, reconhecimento ou apresentação de itens nas demonstrações financeiras da Empresa.

Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 *Income Tax* (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Práticas contábeis materiais--Continuação

3.3 Base de elaboração—continuação

l) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023--
continuação

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Empresa.

Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) foram introduzidas em resposta às regras do Pilar Dois da OCDE sobre BEPS e incluem:

- Uma exceção temporária obrigatória ao reconhecimento e divulgação de impostos diferidos decorrentes da implementação jurisdicional das regras do modelo do Pilar Dois;
- Requisitos de divulgação para entidades afetadas, a fim de ajudar os usuários das demonstrações financeiras a compreender melhor a exposição de uma entidade aos impostos sobre a renda do Pilar Dois decorrentes dessa legislação, especialmente antes da data efetiva.

A exceção temporária obrigatória - cujo uso deve ser divulgado - entra em vigor imediatamente. Os demais requisitos de divulgação se aplicam aos períodos de relatório anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2023, mas não para nenhum período intermediário que termine em ou antes de 31 de dezembro de 2023.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Empresa, pois a Empresa não está sujeita às regras do modelo do Pilar Dois.

m) Normas emitidas, mas ainda não vigentes em 2023

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Empresa, estão descritas a seguir. A Empresa pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um Sale and Leaseback (Transação de venda e retroarrendamento)

Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 – Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Práticas contábeis materiais--Continuação

3.3 Base de elaboração—continuação

m) Normas emitidas, mas ainda não vigentes em 2023--continuação

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a transações *sale and leaseback* celebradas após a data de aplicação inicial do IFRS 16 (CPC 06). A aplicação antecipada é permitida e esse fato deve ser divulgado.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Empresa.

Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que se entende por direito de adiar a liquidação.
- Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras.
- Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar.
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de *covenants* futuros dentro de doze meses. As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Empresa.

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Práticas contábeis materiais--Continuação

3.3 Base de elaboração—continuação

m) Normas emitidas, mas ainda não vigentes em 2023--continuação

uma entidade.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Empresa.

3. Caixa e Equivalentes de Caixa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aplicações financeiras - Renda Fixa (a)	<u>1.161</u>	<u>8.542</u>
Caixa e equivalentes de caixa	<u>1.161</u>	<u>8.542</u>

(a) Aplicações financeiras - Renda Fixa

Referem-se substancialmente a Certificados de Depósito Bancário e fundos de investimentos em renda fixa, mantidas em instituições financeiras de baixo risco de crédito. São registradas pela Sociedade ao custo, acrescido dos rendimentos pós-fixados auferidos até a data do balanço a taxas que variam de 99% a 104% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. Estoques

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Imóveis para comercialização	<u>33.572</u>	<u>27.308</u>

São ativos mantidos para venda no curso normal dos negócios, o custo de aquisição dos estoques compreende o preço de compra, os impostos de importação e outros tributos (exceto os recuperáveis junto ao fisco), bem como os custos de transporte, seguro, manuseio e outros diretamente atribuíveis à aquisição de produtos acabados, materiais e serviços. Quando os estoques são vendidos, o custo escriturado desses itens deve ser reconhecido como despesa do período em que a respectiva receita é reconhecida.

5. Investimentos

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Sociedade controla ou participa em outras sociedades cujo contexto operacional é resumido a seguir:

RER Participações S/A, participação de 40% no capital social, sediada na cidade de São Paulo/ SP, tem como objeto social a administração de outras sociedades, participações e investimentos, locação de bens, pecuária, agropecuária e agricultura.

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

5. Investimentos--Continuação

Rkbens Participações e Empreendimentos S/A, participação de 60% no capital social, sediada na cidade de São Paulo/ SP, tem como objeto social a administração de outras sociedades, participações e investimentos, compra e venda de imóveis, loteamento e incorporação imobiliária, e locação de bens.

As principais informações das controladas em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, são as seguintes:

	<u>Qt de Cotas</u>	<u>Part. Capital Social (%)</u>		<u>Capital Social</u>	<u>Patrimônio Líquido</u>		<u>Lucro do Período</u>	
	<u>2023</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RER Participações S/A	7.000.000	40	40	120.000	175.269	168.969	21.330	18.202
Rkbens Particip. e Empr. S/A	45.000.000	60	60	45.000	59.396	55.130	8.343	7.109

Movimentação dos investimentos em controladas avaliada pelo método de equivalência patrimonial:

<u>Controlada</u>	<u>Saldo 31/12/2022</u>	<u>Integralização AFAC</u>	<u>Equivalência Patrimonial</u>	<u>Dividendos Aprovados</u>	<u>Outros</u>	<u>Saldo 31/12/2023</u>
Investimento:						
RER Participações S/A	67.588	-	8.532	(6.012)	-	70.108
Rkbens Particip. e Empr. S/A	33.078	-	5.006	(2.447)	-	35.637
SCP-Empr. Lot S. Rafael	1.460	=	632	=	=	2.092
TOTAL	<u>102.126</u>	=	<u>14.170</u>	<u>(8.459)</u>	<u>(-)</u>	<u>107.837</u>

<u>Controlada</u>	<u>Saldo 31/12/2021</u>	<u>Integralização AFAC</u>	<u>Equivalência Patrimonial</u>	<u>Dividendos Aprovados</u>	<u>Outros</u>	<u>Saldo 31/12/2022</u>
Investimento:						
RER Participações S/A	64.317	-	7.281	(4.010)	-	67.588
Rkbens Particip. e Empr. S/A	27.233	3.000	4.266	(1.407)	(14)	33.078
SCP-Empr. Lot S. Rafael	1.377	=	435	(352)	=	1.460
TOTAL	<u>92.927</u>	<u>3.000</u>	<u>11.982</u>	<u>(5.769)</u>	<u>(14)</u>	<u>102.126</u>

Coligadas:

- Setpar Pas Empreendimentos Imobiliários TN SPE Ltda, Sociedade em Conta de Participação, participação de 11,82% no capital social, sediada na cidade de São José do Rio Preto/ SP, tem como objeto social a incorporação imobiliária. Esta Companhia foi incorporada pela Setpar Pas Empreendimentos Imobiliários TN SPE Ltda.
-
- Setpar Pas Empreendimentos Imobiliários TS SPE Ltda, Sociedade em Conta de Participação, participação de 10% no capital social, sediada na cidade de São José do Rio Preto/ SP, tem como objeto social a incorporação imobiliária.

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

5. Investimentos--Continuação

Movimentação dos investimentos em coligadas, avaliados pelo método de equivalência patrimonial:

	<u>31/12/2022</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Investimento em Coligada:</u>				
SETPAR TN SPE LTDA	2.870	-	1.286	4.156
SETPAR TS SPE LTDA	-	-	-	-
	<u>2.870</u>	=	<u>1.286</u>	<u>4.156</u>

	<u>31/12/2021</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Investimento em Coligada</u>				
SETPAR TN SPE LTDA	2.506	40	324	2.870
SETPAR TS SPE LTDA	40	(40)	-	-
	<u>2.546</u>	=	<u>324</u>	<u>2.870</u>

6. Propriedades para Investimentos

De acordo com o CPC 28, a empresa poderá adotar o método do valor justo ou o método do custo. Em 2022, a Companhia manteve suas propriedades para investimento demonstradas ao valor do custo histórico, deduzido de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada. A depreciação é calculada de acordo com a Lei Fiscal em vigor.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Terrenos	24.214	14.296
Edifícios e construções	1.580	1.708
Imobilizado em andamento	636	636
Total	<u>26.430</u>	<u>16.640</u>

A movimentação do custo das propriedades para investimentos ao longo do período é como segue:

	<u>Saldo 2022</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf.</u>	<u>Baixas</u>	<u>Saldo 2023</u>
Terrenos	14.296	9.918	-	-	24.214
Edifícios e construções	3.174	-	-	-	3.174
Imobilizado em andamento	636	-	-	-	636
Total	<u>18.106</u>	<u>9.918</u>	=	=	<u>28.024</u>

	<u>Saldo 2021</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf.</u>	<u>Baixas</u>	<u>Saldo 2022</u>
Terrenos	7.685	6.611	-	-	14.296
Edifícios e Construções	3.174	-	-	-	3.174
Imobilizado em Andamento	275	361	-	-	636
Total	<u>11.134</u>	<u>6.972</u>	=	=	<u>18.106</u>

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

6. Propriedades para Investimentos--Continuação

A movimentação da depreciação ao longo do período é como segue:

	<u>Saldo</u> <u>2022</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf.</u>	<u>Baixas</u>	<u>Saldo</u> <u>2023</u>
Edifícios e Construções	<u>(1.466)</u>	<u>(128)</u>	-	-	<u>(1.594)</u>
Total	<u>(1.466)</u>	<u>(128)</u>	=	=	<u>(1.594)</u>

	<u>Saldo</u> <u>2021</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf.</u>	<u>Baixas</u>	<u>Saldo</u> <u>2022</u>
Edifícios e Construções	<u>(1.341)</u>	<u>(125)</u>	-	-	<u>(1.466)</u>
Total	<u>(1.341)</u>	<u>(125)</u>	=	=	<u>(1.466)</u>

Em 31 de dezembro de 2017, o valor em relação ao valor justo, com base em avaliações realizadas pela empresa Mynarski International Valuation, avaliadores independentes, representa R\$110.543 milhões.

7. Transações com partes relacionadas

<u>Ativos</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Circulante (aluguéis a receber):		
Facchini S/A	<u>349</u>	<u>272</u>
Não Circulante:		
RKBens Participações e Empreendimentos S/A	<u>4.883</u>	<u>1.379</u>
<u>Transações</u>		
Serviços:		
Aluguéis à Facchini S/A	<u>3.353</u>	<u>3.090</u>

As transações referem-se a aluguel de imóveis industriais junto à Facchini S/A.

8. Patrimônio Líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social subscrito e integralizado é composto por 23.766 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

8. Patrimônio Líquido--Continuação

b) Reserva legal

Do lucro líquido do exercício, 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá de 20% (vinte por cento) do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

A Companhia poderá deixar de constituir a reserva legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 182 da Lei 6.404/76, exceder de 30% (trinta por cento) do capital social.

c) Dividendos

De acordo com o estatuto social, os acionistas têm direito a dividendos mínimos obrigatórios de 1% do lucro líquido anual ajustado nos termos do Artigo 202 da Lei 6.404/76.

Os dividendos propostos foram calculados conforme a seguir:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício	18.233	15.268
(-) Reserva Legal	(912)	(763)
Lucro líquido do exercício ajustado	<u>17.321</u>	<u>14.505</u>
Dividendos mínimos obrigatórios (1%)	173	145
Dividendos propostos	8.295	2.912
Dividendos de anos anteriores	3.612	2.257
(-) Dividendos pagos	(3.818)	(1.702)
Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar	<u>8.262</u>	<u>3.612</u>

Em 2023 e em 2022 a Companhia optou por não pagar juros sobre o capital próprio.

d) Reserva para capital de giro

Conforme requerido pelo Art. 202, Parágrafo 6º. da Lei 6.404/76, complementada pela Lei 10.303/01, o saldo desta reserva refere-se à destinação do valor remanescente dos lucros não distribuídos para fazer face aos projetos de expansão da Sociedade, proposta esta que será submetida à apreciação na Assembleia Geral Ordinária.

9. Receita Operacional Líquida

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita operacional bruta:		
Mercado interno – Receita de aluguéis	3.430	3.090
(-) Impostos – Aluguéis e Venda de imóveis	(125)	(113)
Receita operacional líquida	<u>3.305</u>	<u>2.977</u>

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

10. Aprovação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Sociedade e autorizadas para emissão em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 31 de dezembro de 2023.

Rubens Facchini
Diretor Presidente

Maria Jislaine Isaias Bento
Contadora
CRC 1SP159.572/O-2
