

**S.A. UNIÃO MANUFATORA DE
ROUPAS**

CNPJ 33.263.682/0001-84

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

S.A. União Manufatora de Roupas

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

Conteúdo

Mensagem da administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	4
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações de resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

S.A. União Manufatora de Roupas

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

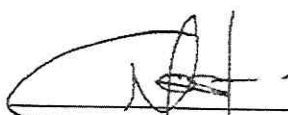
MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2022 apresentou um aumento expressivo, de 78%, no faturamento líquido e no lucro líquido da Companhia (125%). O desempenho verificado em 2022, gerado pela recuperação das receitas de aluguel e pelos resultados financeiros obtidos, consolida a retomada dos resultados após a pandemia, quando se verificou queda na atividade econômica mundial, sobretudo no setor de comércio varejista de rua, que constitui a principal base de locatários da União.

A Companhia vislumbra a manutenção do cenário positivo para 2023 e seguirá atuando com diligência para manter o desempenho positivo e gerar retorno para os acionistas.



Flor Diniz Barbosa Ribeiro
S.A. Manufatora de Roupas
Diretora



MPCN Projetos e Contabilidade S/S.
CRC – RJ N°. 001.555/O-0
Maurício Wanderley Estanislau da Costa
CRC – RJ N°. 057.382/O-4



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.
Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ
CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953
Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ilmos. Srs. Diretores e Acionistas da
S/A UNIÃO MANUFATORA DE ROUPAS

Opinião

1. Examinamos as demonstrações contábeis da empresa **S/A UNIÃO MANUFATORA DE ROUPAS**, as quais compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

2. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da entidade em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e o seu fluxo de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

4. Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à entidade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

5. A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



6. Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a entidade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

7. Os responsáveis pela governança da empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

8. Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

9. Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- a) Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro; planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos; e obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- b) Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da entidade.
- c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audippec@audipecauditoria.com.br

- d) Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a entidade a não mais se manter em continuidade operacional.
- e) Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- f) Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive quanto a eventuais melhorias dos controles internos da empresa.

Rio de Janeiro, 11 de maio de 2023.

AUDIPEC - AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

CRC RJ-Nº 0202

Ernesto Patrício Giráldez

- Contador CRC-RJ Nº 053.076/O-2 -

S.A. União Manufatora de Roupas

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Nota	2022	2021 (Reapresentado)
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	20.436	18.242
Dividendos a receber	4	1.014	156
Alugueis a receber		299	125
Impostos a recuperar		-	38
		21.749	18.561
Não circulante			
Depósitos judiciais		314	285
Contrato de mútuo	5	8.210	8.438
		8.524	8.723
Investimentos			
Participação em controlada	4	16.065	13.499
Propriedades para investimento	6	8.435	10.045
		24.500	23.544
Total do ativo		54.773	50.828
Passivo			
Circulante			
Contas a pagar		5	7
Obrigações sociais e estatutárias		15	6
Impostos e taxas a pagar		269	168
Encargos sociais a pagar		4	2
Dividendos a pagar	7	4.175	619
		4.468	802
Não circulante			
Parcelamentos		708	243
Depósitos em garantia		65	84
Dívida ativa Cofins		-	608
Promessa de compra de imóvel		1.200	1.200
		1.973	2.135
Patrimônio líquido	7		
Capital social		40.435	22.846
Reservas de capital		2.630	2.630
Reserva legal		3.259	2.967
Reserva para investimento		2.008	19.448
		48.332	47.891
Total do passivo e patrimônio líquido		54.773	50.828

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

S.A. União Manufatora de Roupas

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Faturamento líquido	<u>3.472</u>	<u>1.953</u>
Receitas e (despesas) operacionais		
Despesas administrativas e gerais	(2.498)	(467)
Despesas com depreciação	(372)	-
Equivalência patrimonial	3.581	623
	<u>711</u>	<u>156</u>
Resultado antes do resultado financeiro e dos impostos sobre o lucro	<u>4.183</u>	<u>2.109</u>
Resultado financeiro		
Receitas financeiras	3.307	1.124
Despesas financeiras	(138)	(46)
	<u>3.169</u>	<u>1.078</u>
Resultado antes da tributação sobre o lucro	<u>7.352</u>	<u>3.187</u>
Imposto de renda e contribuição social	<u>(1.492)</u>	<u>(578)</u>
Lucro líquido do exercício	<u><u>5.860</u></u>	<u><u>2.609</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

S.A. União Manufatora de Roupas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva para investimentos	Resultado do exercício	Total do Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2020	22.846	2.630	2.836	17.589	-	45.901
Resultado do exercício	-	-	-	-	2.609	2.609
Apuração de reserva legal	-	-	131	-	(131)	-
Reserva para investimentos	-	-	-	1.859	(1.859)	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(619)	(619)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	22.846	2.630	2.967	19.448	-	47.891
Aumento do capital social	17.589	-	-	(17.589)	-	-
Resultado do exercício	-	-	-	-	5.860	5.860
Apuração de reserva legal	-	-	293	-	(293)	-
Reserva para investimentos	-	-	-	1.392	(1.392)	-
Dividendos propostos	-	-	-	(4)	(4.175)	(4.179)
Ajustes de exercícios anteriores	-	-	-	(1.239)	-	(1.239)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	40.435	2.630	3.260	2.008	-	48.332

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

S.A. União Manufatora de Roupas

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Lucro líquido do exercício	5.860	2.609
Equivalência patrimonial	(3.581)	(623)
Depreciação	371	-
	<u>2.650</u>	<u>1.986</u>
Variações em ativos e passivos:		
(Aumento) / redução em aluguéis a receber	(174)	(30)
(Aumento) / redução em estoques	-	(1.200)
(Aumento) / redução em contrato de mútuo	228	(228)
(Aumento) / redução em IRPJ a recuperar	38	4
(Aumento) / redução em depósitos judiciais	(29)	(2)
Aumento / (redução) em contas a pagar	(2)	1
Aumento / (redução) em promessa de compra	-	1.200
Aumento / (redução) em dívida ativa	(608)	(3)
Aumento / (redução) em tributos e encargos sociais a recolher	577	55
Aumento / (redução) em depósitos em garantia	(19)	23
	<u>11</u>	<u>(180)</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>2.661</u>	<u>1.806</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		
Dividendos recebidos	156	240
	<u>156</u>	<u>240</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento		
Dividendos pagos	(623)	(3.000)
	<u>(623)</u>	<u>(3.000)</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.194</u>	<u>(954)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	18.242	19.196
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>20.436</u>	<u>18.242</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.194</u>	<u>(954)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

S.A. União Manufatora de Roupas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

1. Contexto Operacional

A S.A. União Manufatora de Roupas (Companhia) é uma sociedade anônima de capital fechado, constituída sob as leis do Brasil, em 25 de novembro de 1970.

Tem como atividade principal o gerenciamento e desenvolvimento de atividades imobiliárias vinculadas à administração de bens, comercialização de imóveis próprios, compra, venda, incorporação e loteamento, por conta própria ou através de terceiros, além da participação no capital de outras sociedades como sócia ou acionista.

2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e Resumo das Principais Práticas Contábeis

2.1. Base de Preparação

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis geralmente aceitas e adotadas no Brasil tomando-se como base a Lei nº 11.638/07 alterada pela lei 11.941/2009.

Foi obedecido também o Pronunciamento Técnico PME – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas (ITG 1000), emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, Resoluções CFC nº: 750/1993, 1.255/2009, 1.282/2010 e 1.418/2012.

A Diretoria autorizou a emissão dessas demonstrações financeiras em 17 de abril de 2023.

2.2. Principais Práticas Contábeis

As práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, saldos em conta movimento e aplicações financeiras resgatáveis no prazo de 90 dias a contar da data do balanço e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

b) Aluguéis a receber

Correspondem aos recebíveis decorrentes da locação de imóveis para renda. Os recebíveis são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo.

c) Propriedades para investimento

A Companhia é proprietária de imóveis comerciais mantidos para auferir renda de aluguel e valorização, que não são ocupados pela Companhia. Estes imóveis estão registrados pelo custo histórico e estão sujeitos a depreciação, sendo demonstrados aos valores residuais.

S.A. União Manufatora de Roupas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

d) Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário são demonstrados como não circulantes.

e) Imposto de renda e contribuição social

A Companhia calcula o imposto de renda e a contribuição social com base nas alíquotas presumidas, previstas na legislação, sobre a receita bruta auferida. As taxas vigentes são como segue:

- Imposto de renda: Calculado sobre a base de cálculo correspondente a 32% da receita bruta auferida, à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre a base de cálculo que excede R\$ 240 mil, anuais.
- Contribuição social: Calculada sobre a base de cálculo correspondente a 32% da receita bruta auferida, à alíquota de 9%.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o saldo de caixa e equivalentes de caixa é composto como segue:

	2022	2021
Caixa	1	1
Depósitos bancários	42	158
Aplicações financeiras de liquidez imediata	20.393	18.083
	<u>20.436</u>	<u>18.242</u>

As aplicações financeiras de liquidez imediata são representadas por investimentos de renda fixa, com condições pré-estabelecidas de compromisso de recompra. Essas aplicações são remuneradas, substancialmente, com base na variação percentual do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possuem conversibilidade imediata em caixa.

4. Participação em controlada

A participação em controlada está composta por cotas detidas da sociedade Pistache Patrimonial Ltda., conforme segue:

S.A. União Manufatora de Roupas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Cotas do Capital Social de Pistache Patrimonial Ltda. detidas pela S/A União	9.050.512
Total de cotas emitidas por Pistache Patrimonial Ltda.	11.000.000
Percentual de participação	82,28%

Composição do investimento em controlada na data-base:

PL da Pistache em 31/12/2021	16.406
Resultado da investida em 31/12/2022	4.933
Ajustes de exercícios anteriores na investida	(580)
Distribuição de lucros em 31/12/2022	(1.233)
PL da Pistache em 31/12/2022	19.526

Investimento em controlada com base no percentual de participação	16.065
--	---------------

5. Partes relacionadas

A Companhia possui contratos de locação de imóveis celebrados em condições usuais de mercado e operação de mútuo a receber junto a partes relacionadas. O contrato de mútuo tem vencimento em 31/12/2024, estando classificado no ativo não circulante.

A seguir estão demonstrados os saldos junto a partes relacionadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	2022	2021	
Receitas de alugueis	1.571	-	(*)
Alugueis a receber - ativo circulante	131	-	(*)
Dividendos a receber - ativo circulante	1.014	156	
Mútuo a receber - ativo não circulante	8.210	8.438	

(*) Em 2021 não houve receitas de alugueis com partes relacionadas.

6. Propriedades para investimento

Descrição	Taxas anuais de depreciação	2022	2021
		Valor líquido	Valor líquido
Terrenos	0%	313	313
Benfeitorias	4%	11.744	11.744
Depreciação acumulada		(3.622)	(2.012)
Totais		8.435	10.045

No exercício de 2022 a Companhia reclassificou os imóveis mantidos para locação para propriedades

S.A. União Manufatora de Roupas

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

para investimento. Estes imóveis estão registrados pelo custo histórico e estão sujeitos a depreciação desde as respectivas datas de aquisição, sendo demonstrados aos saldos residuais. Em 2022 a Companhia registrou a despesa de depreciação não reconhecida em exercícios anteriores, em função da reclassificação contábil, como ajuste de exercícios anteriores.

7. Patrimônio Líquido

a) **Capital Social:**

O capital social em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 40.435.000,00 (quarenta milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil reais), totalmente subscrito e integralizado, representado por 6.438.000 (seis milhões, quatrocentas e trinta e oito mil) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Todas as ações emitidas têm os mesmos direitos de voto em assembléias e de recebimento de dividendos.

b) **Reserva Legal**

A Reserva Legal é constituída anualmente, de acordo com a legislação societária, no percentual de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício, limitada ao percentual de 20% do capital social.

c) **Reserva para Investimentos**

A Reserva para Investimentos tem como objetivo financiar a expansão das atividades da Companhia. É constituída anualmente, de acordo com o Estatuto Social da Companhia, pelo percentual de 5% a 75% do lucro líquido remanescente após a absorção de prejuízos, pagamento da participação dos administradores e constituição da reserva legal.

d) **Dividendos**

Em relação ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, no pressuposto da aprovação das contas e das demonstrações financeiras sem quaisquer ressalvas, a administração propõe que sejam destinados R\$4.175 mil para pagamento de dividendos aos acionistas, representativos de 75% do lucro líquido remanescente do exercício, após a constituição da reserva legal.

Em 2021 os dividendos propostos e pagos foram de R\$ 619 mil, representativos de 25% do lucro líquido remanescente do exercício, após a constituição da reserva legal

8. Contingências

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possuía processos judiciais em curso avaliados como de perda possível na esfera cível, cujo montante envolvido foi estimado em R\$ 222.