

VERSI I PARTICIPAÇÕES S.A.
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

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

ATIVO	Nota	2023	2022	2021
			Reapresentado	Reapresentado
CIRCULANTE			Nota 17	Nota 17
Caixa e Equivalentes de Caixa	5	10.612	8.342	6.715
Impostos a Recuperar		163	72	7
Outros Investimentos - Curto Prazo	6	5.218	7.703	21.603
Partes Relacionadas	7	60	-	-
Total do Ativo Circulante		16.053	16.117	28.326
NÃO CIRCULANTE				
Realizável a Longo Prazo				
Outros Investimentos - Longo Prazo	8	58.504	47.464	20.745
Impostos a Recuperar		57	-	-
Outros Créditos	9	776	0	0
Total do Realizável a Longo Prazo		59.337	47.464	20.745
Participações Societárias	10	342	776	7.360
Total do Ativo Não Circulante		59.679	48.240	28.105
TOTAL DO ATIVO		75.732	64.357	56.431

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras."

Versi I Participações S.A.
Balço Patrimonial
 Em milhares de reais

PASSIVO	Nota	2023	2022	2021
			Reapresentado	Reapresentado
CIRCULANTE			Nota 17	Nota 17
Fornecedores		3	2	8
Obrigações Tributárias	11	3	2	17
Provisão de Dividendos a Pagar	12	3.726	3.706	2.710
Total do Passivo Circulante		3.732	3.710	2.735
NÃO CIRCULANTE				
Provisão Passivo a Descoberto	10	-	-	414
Total do Passivo Não Circulante		-	-	414
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	11			
Capital Social		69.031	59.910	45.827
Reserva Legal		599	364	364
Reservas de Lucros		2.370	373	7.091
Total do Patrimônio Líquido		72.000	60.647	53.281
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		75.731	64.357	56.431

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras."

Versi I Participações S.A.
Demonstração do Resultado
Em milhares de reais (exceto quando indicado)

	Nota	2023	2022	2021
			Reapresentado	Reapresentado
			Nota 17	Nota 17
Receita Operacional	12	41.034	11.117	1.150
Venda de Outros Investimentos		28.499	5.118	-
Dividendos Fixos s/ Outros Investimentos		12.535	5.998	1.150
(-) Tributos sobre Receita		-	-	-
Custos s/ Vendas	13	(28.499)	(5.118)	-
Lucro Bruto		12.535	5.998	1.150
<u>Despesas Operacionais</u>				
Gerais e Administrativas		(1.272)	(1.148)	(1.619)
Outras Receitas (Despesas)	14	2	(6.609)	2.962
Equivalência Patrimonial	10	-	361	4.434
Total das Despesas Operacionais		(1.269)	(7.396)	5.777
Resultado Antes das Receitas e Despesas Financeiras		11.266	(1.398)	6.927
Receitas Financeiras	15	772	345	208
Despesas Financeiras	15	(53)	(31)	(3)
Lucro (Prejuízo) Antes dos Tributos e Participações		11.985	(1.084)	7.132
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes		-	-	(54)
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício		11.985	(1.084)	7.078

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras."

Versi I Participações S.A.
Demonstração do Resultado Abrangente
Em milhares de reais

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		Reapresentado	Reapresentado
		Nota 17	Nota 17
Lucro Líquido (Prejuízo) do Exercício	<u>11.985</u>	<u>(1.084)</u>	<u>7.078</u>
Resultado Abrangente Total do Exercício	<u>11.985</u>	<u>(1.084)</u>	<u>7.078</u>

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras."

Versi I Participações S.A.
Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido
Em milhares de reais

	Capital social	Reservas de Lucros		Total
		Reserva Legal	Reserva De Retenção	
Saldos originais em 31 de dezembro de 2021	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>7.455</u>	<u>7.465</u>
Ajustes	<u>45.817</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45.817</u>
Saldos reapresentados em 31 de dezembro de 2021	<u>45.827</u>	<u>-</u>	<u>7.455</u>	<u>53.281</u>
Aumento de Capital	14.083	-	-	14.083
Ajuste Reflexo Controladas e Coligadas	-	-	136	136
Resultado do Exercício	-	-	(1.084)	(1.084)
Distribuição de Lucros	-	-	(5.769)	(5.769)
Absorção de Prejuízo	-	-	-	-
Constituição da Reserva de Lucros	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>59.910</u>	<u>-</u>	<u>737</u>	<u>60.648</u>
Aumento/(Redução) de Capital	9.121	-	-	9.121
Lucro do Exercício	-	-	11.985	11.985
Distribuição de Lucros	-	-	(9.753)	(9.753)
Constituição de Reserva Legal	-	599	(599)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u>69.031</u>	<u>599</u>	<u>2.370</u>	<u>72.000</u>

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras."

Versi I Participações S.A.
Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto
Em milhares de reais

	2023	2022	2021
		Reapresentado	Reapresentado
		Nota 17	Nota 17
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido (Prejuízo) do Exercício	11.985	(1.084)	7.078
Ajustado por:			
Equivalencia Patrimonial	-	(361)	(4.434)
(Ganhos) / Perdas em Investimentos	-	261	(5.359)
Varição nos Ativos e Passivos Operacionais			
Impostos a Recuperar	(148)	(65)	(4)
Outras Contas a Receber	(776)	-	-
Fornecedores	0	(6)	8
Obrigações Tributárias	2	(15)	10
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	11.064	(1.270)	(2.700)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS			
Aquisições de Participações Societárias	(342)	6.355	2.397
Alienação/Baixa de Participações Societárias	776	-	-
Partes Relacionadas	(8.615)	(12.819)	(12.184)
Lucros Recebidos	-	51	7.985
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos	(8.182)	(6.413)	(1.801)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS			
Partes Relacionadas	19	996	676
Aumento/(Redução) de Capital	9.121	14.083	3.383
Distribuição de Lucros	(9.753)	(5.769)	(1.613)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos	(613)	9.311	2.446
AUMENTO (DIMINUIÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	2.269	1.627	(2.056)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	8.342	6.715	8.772
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	10.612	8.342	6.715

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras."

NOTA 1 – CONTEXTO OPERACIONAL

A **VERSI I PARTICIPAÇÕES S.A.** (“Companhia”) é uma sociedade anônima fechada, registrada no CNPJ sob o nº 32.303.461/0001-20, com sede na cidade de Curitiba/PR, à Rua Candido Xavier, nº 602, Conjunto 102, Bairro Água Verde, CEP 80.240-280.

A Companhia iniciou suas atividades em 19 de dezembro de 2018 e tem por objeto atuar como outras sociedades de participação, exceto holdings.

Os recursos para aporte nos empreendimentos imobiliários são provenientes de aportes de investidores. Todos os investidores realizam aportes via ações preferenciais, com direito a dividendos preferenciais estabelecidos no momento de assinatura do acordo de acionistas. A rentabilidade histórica da Companhia não deve ser considerada por investidores como garantia de retorno futuro garantido.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 18 de junho de 2024.

NOTA 2 - BASES DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de determinados ativos e passivos financeiros (inclusive instrumentos derivativos), ativos biológicos, propriedades para investimentos, bem como os ativos dos planos de pensão, tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo. Os ativos mantidos para a venda são mensurados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo menos os custos de venda.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.

NOTA 3 – RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

3.1 Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

3.1.1 Alterações adotadas pelo Grupo

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2023:

Alteração ao IAS 1/CPC 26(R1) e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis: alteração do termo “políticas contábeis significativas” para “políticas contábeis materiais”. A alteração também define o que é “informação de política contábil material”, explica como identificá-las e esclarece que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. O “*IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgments*”, também alterado, fornece orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil.

Alteração ao IAS 8/CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro: a alteração 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.

Alteração ao IAS 12/CPC 32 - Tributos sobre o Lucro: a alteração 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 exige o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais.

Alteração ao IAS 12/CPC 32 – Tributos sobre o Lucro: em dezembro de 2021, a Organização de Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) divulgou as regras do modelo Pilar Dois objetivando uma reforma da tributação corporativa internacional de forma a garantir que grupos econômicos multinacionais dentro do escopo dessas regras paguem imposto sobre o lucro mínimo efetivo à taxa de 15%. A alíquota efetiva de impostos sobre o lucro de cada país, calculada nesse modelo, foi denominada “GloBE effective tax rate” ou alíquota efetiva GloBE. Essas regras deverão ser aprovadas pela legislação local de cada país, sendo que alguns já promulgaram novas leis ou estão em processo de discussão e aprovação.

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações de escopo ao IAS 12, “Tributos sobre o Lucro” para permitir isenção temporária na contabilização de impostos diferidos decorrentes de legislação promulgada ou substancialmente promulgada da implementação do Pilar Dois da OCDE, isenção essa que foi adotada pelo Grupo. No entanto, as entidades são requeridas a apresentar divulgações adicionais em suas demonstrações financeiras anuais de exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023, não havendo requisito de divulgação para períodos intermediários anteriores a 31 de dezembro de 2023. As alterações ao IAS 12 são aplicáveis imediatamente e retrospectivamente de acordo com a IAS 8 “Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro”, incluindo a exigência de divulgar se a exceção foi aplicada e se os tributos sobre o lucro da entidade foram afetados em decorrência da implementação das regras do Pilar Dois.

As alterações mencionadas acima não tiveram impactos materiais para o Grupo.

3.1.2. Alterações no reconhecimento de investimentos de acionistas e dividendos incidentes sobre tais investimentos

Com o objetivo de que as Demonstrações Financeiras retratem de forma mais adequada a operação da Companhia, refletindo de maneira mais precisa a posição patrimonial, financeira e o desempenho da entidade, em 2023 a Companhia alterou suas políticas contábeis, impactando nas Demonstrações Financeiras apresentadas em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021.

Em relação ao Capital Social, houve uma mudança na classificação do Capital Social integralizado por acionistas preferencialistas, que anteriormente era classificado como Partes Relacionadas – Passivo Financeiro.

Além disso, os dividendos preferenciais das ações mencionadas no Patrimônio Líquido, passaram a ser reconhecidos em conta redutora da conta de Reserva de Lucros. Até 2022, esses dividendos eram reconhecidos no resultado da Companhia.

Na nota 17 consta a reapresentação, para fins de comparação, das Demonstrações Financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

3.2 Classificação de Itens Circulantes e Não Circulantes

No Balanço Patrimonial, ativos e obrigações vincendas ou com expectativa de realização dentro dos próximos 12 meses são classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior a 12 meses são classificados como itens não circulantes.

3.3 Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem numerário em poder da Companhia, depósitos bancários de livre movimentação e aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez com vencimento original em três meses ou menos. Os valores em caixa podem estar comprometidos com contratos que preveem aportes futuros em novos investimentos.

3.4 Investimentos e Participações

Neste grupo a Companhia classifica a totalidade dos seus investimentos, que são determinados conforme abaixo:

3.4.1 Outros Investimentos

São os investimentos efetuados mediante aquisição de ações preferenciais, em Sociedades de Propósito Específico (SPEs), com objetivo de construção e comercialização de unidades imobiliárias.

Estes investimentos são avaliados pelo custo de aquisição e geram receitas de dividendos fixos, conforme previsão contratual. A classificação entre Curto Prazo e Longo Prazo depende da previsão contratual para recompra pela sociedade emissora, conforme nota 3.2.

3.4.2 Participações societárias

São os investimentos permanentes em sociedades controladas e coligadas, que são avaliados pelo método da equivalência patrimonial.

3.5 Contas a Pagar a Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso ordinário dos negócios e são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente, ajustada a valor presente, quando o efeito for relevante.

3.6 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação na data das demonstrações financeiras como resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja exigida para liquidar a obrigação; e o valor foi estimado de maneira confiável.

A Companhia reconhece Provisões de Passivo a Descoberto de suas controladas, quando necessário, visando garantir a cobertura de caixa de obrigações futuras.

3.7 Receitas

A Companhia reconhece as receitas quando o valor pode ser mensurado com segurança, quando provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a Companhia. A Companhia reconhece as seguintes receitas na Demonstrações Financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2023:

3.7.3 Venda de Outros Investimentos

A Companhia reconhece receita de venda de outros investimentos, adquiridos mediante emissão de ações preferenciais de sociedades anônimas em seu favor. A Companhia reconhece as receitas quando do recebimento em caixa, que é o processo pelo qual a sociedade emissora das ações obtém quitação da operação.

Dentro da operação da Companhia essas receitas são reconhecidas como o evento de devolução do capital portado nas obras investidas, e sempre pelo valor original do investimento, a Companhia não obtém ganho de capital com a venda destes investimentos.

3.7.4 Dividendos fixos sobre Outros Investimentos

A Companhia reconhece mensalmente receitas com dividendos fixos e preferenciais incidentes sobre Outros Investimentos. Tais dividendos são devidos pelas Companhias investidas conforme seu estatuto social e acordo de acionistas, celebrados pelas partes.

3.8 Tributos sobre o Lucro

Os tributos sobre o lucro do período compreendem o imposto de renda e a contribuição social, correntes. O tributo é reconhecido na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes são calculados com base nas leis tributárias promulgadas, na data do balanço do país em que a Companhia atua e gera receita tributável. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores que deverão ser pagos às autoridades fiscais.

3.9 Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos

Embora possua saldo de Prejuízos Fiscais e Bases de Cálculo Negativas até 31 de dezembro de 2023, a Companhia não provisionou os tributos em seu ativo, visto que há incertezas sobre a geração de lucro fiscal tributável nos próximos exercícios.

A Companhia ressalta que projeta realização de lucro contábil. Conforme a legislação tributária vigente, os dividendos provenientes de investimentos são isentos de tributação, o que causa descompasso entre lucro contábil e lucro fiscal tributável.

NOTA 4 – ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

4.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, o Grupo faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. Não foram identificadas estimativas e premissas que apresentem um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social.

A Companhia não identificou indícios de *impairment*, no ano corrente e no ano comparativo, e não identificou perdas possíveis ou prováveis na realização de ativos imobilizados ou estoques. Além disso, não foram identificadas contingências possíveis ou prováveis no mesmo período.

4.2 Gestão de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a alguns riscos financeiros: risco de crédito e risco de liquidez.

A gestão do risco de crédito é realizada pela área de controladoria, e do risco de liquidez pela área de tesouraria, segundo as políticas aprovadas pelo Conselho de Administração.

O quadro a seguir sumaria a natureza e a extensão dos riscos decorrentes de instrumentos financeiros e como a Companhia administra sua exposição:

<u>Risco</u>	<u>Exposição</u>	<u>Metodologia utilizada para mensuração do impacto</u>	<u>Gestão</u>
			Diversificação das investidas
(a) Risco de crédito	Outros investimentos	Análise de vencimento Avaliação de crédito Análise de viabilidade dos investimentos	Monitoramento dos limites de crédito/ <i>ratings</i> Orientações de investimento em instrumentos de dívida
(b) Risco de liquidez	Empréstimos e outros passivos	Previsões de fluxo de caixa	Linhas de crédito disponíveis

(a) Riscos de Crédito

As decisões de investimento da Companhia são suportadas pela avaliação de Risco de Crédito de todos os projetos investidos. O Conselho de Administração estabelece princípios, por escrito, para a gestão e decisão de crédito.

Todos os projetos são levados para deliberação em comitê de crédito específico, onde são avaliados riscos comerciais, financeiros, de imagem, societários e o atendimento as políticas.

Os limites concedidos estão dentro dos limites estabelecidos pelas políticas e a administração não considera nenhuma perda decorrente de inadimplência pelas garantias estabelecidas em cada operação e histórico de cumprimento contratual dos parceiros atuais.

(b) Riscos de Liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela área de finanças, que monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia, para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

O excesso de caixa mantido pela Companhia é investido em contas bancárias com incidência de juros e aplicações com prazos adequados às necessidades de caixa.

4.3 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir custo e aumentar eficiência.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital da Companhia, a administração pode, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, a disponibilidade de capital não alocado.

NOTA 5 - CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	2023	2022
Bancos Conta Movimento	11	1
Aplicações Financeiras	10.601	8.342
Total de Caixa e Equivalentes	10.612	8.342

A Companhia reconhece as Aplicações Financeiras como equivalentes de caixa porque são aplicações com liquidez, que podem ser resgatadas a critério da administração.

O rendimento médio das aplicações financeiras, em 2023, foi de 7,27% ao ano, enquanto em 2022 representou 4,13%.

NOTA 6 - OUTROS INVESTIMENTOS

A Companhia reconhece como Outros Investimentos os aportes realizados nas SPE's investidas, via aquisição de ações preferenciais (PN).

Houve uma diminuição do capital investido de 2022 para 2023, em função das mudanças nas políticas de crédito e investimento da Companhia, que decidiu retirar do grupo os créditos que não se enquadravam mais no atual modelo de negócio e política de concessão de crédito.

	2023	2022
CAC SPE Arujá	2.200	-
Fento SPE Firenze	6.000	6.000
Herc SPE Herc02 Santa Cecília	600	2.600
Imperial SPE Estância Marieta	1.900	1.500
Longitude SPE Allegro Residencial	-	2.408
Longitude SPE Arvo	2.600	-
Longitude SPE Aura	3.500	-
Longitude SPE CVA 10 Neo	-	500
Longitude SPE CVA 3 Epic	2.850	-
Longitude SPE CVA 9 Ion	1.400	1.000
Longitude SPE Hortolândia 12 Life	-	560
Longitude SPE Hype S.A.	-	393
Longitude SPE Orion	1.900	-
Longitude SPE Perfetto Residencial	-	1.500
Longitude SPE Salto Soul	-	2.000
Longitude SPE Sumaré 20 One	-	400
Longitude SPE Villa Home	15.074	-
Mais Lar SPE Arsenal São Gonçalo	3.500	750
Mais Lar SPE Mugango	1.500	-
Mais Lar SPE Porto Alegre	-	1.100
Moratti SPE Mora Bacacheri	700	-
Moratti SPE Mora Jardim	500	-
RD SPE Manauara I	-	5.806
RD SPE Manauara IX	-	1.410
RD SPE Manauara V	-	2.660
RDR SPE Soul Fonseca	1.600	500
Rottas SPE Neville RT 20	4.000	-
Rottas SPE Novo Horizonte	1.750	842
Rottas SPE Saltinho	6.559	2.599
Vega SPE LIV Mangalo	50	-
Vega SPE MAX 116 Sul	2.250	2.500

Vega SPE MAX 501	185	-
Victa SPE Zildenia	1.786	-
Tectus Construtora e Incorporadora	-	13.846
Dividendos a Receber (a)	218	-
Neocasa SCP City Veneza	-	1.495
Neocasa SCP Galena	-	2.100
SRIV Participações S.A.	-	698
Total Outros Investimentos	63.722	55.167

(a) Reconhecimento dos dividendos previstos em contrato e que ainda não foram recebidos.

Abaixo segue a segregação dos ativos entre Circulante e Não Circulante:

	2023	2022
Total Circulante	5.218	7.703
Total não Circulante	58.504	47.464
Total Outros Investimentos	63.722	55.167

E abaixo o detalhamento dos prazos contratuais dos ativos relacionados acima:

Ano	Valor
2024	52.322
2025	10.800
2026	600,00
Total	63.722

NOTA 7 - PARTES RELACIONADAS

A Companhia reconhece créditos com Partes Relacionadas valores a restituir pela Controladora à Companhia.

	2023	2022
Versi Participações LTDA	60	-
Total Partes Relacionadas	60	-

NOTA 8 - OUTROS CRÉDITOS

A Companhia classifica como outros créditos valores a receber de vendas de participações societárias ocorridas em 2023. Estes valores serão recebidos em um período maior do que 12 meses.

	2023	2022
Crédito de venda de participação	776	-
Total Partes Relacionadas	776	-

NOTA 9 - PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

A Companhia detém participação em ações de Companhias de capital fechado, e reconhece nesta conta o capital social integralizado, o reflexo das suas participações, como a equivalência patrimonial, os lucros recebidos e os passivos a descobertos.

	2023	2022
Investimentos em Sociedades Coligadas e Controladas	342	776
	342	776

Movimentação dos Investimentos	2023	2022
Saldo em 01 de janeiro	776	6.946
Aquisições de Participações Societárias	342	0
Alienação/Baixa de Participações Societárias	(776)	(6.616)
Ajustes Reflexos em Investidas	0	136
Equivalência Patrimonial (a)	0	361
Dividendos recebidos	0	(51)
Saldo em 31 de dezembro	342	776

(a) A Companhia possuía, até 2022, investimentos avaliados pelo método de equivalência patrimonial e reconhece as variações positivas e negativas no resultado em contrapartida a conta de participações societárias.

Abaixo constam as sociedades investidas, com os respectivos percentuais de participação:

Nome	País	Tipo	Participação	
			2023	2022
Enjoy Empreendimento Imobiliário Ltda.	Brasil	Coligada	3,42%	0,00%

NOTA 10 – OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Abaixo segue detalhamento das obrigações tributárias da Companhia:

	2023	2022
PIS a Recolher	0	0
COFINS a Recolher	3	1
Total de Obrigações Tributárias	3	2

NOTA 11 – PROVISÃO DE DIVIDENDOS A PAGAR

A Companhia provisiona os dividendos a pagar conforme classe de ação prevista nos acordos de investimentos com os acionistas preferencialistas das Controladas. Algumas classes preveem pagamento mensal dos dividendos, enquanto outras preveem acúmulo de saldos para pagamento em parcela única, conforme previsto no Estatuto da Companhia.

	Passivo	
	2023	2022
Saldo em 01 em janeiro	3.706	2.710
Dividendos propostos	9.753	5.769
Pagamento de dividendos	(9.734)	(4.773)
Saldo em 31 de dezembro	3.725	3.706

NOTA 12 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO

12.1 Capital Social

O Capital Social integralizado é de R\$ 69.030.913,10 (sessenta e nove milhões, trinta mil, novecentos e treze reais e dez centavos), representados majoritariamente por ações preferenciais.

12.2 Reservas de Lucros

A Companhia apresenta Saldo de Reservas de Lucros a destinar, conforme disposição em assembleia.

	2023	2022
Reserva Legal	599	-
Reserva de Lucros	2.370	737
Total	2.969	737

NOTA 13 – RECEITAS

	2023	2022
Venda de Outros Investimentos	28.499	5.118
Dividendos Fixos s/ Outros Invest.	12.535	5.998
Total de Receita Líquida	41.034	11.117

NOTA 14 – CUSTO SOBRE VENDAS

São os custos de aquisição dos ativos vendidos.

No caso das ações preferenciais a venda acontece pelo custo contábil de aquisição.

	2023	2022
Custo s/ Venda Outros Investimentos	(28.499)	(5.118)
Total de Custos	(28.499)	(5.118)

NOTA 15 – OUTRAS RECEITAS E DESPESAS

São as reavaliações dos investimentos, quando do recebimento de lucros desproporcionais a sua participação societária e da baixa ou alienação dos investimentos.

Conforme detalhamento abaixo:

	2023	2022
Perdas Participações Societárias (a)	(2)	(6.348)
Distribuição Lucros Desproporcional	-	(261)
Outras Receitas e Despesas	(2)	(6.609)

(a) Ajuste decorrente da baixa dos investimentos via SCP, que são atualizados pelo método de equivalência patrimonial, que impactaram o resultado da Companhia enquanto estiveram ativos. Quando da baixa destas SCPs, foram reconhecidas as Perdas em Participações Societárias.

NOTA 16 - RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

Receitas Financeiras	2023	2022
Juros Recebidos	1	0
Receitas de Aplicações Financeiras	771	345
Total das Receitas Financeiras	772	345

Despesas Financeiras	2023	2022
Despesas Bancárias	(4)	(5)
Juros Pagos	-	(0)
Outras Despesas	(48)	(26)
Total das Despesas Financeiras	(53)	(31)

Resultado Financeiro Líquido	719	314
-------------------------------------	------------	------------

NOTA 17 – REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Conforme Nota 3.1.2, a administração da Companhia está reapresentando as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 em função de:

a) ajustes de nomenclaturas de contas contábeis das contas elencadas abaixo, visando trazer mais clareza na interpretação dos números da Companhia:

- i. Partes Relacionadas no Ativo, alterado para Outros Investimentos (Ativo Circulante e Não Circulante);
- ii. Partes Relacionadas no Passivo, alterado para Provisão de Dividendos a pagar, sendo o saldo parcialmente convertido para Capital Social, conforme item (d), abaixo;

b) detalhamento e alteração de apresentação das receitas operacionais da Companhia. A Companhia entende que é mais adequado apresentar as Receitas de Venda de Outros Investimentos e Receitas com Dividendos de forma detalhada, ambas retiradas do grupo Outras Receitas (Despesas);

c) detalhamento e alteração de apresentação dos Custos Sobre Vendas de Outros Investimentos, anteriormente constantes no grupo Outras Receitas (Despesas), sendo reclassificados para a conta de Custos S/ Vendas;

d) reclassificação de investimentos anteriormente constantes em Partes Relacionadas (Passivo) para o Patrimônio Líquido, conforme Nota 3.1.2;

e) realocação dos dividendos incidentes sobre os investimentos citados no item (d), acima, sendo retirados da conta de Despesas Financeiras (Resultado) e alocados na conta de Reservas de Lucros (Patrimônio Líquido).

A reclassificação está sendo apresentada retroativamente em conformidade com a Seção 10 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e Seção 3 – Apresentação das Demonstrações Financeiras e produziram os seguintes impactos nas demonstrações financeiras da Companhia em relação aos valores anteriormente apresentados.

Balanco Patrimonial		31/12/2022	
Ativo	Original	Consolidado	
		Alterações	Reapresentado
Circulante	16.117	-	16.117
Caixa e Equivalentes de Caixa	8.342	-	8.342
Impostos a Recuperar	72	-	72
Partes Relacionadas	7.703	(7.703)	-
Outros Investimentos - Curto Prazo	-	7.703	7.703
Não Circulante	48.240	-	48.240
Realizável a Longo Prazo	47.464	-	47.464
Partes Relacionadas	47.464	(47.464)	-
Outros Investimentos - Longo Prazo	-	47.464	47.464
Outros Créditos	0	-	0
Investimentos	776	-	776
TOTAL DO ATIVO	64.357	-	64.357
Passivo	Original	Alterações	Reapresentado
Circulante	63.610	(59.900)	3.710
Fornecedores	2	-	2
Obrigações Tributárias	2	-	2
Provisão de Dividendos a Pagar	3.706	0	3.706
Passivo Financeiro	59.900	(59.900)	0
Não Circulante	-	-	-
Provisão Passivo a Descoberto	-	-	-
Patrimônio Líquido	747	59.900	60.647
Capital Social	10	59.900	59.910
Reserva de Lucros	737	-	737
TOTAL DO PASSIVO	64.357	-	64.357

	2022		
	Consolidado		
	Original	Alterações	Reapresentado
Receita Operacional	-	11.117	11.117
Venda de Outros Investimentos	-	5.118	5.118
Dividendos Fixos s/ Outros Investimentos	-	5.998	5.998
(-) Tributos sobre Receita	-	0	0
Custos s/ Vendas	-	(5.118)	(5.118)
Lucro Bruto	-	5.998	5.998
Despesas Operacionais	(1.398)	(5.998)	(7.396)
Gerais e Administrativas	(1.148)	-	(1.148)
Outras Receitas (Despesas)	(611)	(5.998)	(6.609)
Equivalência Patrimonial	361	-	361
Resultado Antes das Receitas e Despesas Financeiras	(1.398)	0	(1.398)
Receitas Financeiras	345	-	345
Despesas Financeiras	(5.800)	5.769	(31)
Lucro Antes dos Tributos	(6.853)	5.769	(1.084)
Imposto de Renda e Contribuição Social	-	-	-
Lucro Líquido do Exercício	(6.853)	5.769	(1.084)

Balanco Patrimonial		31/12/2021	
Ativo	Original	Consolidado	
		Alterações	Reapresentado
Circulante	28.325	-	28.325
Caixa e Equivalentes de Caixa	6.715	-	6.715
Impostos a Recuperar	7	-	7
Partes Relacionadas	21.603	(21.603)	0
Outros Investimentos - Curto Prazo	-	21.603	21.603
Não Circulante	28.105	-	28.105
Realizável a Longo Prazo	20.745	-	20.745
Partes Relacionadas	20.745	(20.745)	-
Outros Investimentos - Longo Prazo	-	20.745	20.745
Outros Créditos	0	-	0
Investimentos	7.360	-	7.360
TOTAL DO ATIVO	56.431	-	56.431
Passivo	Original	Alterações	Reapresentado
Circulante	48.551	(45.817)	2.735
Fornecedores	8	-	8
Obrigações Tributárias	17	-	17
Provisão de Dividendos a Pagar	2.710	0	2.710
Passivo Financeiro	45.817	(45.817)	0
Não Circulante	414	-	414
Provisão Passivo a Descoberto	414	-	414
Patrimônio Líquido	7.465	45.817	53.281
Capital Social	10	45.817	45.827
Reserva de Lucros	7.455	-	7.455
TOTAL DO PASSIVO	56.431	-	56.431

Demonstração do Resultado	2021		
	Original	Consolidado	
		Alterações	Reapresentado
Receita Operacional	-	1.150	1.150
Venda de Outros Investimentos	-	-	-
Dividendos Fixos s/ Outros Investimentos	-	1.150	1.150
(-) Tributos sobre Receita	-	-	-
Custos s/ Vendas	-	-	-
Lucro Bruto	-	1.150	1.150
Despesas Operacionais	6.927	(1.150)	5.777
Gerais e Administrativas	(1.619)	-	(1.619)
Outras Receitas (Despesas)	4.112	(1.150)	2.961
Equivalência Patrimonial	4.434	-	4.434
Resultado Antes das Receitas e Despesas Financeiras	6.927	-	6.927
Receitas Financeiras	208	-	208
Despesas Financeiras	(5.509)	5.506	(3)
Lucro Antes dos Tributos	1.626	5.506	7.132
Imposto de Renda e Contribuição Social	(54)	-	(54)
Lucro Líquido do Exercício	1.573	5.506	7.078

gisele@versibr.com

Assinado
 GISELE MARTA
 SCHAFFHAUSER
 06396336928
 D4Sign



matheus@verveadvisors.com.br

Assinado
 MATHEUS HENRIQUE DE
 SALES LESSA
 06953885920
 D4Sign



VERSI | Versi I | DFs NEs 2023

Código do documento 41ed1c4d-b8d6-4cbc-bf2e-4c364f0d8a4c



Assinaturas



GISELE MARTA SCHAFHAUSER:06396336928

Certificado Digital

gisele@versibr.com

Assinou



MATHEUS HENRIQUE DE SALES LESSA:06953885920

Certificado Digital

matheus@verveadvisors.com.br

Assinou

Eventos do documento

03 Sep 2024, 16:47:06

Documento 41ed1c4d-b8d6-4cbc-bf2e-4c364f0d8a4c **criado** por VICTOR PORTO SCHIESEL (906f7026-8010-45ce-ac65-5eeb056d94e8). Email:victor@versibr.com. - DATE_ATOM: 2024-09-03T16:47:06-03:00

03 Sep 2024, 16:50:36

VICTOR PORTO SCHIESEL (906f7026-8010-45ce-ac65-5eeb056d94e8). Email: victor@versibr.com. **REMOVEU** o signatário **gabriela@versibr.com** - DATE_ATOM: 2024-09-03T16:50:36-03:00

03 Sep 2024, 16:51:08

Assinaturas **iniciadas** por VICTOR PORTO SCHIESEL (906f7026-8010-45ce-ac65-5eeb056d94e8). Email: victor@versibr.com. - DATE_ATOM: 2024-09-03T16:51:08-03:00

03 Sep 2024, 16:51:40

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MATHEUS HENRIQUE DE SALES LESSA:06953885920
Assinou Email: matheus@verveadvisors.com.br. IP: 191.177.136.46 (bfb1882e.virtua.com.br porta: 22224). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SyngularID,OU=AC SyngularID Multipla,OU=A1,CN=MATHEUS HENRIQUE DE SALES LESSA:06953885920. - DATE_ATOM: 2024-09-03T16:51:40-03:00

03 Sep 2024, 17:37:43

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - GISELE MARTA SCHAFHAUSER:06396336928 **Assinou**
Email: gisele@versibr.com. IP: 186.226.151.190 (186-226-151-190.unifique.net porta: 58498). Dados do Certificado: CN=GISELE MARTA SCHAFHAUSER:06396336928, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=15769640000138, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR. - DATE_ATOM: 2024-09-03T17:37:43-03:00



03 Sep 2024, 17:38:59

VICTOR PORTO SCHIESSEL (906f7026-8010-45ce-ac65-5eeb056d94e8). Email: victor@versibr.com. **REMOVEU** o
signatário **ebran@versibr.com** - DATE_ATOM: 2024-09-03T17:38:59-03:00

Hash do documento original

(SHA256):7a01fae16dc2e06643dcb55a34286c30024a32a4b9bb63561c2ce9a7f4974d46

(SHA512):1a41efa3d1e616b73a31c598d79bb65336f0e345ed74e99a19aa95c0ab144964625f8916c107032c66f768f09a8b896e519d901596af38f3c305f4ab40a6c8c4

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign