

# **Demonstrações Financeiras**

## **Unibens Participações S.A.**

31 de dezembro de 2025

# **Unibens Participações S.A.**

## Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

### 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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

	<b>Nota explicativa</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	<b>866</b>	1.256
Contas a receber - partes relacionadas		<b>492</b>	402
Estoques	5	<b>36.125</b>	34.260
Dividendos e JCP a receber		<b>21.228</b>	13.013
Outros ativos		<b>10.042</b>	7.715
Total do ativo circulante		<b>68.753</b>	56.646
Não circulante			
Contas a receber – Partes Relacionadas		<b>10.386</b>	6.028
Investimento	6	<b>121.356</b>	114.256
Propriedade para investimento	7	<b>28.902</b>	26.523
Imobilizado		<b>460</b>	523
Total do ativo não circulante		<b>161.104</b>	147.330
Total do ativo		<b>229.857</b>	203.976

## Unibens Participações S.A.

Balanço patrimonial  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)--(continuação)

	Nota explicativa	2025	2024
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores		14	19
Obrigações trabalhistas		119	50
Obrigações fiscais		183	145
Dividendos Juros s/ Capital Próprio a Pagar	9	102.064	14.538
Outras Obrigações		19.349	29.476
Total do passivo circulante		121.729	44.228
Não circulante			
Exigível a Longo Prazo		-	-
Total do passivo não circulante		-	-
Patrimônio líquido	9		
Capital social		100.000	100.000
Reserva de lucros		8.128	59.748
Total do patrimônio líquido		108.128	159.748
Total do passivo e patrimônio líquido		229.857	203.976

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

## Unibens Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	<b>Nota explicativa</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Receita operacional líquida	10	<b>6.714</b>	4.450
Custo dos serviços vendidos		<b>(315)</b>	(7)
Lucro bruto		<b>6.399</b>	4.443
Receitas (Despesas) Operacionais Administrativas e Gerais		<b>(709)</b>	(504)
Depreciações e Amortizações		<b>(191)</b>	(184)
Equivalência		<b>41.050</b>	17.908
		<b>40.150</b>	17.220
Lucro operacional antes do resultado financeiro		<b>46.549</b>	21.663
Resultado financeiro			
Receitas financeiras		<b>171</b>	77
Despesas financeiras		<b>(3)</b>	(2)
		<b>168</b>	75
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>46.717</b>	21.738
Imposto de renda e contribuição social Corrente		<b>(684)</b>	(505)
Lucro líquido do exercício		<b>46.033</b>	21.233
Quantidade de Ações no Final do Período		<b>23.766</b>	23.766
Lucro por Ação		<b>1.936,93</b>	893,42

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

## Unibens Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro líquido do exercício	<u>46.033</u>	<u>21.233</u>
Resultado abrangente do exercício	<u>46.033</u>	<u>21.233</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 2025 e 2024  
(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 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	9 b)	-	1.062	-	(1.062)	-
Dividendos propostos	9 c)	-	-	(15.427)	(202)	(15.629)
Reserva de capital de giro	9 d)	-	-	20.358	(19.969)	389
Saldos em 31 de dezembro de 2024		100.000	5.826	53.922	-	159.748
Lucro líquido do exercício		-	-	-	<b>46.033</b>	<b>46.033</b>
Destinação do lucro líquido do exercício:						
Reserva legal	9 b)	-	<b>2.302</b>	-	<b>(2.302)</b>	-
Dividendos propostos	9 c)	-	-	<b>(16.796)</b>	<b>(80.857)</b>	<b>(97.653)</b>
Reserva de capital de giro	9 d)	-	-	<b>(37.126)</b>	<b>37.126</b>	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025		<b>100.000</b>	<b>8.128</b>	-	-	<b>108.128</b>

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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2025	2024
Lucro líquido do exercício		46.033	21.233
Ajustes para conciliar o lucro líquido ao caixa originário das atividades operacionais:			
Equivalência patrimonial		(41.050)	(17.908)
Depreciação e amortização		191	184
		<u>5.174</u>	<u>3.509</u>
Redução (aumento) dos ativos operacionais:			
Contas a receber de clientes		(4.448)	(1.198)
Estoques		(1.865)	(688)
Outros ativos		(2.327)	(1.589)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:			
Fornecedores		(5)	17
Obrigações fiscais		662	483
Obrigações trabalhistas, antecipação de clientes e outras obrigações		(10.058)	(1.341)
		<u>(12.867)</u>	<u>(807)</u>
Caixa originário das atividades operacionais:		(12.867)	(807)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(624)	(457)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>(13.491)</u>	<u>(1.264)</u>
Fluxo de caixa de operações de investimentos:			
Adições ao ativo imobilizado		-	(497)
Adições investimentos		(50)	-
Adições propriedades para investimento		(2.507)	(219)
Recebimento de dividendos		25.785	11.428
Caixa aplicado nas atividades de investimentos		<u>23.228</u>	<u>10.712</u>
Fluxo de caixa de operações de financiamentos:			
Dividendos pagos	9 c)	(10.127)	(9.353)
Caixa gerado pelas atividades de financiamentos		<u>(10.127)</u>	<u>(9.353)</u>
Aumento (Redução) de caixa e equivalente de caixa		(390)	95
Caixa e equivalente de caixa - no início do exercício		1.256	1.161
Caixa e equivalente de caixa - no fim do exercício		<u>866</u>	<u>1.256</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# **Unibens Participações S.A.**

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(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 2025 e de 2024

(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 2025 e de 2024

(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 2025 e de 2024

(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 2025 e 2024, 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 2025 e de 2024

(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 2025

A Companhia avaliou as normas e alterações que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2025 (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.

##### 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

Para os períodos anuais de reporte com início em ou após 1º de janeiro de 2025, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos CPC 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.

Esta mudança específica como uma entidade deve avaliar se uma moeda é conversível e como deve determinar a taxa de câmbio à vista quando não houver convertibilidade. As alterações também exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender como a falta de convertibilidade de uma moeda em outra afeta, ou se espera que afete, o desempenho financeiro, a posição financeira e os fluxos de caixa da entidade.

As alterações não tiveram impacto material sobre as demonstrações financeiras da Companhia

## Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

### 3. Práticas contábeis materiais--Continuação

#### 3.3 Base de elaboração—continuação

- k) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025--continuação

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

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025. As alterações não tiveram impacto material sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

- a) Normas emitidas, mas ainda não vigentes em 2025

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.

*CPC 51: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras*

A Coordenadoria Técnica do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) torna pública a aprovação pelos membros do CPC, de acordo com as disposições da Resolução CFC nº. 1.055/05 e alterações posteriores, do Pronunciamento Técnico CPC 51 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Contábeis. O CPC 51 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, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

## Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

### 3. Práticas contábeis materiais--Continuação

#### 3.3 Base de elaboração—continuação

k) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025--continuação

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 CPC 51 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 CPC 51 será aplicado retrospectivamente.

No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 – Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congraçadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.

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.

## Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

### 3. Práticas contábeis materiais--Continuação

#### 3.3 Base de elaboração—continuação

k) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025--continuação

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

Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros

Em maio de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 and IFRS 7 – Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 – Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

As principais alterações introduzidas são as seguintes:

- Um esclarecimento de que um passivo financeiro é baixado na “data de liquidação” e a introdução de uma opção de política contábil (quando determinadas condições forem atendidas) para dar baixa em passivos financeiros liquidados por meio de um sistema eletrônico de pagamentos antes da data de liquidação.
- Orientação adicional sobre como os fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros com características ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG) e similares devem ser avaliados.
- Esclarecimentos sobre o que constitui “características sem direito de regresso” e quais são as características dos instrumentos contratualmente vinculados.
- Introdução de novos requisitos de divulgação para instrumentos financeiros com características contingentes e requisitos adicionais de divulgação para instrumentos patrimoniais mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (OCI)

As alterações são aplicáveis para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2026, sendo permitida a adoção antecipada apenas para a classificação de ativos financeiros e as divulgações relacionadas.

A Companhia não antecipa que essas alterações terão impacto material sobre suas demonstrações financeiras consolidadas, mas continuará acompanhando a convergência dos pronunciamentos CPC 48 e CPC 40 (R1) e avaliará a necessidade

## Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

### 3. Práticas contábeis materiais--Continuação

#### 3.3 Base de elaboração—continuação

- k) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025--continuação

de atualização de suas políticas contábeis quando as revisões forem formalmente emitidas pelo CPC.

#### Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS – Volume 11

Em julho de 2024, o IASB emitiu nove alterações de escopo limitado como parte da sua manutenção periódica das Normas Contábeis IFRS. As alterações incluem esclarecimentos, simplificações, correções ou modificações destinadas a melhorar a consistência das seguintes normas: IFRS 1 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (equivalente ao CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade), IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgação (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação) e sua Orientação para Implementação da IFRS 7, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (equivalente ao CPC 48 – Instrumentos Financeiros), IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas (equivalente ao CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas) e IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa).

Em convergência com essas atualizações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá refletir tais mudanças em futuras revisões dos seguintes pronunciamentos técnicos correspondentes.

As alterações terão efeito para os períodos de reporte com início em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada, que deve ser divulgada. As alterações não são esperadas para ter impacto material sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

#### Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais

Em dezembro de 2024, o IASB emitiu as Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 – Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais. As alterações se aplicam apenas a contratos que façam referência à eletricidade dependente de fatores naturais e:

- Esclarecem a aplicação dos requisitos de “uso próprio” para os contratos abrangidos.
- Alteram os requisitos de designação de um item objeto de hedge em uma relação de hedge de fluxo de caixa para os contratos abrangidos.
- Adicionam novos requisitos de divulgação para permitir que os investidores compreendam o efeito desses contratos sobre o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da entidade.

## Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

### 3. Práticas contábeis materiais--Continuação

#### 3.3 Base de elaboração—continuação

k) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025--continuação

As alterações entram em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. Em convergência com as normas internacionais, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar essas modificações por meio de futuras revisões do CPC 48 – Instrumentos Financeiros e do CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

A Companhia não espera que essas alterações tenham impacto material sobre suas demonstrações financeiras, mas continuará acompanhando a convergência dos pronunciamentos CPC 48 e CPC 40 (R1) e avaliará a necessidade de atualização de suas políticas contábeis quando as revisões forem formalmente emitidas pelo CPC.

### 4. Caixa e Equivalentes de Caixa

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aplicações financeiras - Renda Fixa (a)	<u>866</u>	<u>1.256</u>
Caixa e equivalentes de caixa	<u>866</u>	<u>1.256</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.

### 5. Estoques

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Imóveis para comercialização	<u>36.125</u>	<u>34.260</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 2025 e de 2024

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

### 6. Investimentos

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, 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 2025 e de 2024, 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>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
RER Participações S/A	7.000.000	40	40	120.000	168.602	170.728	27.897	25.498
Rkbens Particip. e Empr. S/A	45.000.000	60	60	45.000	77.703	65.353	47.242	11.341
SCP-Empr. Lot S. Raphael	872	50	50	2.848	2.848	4.039	819	655

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

<u>Controlada</u>	<u>Saldo</u>	<u>Equivalência</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Outros</u>	<u>Saldo</u>
	<u>31/12/2024</u>	<u>Patrimonial</u>	<u>Aprovados</u>		<u>31/12/2025</u>
Investimento:					
RER Participações S/A	68.291	11.159	(12.009)	-	67.441
Rkbens Particip. e Empr. S/A	39.212	28.346	(20.935)	-	46.623
SCP-Empr. Lot S. Rafael	<u>2.020</u>	<u>410</u>	<u>(1.056)</u>	<u>50</u>	<u>1.424</u>
TOTAL	<u>109.523</u>	<u>39.915</u>	<u>(34.000)</u>	<u>50</u>	<u>115.488</u>

<u>Controlada</u>	<u>Saldo</u>	<u>Equivalência</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Outros</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)	388	39.212
SCP-Empr. Lot S. Rafael	<u>2.092</u>	<u>328</u>	<u>(400)</u>	<u>-</u>	<u>2.020</u>
TOTAL	<u>107.837</u>	<u>17.331</u>	<u>(16.033)</u>	<u>388</u>	<u>109.523</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

## Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

### 6. 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>31/12/2024</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>31/12/2025</u>
Investimento em Coligada: SETPAR TN SPE LTDA	4.733	-	1.135	5.868
	<u>4.733</u>	=	1.135	<u>5.868</u>

  

	<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>

### 7. Propriedades para Investimentos

De acordo com o CPC 28, a empresa poderá adotar o método do valor justo ou o método do custo. Em 2025, 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>2025</u>	<u>2024</u>
Terrenos	26.940	24.433
Edifícios e construções	1.962	1.454
Imobilizado em andamento	=	636
Total	<u>28.902</u>	<u>26.523</u>

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

	<u>Saldo 2024</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf.</u>	<u>Baixas</u>	<u>Saldo 2025</u>
Terrenos	24.433	2.507	-	-	26.940
Edifícios e construções	3.174	-	636	-	3.810
Imobilizado em andamento	636	=	(636)	=	=
Total	<u>28.243</u>	<u>2.507</u>	=	=	<u>30.750</u>

  

	<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>

## Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

### 7. Propriedades para Investimentos--Continuação

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

	<u>Saldo</u> <u>2024</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf.</u>	<u>Baixas</u>	<u>Saldo</u> <u>2025</u>
Edifícios e Construções	<u>(1.720)</u>	<u>(128)</u>	-	-	<u>(1.848)</u>
Total	<u>(1.720)</u>	<u>(128)</u>	-	-	<u>(1.848)</u>

	<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>

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.

### 8. Transações com partes relacionadas

<u>Ativos</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Circulante (aluguéis a receber):		
Facchini S/A	<u>492</u>	<u>402</u>
Não Circulante:		
RKBens Participações e Empreendimentos S/A	<u>3.667</u>	3.257
RER Participações S.A	<u>6.719</u>	<u>2.771</u>
	<u>10.386</u>	<u>6.028</u>
<u>Transações</u>		
Serviços:		
Aluguéis à Facchini S/A	<u>5.583</u>	<u>4.619</u>

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

### 9. Patrimônio Líquido

#### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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 2025 e de 2024

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

### 9. 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>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro líquido do exercício	<b>46.033</b>	21.233
(-) Reserva Legal	<b>(2.302)</b>	(1.062)
Lucro líquido do exercício ajustado	<b><u>43.731</u></b>	<u>20.171</u>
Dividendos mínimos obrigatórios (1%)	<b>437</b>	202
Dividendos propostos	<b>97.216</b>	15.427
Dividendos de anos anteriores	<b>14.538</b>	8.262
(-) Dividendos pagos	<b>(10.127)</b>	(9.353)
Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar	<b><u>102.064</u></b>	<u>14.538</u>

Foi aprovado em 28 de abril de 2025, a distribuição de lucros no valor total de R\$ 17.000 (2024 - R\$ 15.600).

No dia 31 de dezembro de 2025, a Companhia deliberou através da Ata de Reunião Extraordinária de Sócios a distribuição dos Lucros Acumulados apurados até 31 de dezembro de 2024, no montante de R\$ 37.124, e determinou distribuição dos lucros até 30 de novembro de 2025, no montante de R\$43.565, conforme balanço intermediário especialmente levantado para esse fim e, ainda, todos os lucros apurados em dezembro de 2025, conforme demonstrações financeiras do exercício social de 2025.

A fim de que esses lucros não sejam tributados conforme a Lei nº 15.270 de 26 de novembro de 2025, os dividendos declarados serão pagos, creditados, empregados, integralizados no capital social, entregues, ou remetidos aos usufrutuários ou acionistas, de forma proporcional à participação societária, em uma ou mais parcelas, até 31 de dezembro de 2028.

## Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Essas medidas foram tomadas pois, a partir do mês de janeiro do ano-calendário de 2026, o pagamento, o creditamento, o emprego ou a entrega de lucros e dividendos por uma mesma pessoa jurídica a uma mesma pessoa física residente no Brasil em montante superior a R\$ 50 em um mesmo mês ficará sujeito à retenção na fonte do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas à alíquota de 10% sobre o total do valor pago, creditado, empregado ou entregue.

Em 2025 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.

## 10. Receita Operacional Líquida

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receita operacional bruta:		
Mercado interno – Receita de aluguéis	<b>6.968</b>	4.619
(-) Impostos – Aluguéis e Venda de imóveis	<b>(254)</b>	(169)
Receita operacional líquida	<b><u>6.714</u></b>	<u>4.450</u>

## 11. Aprovação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Sociedade e autorizadas para emissão em 31 de dezembro de 2025.

São José do Rio Preto, 31 de dezembro de 2025.

Rubens Facchini  
Diretor Presidente

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