

Demonstrações Financeiras

Unibens Participações S.A.

31 de dezembro de 2024

Unibens Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

Índice

Demonstrações financeiras	
Balanço 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 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2024	2023
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.256	1.161
Contas a receber - partes relacionadas		402	349
Estoques	4	34.260	33.572
Dividendos e JCP a receber		13.013	8.406
Outros ativos		7.715	6.126
Total do ativo circulante		56.646	49.614
Não circulante			
Contas a receber – Partes Relacionadas		6.028	4.883
Investimento	5	114.256	111.993
Propriedade para investimento	6	26.523	26.430
Imobilizado		523	83
Total do ativo não circulante		147.330	143.389
Total do ativo		203.976	193.003

Unibens Participações S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)--(continuação)

	Nota explicativa	2024	2023
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores		19	2
Obrigações trabalhistas		50	-
Obrigações fiscais		145	119
Dividendos Juros s/ Capital Próprio a Pagar	8	14.538	8.262
Outras Obrigações		29.476	30.865
Total do passivo circulante		44.228	39.248
Não circulante			
Exigível a Longo Prazo		-	-
Total do passivo não circulante		-	-
Patrimônio líquido	8		
Capital social		100.000	100.000
Reserva de lucros		59.748	53.755
Total do patrimônio líquido		159.748	153.755
Total do passivo e patrimônio líquido		203.976	193.003

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Unibens Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Nota explicativa	2024	2023
Receita operacional líquida	9	4.450	3.305
Custo dos serviços vendidos		(7)	-
Lucro bruto		4.443	3.305
Receitas (Despesas) Operacionais Administrativas e Gerais		(504)	(434)
Depreciações e Amortizações		(184)	(145)
Equivalência		17.908	15.456
		17.220	14.877
Lucro operacional antes do resultado financeiro		21.663	18.182
Resultado financeiro			
Receitas financeiras		77	611
Despesas financeiras		(2)	(3)
		75	608
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		21.738	18.790
Imposto de renda e contribuição social Corrente		(505)	(557)
Lucro líquido do exercício		21.233	18.233
Quantidade de Ações no Final do Período		23.766	23.766
Lucro por Ação		893,42	767,19

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Unibens Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro líquido do exercício	<u>21.233</u>	<u>18.233</u>
Resultado abrangente do exercício	<u>21.233</u>	<u>18.233</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 2024 e 2023
(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 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
Lucro líquido do exercício		-	-	-	21.233	21.233
Destinação do lucro líquido do exercício:						
Reserva legal	8 b)	-	1.062	-	(1.062)	-
Dividendos propostos	8 c)	-	-	(15.427)	(202)	(15.629)
Reserva de capital de giro	8 d)	-	-	20.358	(19.969)	389
Saldos em 31 de dezembro de 2024		100.000	5.826	53.922	-	159.748

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 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2024	2023
Lucro líquido do exercício		21.233	18.233
Ajustes para conciliar o lucro líquido ao caixa originário das atividades operacionais:			
Equivalência patrimonial		(17.908)	(15.456)
Depreciação e amortização		184	145
		<u>3.509</u>	<u>2.922</u>
Redução (aumento) dos ativos operacionais:			
Contas a receber de clientes		(1.198)	(3.581)
Estoques		(688)	(6.264)
Outros ativos		(1.589)	(1.530)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:			
Fornecedores		17	(3)
Obrigações fiscais		483	464
Obrigações trabalhistas, antecipação de clientes e outras obrigações		(1.341)	8.382
Caixa originário das atividades operacionais:		(807)	390
Imposto de renda e contribuição social pagos		(457)	(438)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>(1.264)</u>	<u>(48)</u>
Fluxo de caixa de operações de investimentos:			
Adições ao ativo imobilizado		(497)	-
Adições propriedades para investimento		(219)	(9.917)
Recebimento de dividendos		11.428	6.402
Caixa aplicado nas atividades de investimentos		<u>10.712</u>	<u>(3.515)</u>
Fluxo de caixa de operações de financiamentos:			
Dividendos pagos	8 c)	(9.353)	(3.818)
Caixa gerado pelas atividades de financiamentos		<u>(9.353)</u>	<u>(3.818)</u>
Aumento (Redução) de caixa e equivalente de caixa		95	(7.381)
Caixa e equivalente de caixa - no início do exercício		1.161	8.542
Caixa e equivalente de caixa - no fim do exercício		<u>1.256</u>	<u>1.161</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(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 2024 e de 2023

(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 2024 e de 2023

(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 2024 e de 2023

(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 2024 e 2023, 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 2024 e de 2023

(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) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

A Companhia avaliou as normas e alterações que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 (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.

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

As alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

A nova norma não teve impacto na divulgação nas demonstrações financeiras da Companhia.

l) Normas emitidas, mas ainda não vigentes em 2024

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

IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substituiu o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento,

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

3. Práticas contábeis materiais--Continuação

3.3 Base de elaboração—continuação

l) Normas emitidas, mas ainda não vigentes em 2024--continuação

impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (primary financial statements (PFS)) e das notas explicativas.

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras.

IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.

O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

A Companhia está atualmente avaliando os potenciais impactos na aplicação dessa norma.

Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

3. Práticas contábeis materiais--Continuação

3.3 Base de elaboração—continuação

l) Normas emitidas, mas ainda não vigentes em 2024--continuação

Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB. A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.

A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-lo a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

Em setembro de 2024, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo *Lack of Exchangeability* emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa.

O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

3. Práticas contábeis materiais--Continuação

3.3 Base de elaboração—continuação

l) Normas emitidas, mas ainda não vigentes em 2024—continuação

convertíveis, para que os usuários das demonstrações contábeis compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.

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

3. Caixa e Equivalentes de Caixa

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aplicações financeiras - Renda Fixa (a)	<u>1.256</u>	<u>1.161</u>
Caixa e equivalentes de caixa	<u>1.256</u>	<u>1.161</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>2024</u>	<u>2023</u>
Imóveis para comercialização	<u>34.260</u>	<u>33.572</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.

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

5. Investimentos

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, 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 José do Rio Preto/SP, tem como objeto social a administração de outras sociedades, participações e investimentos, locação de bens, pecuária, agropecuária e agricultura.

Rkbens Participações e Empreendimentos S/A, participação de 60% no capital social, sediada na cidade de São José do Rio Preto/ 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 2024 e de 2023, são as seguintes:

	<u>Qt de</u>	<u>Part.</u>		<u>Capital</u>	<u>Patrimônio</u>		<u>Lucro do</u>	
	<u>Cotas</u>	<u>Capital Social (%)</u>		<u>Social</u>	<u>Líquido</u>		<u>Período</u>	
	<u>2024</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RER Participações S/A	7.000.000	40	40	120.000	170.728	175.269	25.498	21.330
Rkbens Particip. e Empr. S/A	45.000.000	60	60	45.000	65.353	59.396	11.341	8.343
SCP-Empr. Lot S. Raphael	872	50	50	2.748	4.039	4.184	655	1.264

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

<u>Controlada</u>	<u>Saldo</u>	<u>Equivalência</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Saldo</u>
	<u>31/12/2023</u>	<u>Patrimonial</u>	<u>Aprovados</u>	<u>31/12/2024</u>
Investimento:				
RER Participações S/A	70.108	10.199	(12.016)	68.291
Rkbens Particip. e Empr. S/A	35.637	6.804	(3.617)	39.212
SCP-Empr. Lot S. Rafael	2.092	328	(400)	2.020
TOTAL	107.837	17.331	(16.033)	109.523

<u>Controlada</u>	<u>Saldo</u>	<u>Equivalência</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Saldo</u>
	<u>31/12/2022</u>	<u>Patrimonial</u>	<u>Aprovados</u>	<u>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	102.126	14.170	(8.459)	107.837

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

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

5. Investimentos--Continuação

do Rio Preto/ SP, tem como objeto social a incorporação imobiliária. Esta Companhia foi incorporada pela Setpar Pas Empreendimentos Imobiliários TN SPE Ltda.

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>31/12/2024</u>
Investimento em Coligada: SETPAR TN SPE LTDA	4.156	-	577	4.733
	<u>4.156</u>	=	577	<u>4.733</u>

	<u>31/12/2022</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>31/12/2023</u>
Investimento em Coligada SETPAR TN SPE LTDA	2.870	-	1.286	4.156
	<u>2.870</u>	=	1.286	<u>4.156</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 2024, 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>2024</u>	<u>2023</u>
Terrenos	24.433	24.214
Edifícios e construções	1.454	1.580
Imobilizado em andamento	636	636
Total	<u>26.523</u>	<u>26.430</u>

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

	<u>Saldo 2023</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf.</u>	<u>Baixas</u>	<u>Saldo 2024</u>
Terrenos	24.214	219	-	-	24.433
Edifícios e construções	3.174	-	-	-	3.174
Imobilizado em andamento	636	-	-	-	636
Total	<u>28.024</u>	<u>219</u>	=	=	<u>28.243</u>

	<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>

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2024 e de 2023

(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>2023</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf.</u>	<u>Baixas</u>	<u>Saldo</u> <u>2024</u>
Edifícios e Construções	<u>(1.594)</u>	<u>(126)</u>	=	=	<u>(1.720)</u>
Total	<u>(1.594)</u>	<u>(126)</u>	=	=	<u>(1.720)</u>

	<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>

Em 31 de dezembro de 2022, o valor em relação ao valor justo, com base em avaliações realizadas pela empresa Global Consult – Tecnologia e Serviços Ltda, avaliadores independentes, representa R\$224.059 milhões.

7. Transações com partes relacionadas

<u>Ativos</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Circulante (aluguéis a receber):		
Facchini S/A	<u>402</u>	<u>349</u>
Não Circulante:		
RKBens Participações e Empreendimentos S/A	<u>3.257</u>	2.331
RER Participações S.A	<u>2.771</u>	<u>2.552</u>
	<u>6.028</u>	<u>4.883</u>
<u>Transações</u>		
Serviços:		
Aluguéis à Facchini S/A	<u>4.619</u>	<u>3.353</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 2024 e 2023, 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 2024 e de 2023

(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>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro líquido do exercício	21.233	18.233
(-) Reserva Legal	(1.062)	(912)
Lucro líquido do exercício ajustado	<u>20.171</u>	<u>17.321</u>
Dividendos mínimos obrigatórios (1%)	202	173
Dividendos propostos	15.427	8.295
Dividendos de anos anteriores	8.262	3.612
(-) Dividendos pagos	(9.353)	(3.818)
Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar	<u>14.538</u>	<u>8.262</u>

Em 2024 e em 2023 a Companhia optou por não pagar juros sobre o capital próprio.

a) 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.

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

9. Receita Operacional Líquida

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receita operacional bruta:		
Mercado interno – Receita de aluguéis	4.619	3.430
(-) Impostos – Aluguéis e Venda de imóveis	<u>(169)</u>	<u>(125)</u>
Receita operacional líquida	<u>4.450</u>	<u>3.305</u>

10. Aprovação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Sociedade e autorizadas para emissão em 31 de dezembro de 2024.

São José do Rio Preto, 31 de dezembro de 2024.

Rubens Facchini
Diretor Presidente

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