

UNICASA INDÚSTRIA DE MÓVEIS S.A. - CNPJ nº 90.441.460/0001-48 - NIRE 43 3 000004451 3

Notas explicativas da Administração sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Abrangentes; e (c) valor justo registrado por meio do Resultado do Exercício. A Companhia classifica seus instrumentos financeiros nas seguintes categorias:

	Controladora e Consolidado
Ativos financeiros	
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	Custo amortizado
Aplicações financeiras (Nota 4)	Custo amortizado
Contas a receber de clientes (Nota 5)	Custo amortizado
Empréstimos concedidos (Nota 8)	Custo amortizado
Outros ativos (Nota 10)	Custo amortizado
Passivos financeiros	
Empréstimos e Financiamentos (Nota 15)	Custo amortizado
Fornecedores	Custo amortizado
Juros sobre capital próprio (Nota 19)	Custo amortizado
Passivos Contratuais (Nota 17)	Custo amortizado
Outros passivos (nota 18)	Custo amortizado

2.6.2 Mensuração subsequente: A mensuração subsequente ocorre a cada data de fechamento das demonstrações contábeis de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros. A Companhia e suas controladas classificam seus ativos e passivos financeiros na categoria de custo amortizado, de acordo com o propósito para os quais foram adquiridos ou emitidos: **a. Ativos financeiros ao custo amortizado:** são mensurados num modelo de negócio cujo objetivo é receber fluxos de caixa contratuais onde seus termos contratuais deem origem a fluxos e caixa que sejam, exclusivamente, pagamentos e juros do valor principal. **b. Ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** quaisquer ativos financeiros que não possam ser classificados como mensurados ao custo amortizado devem ser mensurados e reconhecidos como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros que são detidos para negociação e gerenciados com base no valor justo, também estão incluídos nessa categoria. **c. Passivos financeiros:** a Companhia deve classificar todos os passivos financeiros como mensurados ao custo amortizado, exceto por: (i) passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, (ii) passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para desconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável, (iii) contrato de garantia financeira, (iv) compromissos de conceder empréstimos com taxa de juros abaixo do mercado, (v) a contraprestação contingente reconhecida por adquirente em combinação de negócios, à qual deve ser aplicado o CPC 15. **2.6.3 Instrumentos financeiros derivativos e atividade de hedge:** A Companhia não opera com instrumentos financeiros derivativos de proteção de hedge. **2.6.4 Redução ao valor recuperável "modelo de perdas de crédito esperadas":** O IFRS 9/CPC 48 adota modelo de perdas esperadas que faz a avaliação com base mínima de doze meses ou por toda a vida do ativo financeiro registrando os efeitos quando houver indicativos de perdas em crédito esperadas nos ativos financeiros. A Companhia adota um modelo ampliado de perdas para seus ativos financeiros, no qual avalia toda a vida do ativo, ou seja, todo o saldo, e reconhece a perda integral dos saldos quando cabível conforme o risco de não recuperação. O prazo de vencimento dos ativos neste modelo é indicativo, contudo, não é único fator considerado para o provisionamento. A Companhia, na avaliação de perdas esperadas, considera também os riscos inerentes ao seu modelo de negócio. **2.7 Reconhecimento de receita:** A receita é reconhecida no contrato quando seu valor pode ser mensurado de forma confiável e reflete a contrapartida que a Companhia espera ter direito em troca da transferência de produtos aos clientes. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre a venda. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa de sua realização. **2.7.1 Receita de venda:** A receita de venda de produtos é reconhecida no resultado, quando o controle dos produtos é transferido ao cliente, ou seja, para os faturados na modalidade CIF, no momento em que a mercadoria é entregue no endereço do cliente. Para os faturados na modalidade FOB, quando a mercadoria é entregue ao transportador contratado pelo cliente, desde que não haja nenhuma obrigação não satisfetida, a Companhia e suas controladas não detêm mais o controle ou responsabilidade sobre as mercadorias vendidas. **2.7.2 Receita financeira:** A receita de juros é reconhecida utilizando-se a taxa de juros efetiva. As receitas de juros são incluídas na rubrica de receitas financeiras, na demonstração do resultado. **2.8 Normas e interpretações ainda não vigentes:** As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2022. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC). • Alteração ao IAS 1 "Apresentação das Demonstrações Contábeis: de acordo com o IAS 1 - "Presentation of financial statements", para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Em janeiro de 2020, o IASB emitiu a alteração ao IAS 1 "Classification of liabilities as current or non-current", cuja data de aplicação era para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, que determinava que a entidade não teria o direito de evitar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses, caso, na data do balanço, não tivesse cumprido com índices previstos em cláusulas restritivas (ex.: covenants), mesmo que a mensuração contratual do covenant somente fosse requerida após a data do balanço em até doze meses. • Subsequentemente, em outubro de 2022, nova alteração foi emitida para esclarecer que passivos que contêm cláusulas contratuais restritivas requerendo atingimento de índices sob covenants somente após a data do balanço, não afetam a classificação como circulante ou não circulante. Somente covenants com os quais a entidade é requerida a cumprir até a data do balanço afetam a classificação do passivo, mesmo que a mensuração somente ocorra após aquela data. • A alteração de 2022 introduz requisitos adicionais de divulgação que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender o risco do passivo ser liquidado em até doze meses após a data do balanço. A alteração de 2022 mudou a data de aplicação da alteração de 2020. Desta forma, ambas as alterações se aplicam para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024. • Alteração ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis: em fevereiro de 2021 o IASB emitiu nova alteração ao IAS 1 sobre divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de políticas contábeis "significativas". As alterações definem o que é "informação de política contábil material" e explicam como identificá-las. Também esclarece que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. Para apoiar esta alteração, o IASB também alterou a "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements" para fornecer orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. • Alteração ao IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro: a alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e

outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. • Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro: a alteração emitida em maio de 2021 requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, como exemplo, e exigirá o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que na opinião da Administração, possam ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio divulgado pela Companhia. **2.9 Demonstrações financeiras consolidadas:** As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e suas controladas, conforme demonstrado no quadro a seguir:

	Características Principais	País sede	Participação	Percentual de participação
Unicasa Comércio Ltda.	Comercialização e distribuição de nossos produtos.	Brasil	Direta	99,99%
Unicasa Holding, LLC	Comercialização e distribuição de nossos produtos.	USA	Direta	100%
Dell Anno NYC, LLC	Comercialização e distribuição de nossos produtos.	USA	Indireta	100%
Unicasa North America, LLC	Comercialização e distribuição de nossos produtos.	USA	Indireta	100%
Dell Anno Miami, LLC	Comercialização e distribuição de nossos produtos.	USA	Indireta	100%

3. Caixa e equivalentes de caixa: Os saldos de caixa e equivalentes de caixa não possuem restrições para uso, têm vencimento original de curto prazo, são de alta liquidez e prontamente convertíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

	Taxa média ponderada	Controladora	Consolidado		
Indexador	a.a.	2022	2021		
Caixa e equivalentes de caixa					
Caixa e bancos-moeda nacional	8.638	6.818	12.366		
Caixa e bancos-moeda estrangeira (*)	-	-	1.269		
Equivalentes de caixa					
CDB	CDI	101,54%	9.893 52.390	9.893 52.390	
		18.531	59.208	23.528	60.250

(*) valores em dólares norte-americanos, expresso em reais. **4. Aplicações financeiras** As aplicações financeiras são efetuadas em bancos de primeira linha (assim compreendido entre as 10 maiores instituições do país), cujos rendimentos são atrelados ao Certificado de Depósito Interbancário - CDI e têm vencimento original de longo prazo. **Taxa média ponderada**

	Taxa média ponderada	Controladora	Consolidado	
Indexador	a.a.	2022	2021	
Aplicações financeiras				
CDB	CDI	86,20%	8.156 31.480	8.156 31.480
		8.156 31.480	8.156 31.480	
Ativo circulante		4.552 23.961	4.552 23.961	
Ativo não circulante		3.604 7.519	3.604 7.519	
		8.156 31.480	8.156 31.480	

5. Contas a receber de clientes: Representam os valores a receber de clientes pela venda de mercadorias no curso normal das atividades da Companhia, são acrescidas de variação cambial, quando aplicável, e posteriormente mensuradas ao custo amortizado, deduzidos das provisões para perdas de crédito esperadas em contas a receber. Caso o prazo de recebimento seja equivalente a um ano ou menos, são classificadas no ativo circulante, do contrário, estão apresentadas no ativo não circulante. As transações de contas a receber de clientes foram ajustadas a seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa das transações e a taxa de juros implícita dos respectivos ativos.

	Controladora	Consolidado
	2022	2021
No mercado nacional		
de terceiro de partes relacionadas (Nota 22)	36.100 45.076	39.650 47.405
	4.310 51,4	4.310 51,2
No mercado externo		
de terceiros (*)	4.551 4.665	4.551 4.668
De partes relacionadas (Nota 22)	1.605 1.336	- -
Cheques a receber	576 752	576 752
	47.142 52.343	49.087 53.337

(-) Perdas esperadas com créditos de devedores duvidosos (3.738) (7.149) (3.738) (7.149)
 (-) Ajuste a valor presente - AVP (1.460) (922) (1.460) (922)
 41.944 44.272 43.889 45.266
 28.195 31.228 26.802 32.222
 13.749 13.044 17.087 13.044
 41.944 44.272 43.889 45.266

Os valores classificados no ativo não circulante referem-se a novações de créditos junto a clientes da rede. Essas novações, usualmente, possuem prazo superior a um ano, sendo os saldos atualizados monetariamente, acrescidos de juros compatíveis com os praticados no mercado. Os prazos médios de recebimento, ponderados pelo prazo médio de vencimento do faturamento, em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, foram de 29 e 32 dias, respectivamente. As provisões para perdas de crédito esperadas em contas a receber com clientes são constituídas pela análise individual da totalidade de contas a receber de clientes com saldos vencidos há mais de 90 dias, considerando sua capacidade de pagamento, o cenário econômico atual e prospectivo, a avaliação dos níveis de inadimplência e garantias recebidas, bem como a avaliação das renegociações realizadas, sendo provisionados também casos específicos ainda não vencidos, que no julgamento da Administração da Companhia possuem risco de não serem recebidos. A movimentação das perdas de créditos esperadas está demonstrada a seguir:

	Controladora	Consolidado
	2022	2021
Saldo no início do exercício	(7.149)	(8.382)
Adições	(546)	(1.079)
Recuperações / realizações	207	867
Baixa por incobráveis	3.750	1.445
Saldo no final do exercício	(3.738)	(7.149)

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o saldo de contas a receber de clientes por vencimento é como demonstrado a seguir:

	Controladora	Consolidado
	2022	2021
A vencer	32.524	35.796
Vencidos:		
De 1 a 30 dias	2.851	1.552
De 31 a 60 dias	419	182
De 61 a 90 dias	444	118
De 91 a 180 dias	316	343
Acima de 181 dias*	10.588	14.352
	47.142	52.343

(*) Considera o vencimento originalmente firmado entre a Companhia e seus clientes e, portanto, nesta linha constam os títulos: Perdas Esperadas - Títulos sem expectativa de recuperação, portanto, possuem uma provisão para perdas de crédito esperada reconhecida; Garantias - Títulos assegurados por fiança de imóveis exigidas no início da operação com os revendedores, cujas documentações encontram-se registradas em cartório para garantir à Companhia a sua execução em caso de não cumprimento contratual. Tais títulos estão em processo de execução das garantias apresentadas. Apesar de haver uma expectativa real de recebimento, estes títulos estão classificados no longo prazo de acordo com o andamento dos processos e entendimento de nossos assessores jurídicos; **6. Estoques:** Os estoques são avaliados ao custo ou valor líquido realizável, dos dois o menor. Os custos incorridos para levar cada produto à sua atual localização e condição são contabilizados da seguinte forma: (i) Matérias primas - custo de aquisição segundo o custo médio. (ii) Produtos acabados e em elaboração - custo dos materiais e mão de obra direta e uma parcela proporcional das despesas gerais indiretas de fabricação com base na capacidade operacional normal. O valor líquido realizável corresponde ao preço de venda no curso normal dos negócios, menos os custos estimados de conclusão e para a realização da venda. O saldo dos estoques está composto como segue:

	Controladora	Consolidado
	2022	2021
Produtos prontos	463	328
Produtos em elaboração	2.409	1.789
Mercadorias para revenda	375	274
Matérias primas	30.465	29.966
Adiantamentos a fornecedores	327	3.373
Materiais diversos	2.631	2.090
Provisão para obsolescência	(1.554)	(1.213)
	35.116	36.607

As provisões para estoques de baixa rotatividade ou obsoletos são constituídas quando consideradas necessárias pela Administração. A movimentação da provisão perdas nos estoques está demonstrada a seguir:

	Controladora	Consolidado
	2022	2021
Saldo no início do exercício	(1.213)	(1.112)
Adições	(1.252)	(1.345)
Recuperações/realizações	911	1.244
Saldo no final do exercício	(1.554)	(1.213)

7. Ativos mantidos para venda: Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de R\$ 2.746 (R\$ 527 em 31 de dezembro de 2021) está composto por dois bens imóveis recebidos em negociação de dívida de cliente e estão disponíveis para venda imediata. Os ativos são mantidos pelo seu valor contábil, sendo inferior ao seu valor justo, deduzido das despesas de venda. **8. Empréstimos concedidos:** Referem-se a empréstimos concedidos pela Companhia a clientes com o objetivo de financiar a expansão da rede de lojas de vendas autorizadas e exclusivas, mensurados pelo método do custo amortizado de acordo com as condições contratuais (taxas prefixadas e condições de pagamento) de forma líquida da provisão para perdas. Os empréstimos têm remuneração média de 5,15% ao ano (8,37% a.a. em 2021). Possui garantias hipotecárias em primeiro grau para a maioria das operações.

	Controladora	Consolidado
	2022	2021
Empréstimos concedidos	1.299	2.684
(-) Perdas de créditos esperadas	-	(637)
	1.299	2.047
Ativo circulante	862	504
Ativo não circulante	437	1.543
	1.299	2.047

A movimentação das perdas de créditos esperadas está demonstrada a seguir:

	Controladora	Consolidado
	2022	2021
Saldo no início do exercício	637	637
Recuperações / realizações	-	-
Baixa por incobráveis	(637)	(637)
Saldo no final do exercício	-	637

9. Impostos a recuperar: Os saldos dos impostos a recuperar estão apresentados da seguinte forma:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de Renda	1.824	1.312
Contribuição Social	391	286
PIS e Cofins (*)	-	1.983
Outros	301	110
	2.516	1.708
Ativo circulante:	2.313	1.708
Ativo não circulante	203	-
	2.516	1.708

(*) **Exclusão do ICMS na base de Cálculo do PIS e Cofins:** Referem-se ao reconhecimento, em junho de 2021, do crédito de PIS e Cofins oriundo da exclusão do ICMS de sua base de cálculo, fruto de um mandado de segurança interposto pela Companhia em 2017 que em 10/06/2020 transitou em julgado de forma favorável e foi baixado para o TRF4. O referido crédito está em nome da controlada Unicasa Comércio de Móveis LTDA que, conforme descrito em nosso contexto operacional, está com sua operação reduzida e, consequentemente, sem expectativa de geração de receita para re-

	Controladora	Benfeitorias e Instalações	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios de informática	Equipamentos de informática	Imobilizado em andamento (*)	Total
Saldo em 31/12/2020	1.378	21.200	13.498	103.751	2.521	3.575	5.732 151.655
Aquisições	-	-	185	818	47	61	30.222 31.333
Baixas	-	-	(8)	(4.400)	(216)	(10)	(406) (5.040)
Transferências	-	22	580	5.971	15	49	(6.637) -
Saldos em 31/12/2021	1.378	21.222	14.255	106.140	2.367	3.675	28.911 177.948
Aquisições	-	-	8	522	159	92	48.559 49.340
Baixas	-	(107)	(820)	(4.349)	(359)	(27)	(46) (5.708)
Transferências	-	34	1.436	4.420	328	194	(6.412) -
Saldos em 31/12/2022	1.378	21.149	14.879	106.733	2.495	3.934	71.012 221.580
Depreciação acumulada							
Saldos em 31/12/2020	-	(7.441)	(5.596)	(59.307)	(1.702)	(2.778)	- (76.824)
Depreciações	-	(339)	(592)	(5.926)	(183)	(428)	- (7.468)
Baixas	-	-	5	3.676	158	4	- 3.843
Saldos em 31/12/2021	-	(7.780)	(6.183)	(61.557)	(1.727)	(3.202)	- (80.449)
Depreciações	-	(348)	(551)	(6.431)	(171)	(284)	- (7.785)
Baixas	-	107	802	3.772	351	26	- 5.058
Saldos em 31/12/2022	-	(8.021)	(5.932)	(64.216)	(1.547)	(3.460)	- (83.176)
Imobilizado líquido							
Saldos em 31/12/2020	1.378	13.759	7.902	44.444	819	797	5.732 74.831
Saldos em 31/12/2021	1.378	13.442	8.072	44.583	640	473	28.911 97.499
Saldos em 31/12/2022	1.378	13.128	8.947	42.517	948	474	71.012 138.404

alização deste crédito, o que o qualificaria como um ativo não realizável. A Administração da Companhia decidiu, então, ingressar com ação judicial de repetição de indébito, como forma de requerer a devolução dos valores tributados e/ou debitados indevidamente devido à inclusão do ICMS na base de cálculo do PIS e da Cofins. O processo judicial de repetição ainda se encontra em trâmite perante a Justiça Federal de Bento Gonçalves - RS, com sentença favorável à Companhia, tendo sido iniciado o processo de cumprimento de sentença. Recentemente restou expedida requisição de pagamento de precatório em favor da empresa. Não há, até o momento, previsão de data de pagamento do precatório.

	Controladora	Consolidado
	2022	2021
10. Outros ativos:		
Outros ativos - circulante:		
Despesas antecipadas (*)	5.346	2.300
Adiantamentos e antecipações (**)	2.742	1.423
Devedores diversos	40	40
Outras contas a receber - venda operações próprias	-	-
	8.128	3.763
Outros ativos - não circulante:		
Outros	48	48
	48	48

(*) Refere-se, principalmente, às campanhas publicitárias das marcas próprias que serão veiculadas até dezembro de 2023. (**) Refere-se a fornecedores de serviços que não se enquadram a itens de estoque ou imobilizado, cujo serviço ainda será prestado.

11. Investimentos em controladas: O investimento em controlada é avaliado com base no método de equivalência patrimonial conforme CPC 18 (R2). Os principais saldos da controlada são os seguintes:

	Unicasa Comércio de Móveis Ltda.	Unicasa Holding, LLC
	2022	2021