

Demonstrações Financeiras

Unibens Participações S.A.

31 de dezembro de 2022

Unibens Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

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 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2022	2021
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.542	10.291
Contas a receber - partes relacionadas	9	272	249
Estoques	5	27.308	27.237
Dividendos e JCP a receber		6.390	3.400
Outros ativos		4.596	1.143
Total do ativo circulante		47.108	42.320
Não circulante			
Contas a receber – Partes Relacionadas	9	1.379	4.407
Investimento	7	104.996	95.474
Propriedade para investimento	8	16.640	9.793
Imobilizado	6	101	71
Total do ativo não circulante		123.116	109.745
Total do ativo		170.224	152.065

Unibens Participações S.A.

Balanco patrimonial
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)--(continuação)

	Nota explicativa	2022	2021
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores		5	2
Obrigações fiscais		93	112
Dividendos Juros s/ Capital Próprio a Pagar	10	3.612	2.257
Outras Obrigações		<u>22.524</u>	<u>17.901</u>
Total do passivo circulante		26.234	20.272
Não circulante			
Exigível a Longo Prazo		-	-
Total do passivo não circulante		<u>-</u>	<u>-</u>
Patrimônio líquido	10		
Capital social		100.000	100.000
Reserva de lucros		<u>43.990</u>	<u>31.793</u>
Total do patrimônio líquido		143.990	131.793
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>170.224</u>	<u>152.065</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Unibens Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Nota explicativa	2022	2021
Receita operacional líquida	11	2.977	3.458
Custo dos produtos e serviços vendidos		-	(899)
Lucro bruto		2.977	2.559
Receitas (Despesas) Operacionais Administrativas e Gerais	12	(418)	(691)
Depreciações e Amortizações	12	(157)	(157)
Equivalência		12.306	7.511
Outras receitas operacionais líquidas		-	29
		11.731	6.692
Lucro operacional antes do resultado financeiro		14.708	9.251
Resultado financeiro	13		
Receitas financeiras		1.325	524
Despesas financeiras		(2)	(1)
		1.323	523
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		16.031	9.774
Imposto de renda e contribuição social Corrente		(763)	(461)
Lucro líquido do exercício		15.268	9.313
Quantidade de Ações no Final do Período		23.766	23.766
Lucro por Ação		642,43	391,86

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Unibens Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	<u>15.268</u>	<u>9.313</u>
Resultado abrangente do exercício	<u>15.268</u>	<u>9.313</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 2022 e 2021
(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 2020		49.022	2.623	72.241	-	123.886
Aumento do capital social	10 b)	50.978	-	(50.978)	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	9.313	9.313
Destinação do lucro líquido do exercício:		-	-	-	-	-
Reserva legal	10 c)	-	466	-	(466)	-
Dividendos propostos	10 d)	-	-	(946)	(88)	(1.034)
Reserva de capital de giro	10 e)	-	-	8.387	(8.759)	(372)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		100.000	3.089	28.704	-	131.793
Aumento do capital social		-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	15.268	15.268
Destinação do lucro líquido do exercício:		-	-	-	-	-
Reserva legal	10 c)	-	763	-	(763)	-
Dividendos propostos	10 d)	-	-	(2.912)	(145)	(3.057)
Reserva de capital de giro	10 e)	-	-	14.346	(14.360)	(14)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		100.000	3.852	40.138	-	143.990

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 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2022	2021
Lucro líquido do exercício		15.268	9.313
Ajustes para conciliar o lucro líquido ao caixa originário das atividades operacionais:			
Equivalência patrimonial		(12.306)	(7.511)
Depreciação e amortização		155	157
Perda (Ganho) na venda baixa de propriedade p/ investimento		-	(29)
		<u>3.117</u>	<u>1.930</u>
Redução (aumento) dos ativos operacionais:			
Contas a receber de clientes		5	7.070
Estoques		(71)	517
Outros ativos		(3.453)	(1.142)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:			
Fornecedores		3	2
Obrigações fiscais		570	388
Obrigações trabalhistas, antecipação de clientes e outras obrigações		<u>4.623</u>	<u>1.561</u>
Caixa originário das atividades operacionais:		4.794	10.326
Imposto de renda e contribuição social pagos		(589)	(328)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>4.205</u>	<u>9.998</u>
Fluxo de caixa de operações de investimentos:			
Valor recebido na venda de imobilizado		-	50
Adições ao ativo imobilizado		(60)	-
Adições de investimentos		-	(9.216)
Adições propriedades para investimento		(6.972)	-
Recebimento de dividendos		<u>2.780</u>	<u>4.302</u>
Caixa aplicado nas atividades de investimentos		<u>(4.252)</u>	<u>(4.864)</u>
Fluxo de caixa de operações de financiamentos:			
Dividendos pagos	10 d)	(1.702)	(2.781)
Caixa gerado pelas atividades de financiamentos		<u>(1.702)</u>	<u>(2.781)</u>
Aumento (Redução) de caixa e equivalente de caixa		(1.749)	2.353
Caixa e equivalente de caixa - no início do exercício		<u>10.291</u>	<u>7.938</u>
Caixa e equivalente de caixa - no fim do exercício		<u><u>8.542</u></u>	<u><u>10.291</u></u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de Dezembro de 2022 e de 2021

(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.

Covid-19

A Companhia continua acompanhando de perto os impactos pós COVID-19 em suas atividades operacionais, porém até o momento não identificou nenhum impacto operacional ou financeiro significativo em suas atividades de negócios.

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. Apresentação das Demonstrações Financeiras e sumário das principais práticas contábeis

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 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 2022 e de 2021

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

3. Apresentação das Demonstrações Financeiras e sumário das principais práticas contábeis--Continuação

3.1 Declaração de Conformidade--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 2022 e de 2021

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

3. Apresentação das Demonstrações Financeiras e sumário das principais práticas contábeis--Continuação

3.1 Declaração de Conformidade--Continuação

e) Imobilizado

Está demonstrado ao valor de custo, deduzidos da depreciação e, quando aplicável, por perda por redução ao valor recuperável. São registrados como parte dos custos das imobilizações em andamento os honorários profissionais e, no caso de ativos qualificáveis, os custos de empréstimos capitalizados de acordo com a política contábil da Companhia. Tais imobilizações são classificadas nas categorias adequadas do imobilizado quando concluídas e prontas para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados. A depreciação desses ativos inicia-se quando estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos e construções em andamento). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

f) 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.

g) 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.

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de Dezembro de 2022 e de 2021

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

3. Apresentação das Demonstrações Financeiras e sumário das principais práticas contábeis--Continuação

3.1 Declaração de Conformidade--Continuação

h) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis a sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria “ao valor justo por meio do resultado”, onde tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício.

h.1) Ativos financeiros

São classificados entre as categorias abaixo de acordo com o propósito para os quais foram adquiridos ou emitidos:

i) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: Incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado e derivativos. São classificados como mantidos para negociação se originados com o propósito de venda ou recompra no curto prazo. A cada data de balanço são mensurados pelo seu valor justo. Os juros, correção monetária, variação cambial e as variações decorrentes da avaliação ao valor justo são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

ii) Empréstimos concedidos e recebíveis: Ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, porém não cotados em mercado ativo. Após o reconhecimento inicial são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, atualização monetária, variação cambial, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável, são reconhecidos no resultado, quando incorridos, na linha de receitas ou despesas financeiras.

h.2) Passivos financeiros

São classificados de acordo com a natureza dos instrumentos financeiros contratados ou emitidos, sendo somente da categoria passivos financeiros não mensurados ao valor justo os passivos financeiros não derivativos que não são usualmente negociados antes do vencimento. Após o reconhecimento inicial são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, atualização monetária e variação cambial, quando aplicáveis, são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

i) 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

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de Dezembro de 2022 e de 2021

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

3. Apresentação das Demonstrações Financeiras e sumário das principais práticas contábeis--Continuação

3.1 Declaração de Conformidade--Continuação

h.2) Passivos financeiros—Continuação

i) Reconhecimento de receita--Continuação

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.

j) Apuração do Resultado

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

k) Lucro por ação

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

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aplicações financeiras - Renda Fixa (a)	<u>8.542</u>	<u>10.291</u>
Caixa e equivalentes de caixa	<u>8.542</u>	<u>10.291</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>2022</u>	<u>2021</u>
Imóveis para comercialização	<u>27.308</u>	<u>27.237</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 2022 e de 2021

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

6. Imobilizado

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Móveis e utensílios	101	71

A movimentação do custo do ativo imobilizado ao longo do período é como segue:

	<u>Saldo</u>				<u>Saldo</u>
	<u>2021</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf.</u>	<u>Baixas</u>	<u>2022</u>
Móveis e utensílios	<u>359</u>	<u>60</u>	-	-	<u>419</u>
Total	<u>359</u>	<u>60</u>	=	=	<u>419</u>

	<u>Saldo</u>				<u>Saldo</u>
	<u>2020</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf.</u>	<u>Baixas</u>	<u>2021</u>
Móveis e utensílios	<u>359</u>	-	-	-	<u>359</u>
Total	<u>359</u>	=	=	=	<u>359</u>

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

	<u>Saldo</u>				<u>Saldo</u>
	<u>2021</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf.</u>	<u>Baixas</u>	<u>2022</u>
Móveis e utensílios	<u>(288)</u>	<u>(30)</u>	-	-	<u>318</u>
Total	<u>(288)</u>	<u>(30)</u>	=	=	<u>318</u>

	<u>Saldo</u>				<u>Saldo</u>
	<u>2020</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf.</u>	<u>Baixas</u>	<u>2021</u>
Móveis e utensílios	<u>(253)</u>	<u>(35)</u>	-	-	<u>(288)</u>
Total	<u>(253)</u>	<u>(35)</u>	=	=	<u>(288)</u>

7. Investimentos

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, 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.

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.

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de Dezembro de 2022 e de 2021

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

7. Investimentos--Continuação

As principais informações das controladas em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, 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>2022</u>	<u>2021</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RER Participações S/A	7.000.000	40	40	120.000	168.969	160.794	18.202	15.349
Rkbens Particip. e Empr. S/A	45.000.000	60	60	45.000	55.130	45.389	7.109	2.373

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

<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>

<u>Controlada</u>	<u>Saldo 31/12/2020</u>	<u>Integralização AFAC</u>	<u>Equivalência Patrimonial</u>	<u>Dividendos Aprovados</u>	<u>Outros</u>	<u>Saldo 31/12/2021</u>
Investimento:						
RER Participações S/A	59.400	-	6.139	(1.222)	-	64.317
Rkbens Particip. e Empr. S/A	17.785	8.629	1.424	(605)	-	27.233
SCP-Empr. Lot S. Rafael	1.232	216	(52)	(19)	=	1.377
TOTAL	<u>78.417</u>	<u>8.845</u>	<u>7.511</u>	<u>(1.846)</u>	<u>=</u>	<u>92.927</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.

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

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de Dezembro de 2022 e de 2021

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

7. Investimentos--Continuação

	<u>31/12/2021</u>	<u>Incorporação</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>31/12/2022</u>
Investimento em Coligada:				
SETPAR TN SPE LTDA	2.506	40	324	2.870
SETPAR TS SPE LTDA	40	(40)	-	-
	<u>2.546</u>	=	324	<u>2.870</u>
	<u>31/12/2020</u>	<u>Integralização AFAC</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>31/12/2021</u>
Investimento em Coligada				
SETPAR TN SPE LTDA	2.507	-	-	2.507
SETPAR TS SPE LTDA	40	-	-	40
	<u>2.547</u>	=	-	<u>2.547</u>

8. 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>2022</u>	<u>2021</u>
Terrenos	14.296	7.685
Edifícios e construções	1.708	1.833
Imobilizado em andamento	<u>636</u>	<u>275</u>
Total	<u>16.640</u>	<u>9.793</u>

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

	<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	<u>275</u>	<u>361</u>	-	-	<u>636</u>
Total	<u>11.134</u>	<u>6.972</u>	=	=	<u>18.106</u>
	<u>Saldo 2020</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf.</u>	<u>Baixas</u>	<u>Saldo 2021</u>
Terrenos	6.118	-	1.567	-	7.685
Edifícios e Construções	3.073	-	143	(42)	3.174
Imobilizado em Andamento	-	-	275	-	275
Total	<u>9.191</u>	=	<u>1.985</u>	<u>(42)</u>	<u>11.134</u>

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

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de Dezembro de 2022 e de 2021

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

8. Propriedades para Investimentos--Continuação

	<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>

	<u>Saldo</u> <u>2020</u>	<u>Adições</u>	<u>Transf.</u>	<u>Baixas</u>	<u>Saldo</u> <u>2021</u>
Edifícios e Construções	<u>(1.239)</u>	<u>(123)</u>	-	<u>21</u>	<u>(1.341)</u>
Total	<u>(1.239)</u>	<u>(123)</u>	=	<u>21</u>	<u>(1.341)</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.

9. Transações com partes relacionadas

<u>Ativos</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Circulante (alugueis a receber):		
Facchini S/A	<u>272</u>	<u>249</u>
Não Circulante:		
RKBens Participações e Empreendimentos S/A	<u>1.379</u>	<u>4.407</u>
<u>Transações</u>		
Serviços:		
Aluguéis à Facchini S/A	<u>3.090</u>	<u>2.389</u>

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

10. Patrimônio Líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o capital social subscrito e integralizado é composto por 23.766 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

b) Aumento

Em 30 de abril de 2021, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$50.978, referente a parte da conta "Reserva de retenção de lucros".

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de Dezembro de 2022 e de 2021

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

10. Patrimônio Líquido--Continuação

c) 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.

d) 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>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	15.268	9.313
(-) Reserva Legal	<u>(763)</u>	<u>(466)</u>
Lucro líquido do exercício ajustado	<u>14.505</u>	<u>8.847</u>
Dividendos mínimos obrigatórios (1%)	145	88
Dividendos propostos	2.912	946
Dividendos de anos anteriores	2.257	4.004
(-) Dividendos pagos	<u>(1.702)</u>	<u>(2.781)</u>
Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar	<u>3.612</u>	<u>2.257</u>

Em 2022 e em 2021 a Companhia optou por não pagar juros sobre o capital próprio.

e) 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.

11. Receita Operacional Líquida

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita operacional bruta:		
Mercado interno – Receita de aluguéis	3.090	2.389
Mercado interno – Receita de venda de imóveis para comercialização	-	1.200
(-) Impostos – Aluguéis e Venda de imóveis	<u>(113)</u>	<u>(131)</u>
Receita operacional líquida	<u>2.977</u>	<u>3.458</u>

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de Dezembro de 2022 e de 2021

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

12. Gastos por Natureza

A Companhia apresentou a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas baseada na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Despesas por natureza</u>		
Despesa de depreciação e amortização	(157)	(157)
Despesas c/ impostos, taxas e contribuições	(121)	(98)
Serviços de Terceiros	(34)	(75)
Manutenção de instalação	(228)	(317)
Outras despesas	(35)	(201)
Total	(575)	(848)
<u>Classificadas como</u>		
Despesas administrativas e gerais	(418)	(691)
Depreciações e amortizações	(157)	(157)
Total	(575)	(848)

13. Resultado Financeiro

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receitas Financeiras:		
Receita com aplicações financeiras	1.325	524
	1.325	524
Despesas Financeiras:		
Despesa Bancária	2	(1)
	2	(1)
Total	1.323	523

14. Instrumentos Financeiros

As transações financeiras ocorridas são pertinentes às atividades econômicas da Companhia, envolvendo basicamente saldos de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, empréstimos e financiamentos e leasing mercantil financeiro.

Esses instrumentos, devido à sua natureza, condições e prazos, têm valor de mercado similar a seus saldos contábeis.

A Companhia não opera com instrumentos financeiros derivativos ou outros instrumentos financeiros de risco similares.

Os instrumentos financeiros da Companhia reconhecidos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 estão distribuídos como segue:

Unibens Participações S.A.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de Dezembro de 2022 e de 2021

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

14. Instrumentos Financeiros--Continuação

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ativos financeiros calculados ao valor justo por meio do resultado	8.542	10.291
Empréstimos (concedidos) e recebíveis	1.651	4.656
Passivos financeiros não mensurados ao valor justo	<u>(22.622)</u>	<u>(18.015)</u>
	<u>(12.429)</u>	<u>(3.068)</u>
Curto prazo	(13.808)	(7.475)
Longo prazo	<u>1.379</u>	<u>4.407</u>
	<u>(12.429)</u>	<u>(3.068)</u>

15. Aprovação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Sociedade e autorizadas para emissão em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 31 de dezembro de 2022.

Rubens Facchini
Diretor Presidente

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