

VERSI III 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 Nota 17	Reapresentado Nota 17
CIRCULANTE				
Caixa e Equivalentes de Caixa	5	5.763	5.780	5.559
Impostos a Recuperar		237	81	6
Outros Investimentos - Curto Prazo	6	18.833	22.981	23.166
Partes Relacionadas	7	3.559	4.025	-
Total do Ativo Circulante		28.391	32.867	28.730
NÃO CIRCULANTE				
Realizável a Longo Prazo				
Outros Investimentos - Longo Prazo	6	31.278	110.409	56.809
Impostos a Recuperar		63	-	-
Outros Créditos	8	439	0	0
Total do Realizável a Longo Prazo		31.780	110.409	56.809
Participações Societárias	9	9.740	338	5.370
Intangível		-	-	2
Total do Ativo Não Circulante		41.520	110.747	62.180
TOTAL DO ATIVO		69.911	143.614	90.911

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

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

PASSIVO	Nota	2023	2022	2021
			Reapresentado Nota 17	Reapresentado Nota 17
CIRCULANTE				
Fornecedores		2	141	1
Obrigações Tributárias	10	2	5	31
Provisão de Dividendos a Pagar	11	-	4.610	3.158
Outras Obrigações		-	698	698
Total do Passivo Circulante		4	5.454	3.888
NÃO CIRCULANTE				
Provisão Passivo a Descoberto	9	-	-	414
Partes Relacionadas	7	6.757	-	-
Total do Passivo Não Circulante		6.757	-	414
PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
	12			
Capital Social		57.427	136.223	81.551
Reserva Legal		1.224	-	-
Reservas de Lucros		4.499	1.937	5.057
Total do Patrimônio Líquido		63.151	138.160	86.608
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		69.911	143.614	90.911

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

Versi III 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	13	69.808	37.608	2.680
Venda de Outros Investimentos		44.608	15.190	5
Dividendos Fixos s/ Outros Investimentos		25.200	22.419	2.675
(-) Tributos sobre Receita		-	-	-
Custos s/ Vendas	14	(44.608)	(15.190)	(5)
Lucro Bruto		25.200	22.419	2.675
<u>Despesas Operacionais</u>				
Gerais e Administrativas		(2.357)	(2.268)	(710)
Outras Receitas (Despesas)	15	120	(2.828)	4.571
Equivalência Patrimonial	9	497	528	3.019
Total das Despesas Operacionais		(1.739)	(4.568)	6.880
Resultado Antes das Receitas e Despesas Financeiras		23.460	17.851	9.555
Receitas Financeiras	16	1.090	575	200
Despesas Financeiras	16	(65)	(48)	(3)
Lucro (Prejuízo) Antes dos Tributos e Participações		24.485	18.378	9.752
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes		-	-	(56)
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício		24.485	18.378	9.696

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

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

	2023	2022	2021
		Reapresentado Nota 17	Reapresentado Nota 17
Lucro Líquido (Prejuízo) do Exercício	24.485	18.378	9.696
Resultado Abrangente Total do Exercício	24.485	18.378	9.696

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

Versi III 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>5.057</u>	<u>5.067</u>
Ajustes	<u>81.541</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>81.541</u>
Saldos rerepresentados em 31 de dezembro de 2021	<u>81.551</u>	<u>-</u>	<u>5.057</u>	<u>86.608</u>
Aumento/(Redução) de Capital	54.671	-	-	54.671
Ajuste Reflexo Controladas e Coligadas	-	-	(71)	(71)
Resultado do Exercício	-	-	18.378	18.378
Distribuição de Lucros	-	-	(21.427)	(21.427)
Absorção de Prejuízo	-	-	-	-
Constituição da Reserva de Lucros	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>136.223</u>	<u>-</u>	<u>1.937</u>	<u>138.160</u>
Aumento/(Redução) de Capital	(78.796)	-	-	(78.796)
Lucro do Exercício	-	-	24.485	24.485
Distribuição de Lucros	-	-	(20.699)	(20.699)
Constituição de Reserva Legal	-	1.224	(1.224)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u>57.427</u>	<u>1.224</u>	<u>4.499</u>	<u>63.151</u>

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

Versi III 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	24.485	18.378	9.696
Ajustado por:			
Equivalência Patrimonial	(497)	(528)	(3.019)
(Ganhos) / Perdas em Investimentos	(116)	2.828	(4.571)
Varição nos Ativos e Passivos Operacionais			
Impostos a Recuperar	(220)	(75)	(4)
Outras Contas a Receber	(439)	-	-
Fornecedores	(138)	139	1
Obrigações Tributárias	(3)	(26)	30
Outras Obrigações	(698)	-	(29)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	22.373	20.715	2.103
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS			
Aquisições de Participações Societárias	(9.423)	3	(103)
Aquisições/Baixas de Ativos Intangíveis	-	2	-
Alienação/Baixa de Participações Societárias	634	-	103
Partes Relacionadas	83.747	(57.440)	-
Lucros Recebidos	-	2.245	7.539
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos	74.958	(55.192)	7.538
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS			
Partes Relacionadas	2.147	1.452	4.991
Aumento/(Redução) de Capital	(78.796)	54.671	-
Distribuição de Lucros	(20.699)	(21.427)	(10.207)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos	(97.348)	34.698	(5.216)
AUMENTO (DIMINUIÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(17)	221	4.426
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	5.780	5.559	1.133
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	5.763	5.780	5.559

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

NOTA 1 – CONTEXTO OPERACIONAL

A **VERSI III PARTICIPAÇÕES S.A.** (“Companhia”) é uma sociedade anônima fechada, registrada no CNPJ sob o nº 36.846.619/0001-69, 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 02 de abril de 2020 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 Judgements*", 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 representação, 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	17	3
Aplicações Financeiras	5.746	5.776
Total de Caixa e Equivalentes	5.763	5.780

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 9,47% ao ano, enquanto em 2022 representou 7,28%.

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	-	4.500
CAC SPE Mogi das Cruzes 2	2.300	-
Concvita Jardim das Palmeiras	4.998	2.026
Dividendos a Receber (a)	1.485	-
Fento SCP Pinheiros	3.116	-
Fento SPE Firenze	3.800	3.800
Fento SPE Habitten Santa Regina	2.300	2.907
Fento SPE Izabel Artacho	1.200	1.722
Fento SPE Pinheiros	-	3.116
G Ferdinandi	-	2.257
Longirude SPE Sumaré I Icon	-	860
Longitude SPE Bosque Dos Ipês	-	1.589
Longitude SPE Hortolândia 12 Life	-	720
Longitude SPE Hype S.A.	-	1.937
Longitude SPE Miraggio S.A.	-	3.480
Longitude SPE Monte Mor Epic	1.100	1.095
Longitude SPE Monte Mor Wide	-	1.500
Longitude SPE Paradiso S.A.	-	1.750
Longitude SPE Parque Amizade S.A.	-	3.300
Longitude SPE Perfetto Residencial	-	1.000
Longitude SPE Quinta Do Lago	-	2.300
Longitude SPE Salto Soul	-	700
Longitude SPE Stuppendo	-	2.345
Longitude SPE Sumaré 20 One	-	560
Mais Lar SCP Maranhão	2.998	-
Mais Lar SPE Estrada D	2.750	3.000
Mais Lar SPE Mugango	2.750	2.750
Mais Lar SPE Manauara I	4.500	-
Mais Lar SPE Manauara II	2.300	-
Mias Lar SPE Vale Verde	700	5.000
Mais Lar SPE 40MG Melão	1.600	6.300

Versi III Participações S.A.
Notas Explicativas da Administração às Demonstrações
Financeiras de 31 de dezembro de 2023

Mais Lar SPE Forlife Bambu	1.000	2.500
Mais Lar SPE Porto Alegre	-	748
Moratti SPE Mora Jardim	-	500
RD SCP Cidadão Manauara II	-	5.224
RD SPE Manauara I	-	9.350
RD SPE Manauara II	-	14.130
RD SPE Manauara IX	-	8.428
RD SPE Manauara V	-	2.962
RDR SPE Minas da Prata	-	600
Rottas SCP Oficinas	-	3.496
Rottas SPE Neoville RT 20	-	2.500
Rottas SPE Novo Horizonte	-	700
Rottas SPE Saltinho	-	3.960
Tectus Construtora e Incorporadora	-	11.678
Victa SPE Castelão	-	600
Victa SPE Padre Climério	4.500	-
Victa SPE Praia do Futuro	-	5.500
Victa SPE Zildenia	6.713	-
Total Outros Investimentos	50.110	133.390

(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	18.833	22.981
Total não Circulante	31.278	110.409
Total Outros Investimentos	50.110	133.390

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

Ano	Valor
2024	38.812
2025	4.000
2026	2.300
2027	4.997
Total	50.110

NOTA 7 - PARTES RELACIONADAS

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

	2023	2022
Versi Participações LTDA	3.559	4.025
Total Partes Relacionadas	3.559	4.025

No Passivo Não Circulante, a empresa reconhece as seguintes obrigações com Partes Relacionadas:

	2023	2022
7 Holding LTDA (a)	6.757	-
Total Partes Relacionadas	6.757	-

- (a) Originalmente a Controlada Enjoy Empreendimento Imobiliário tinha como acionistas a Versi III Participações S.A. e a 7 Holding LTDA. A sócia 7 Holding comprou as cotas da Versi III, que ficou com esse saldo a pagar. Essa transferência foi formalizada em janeiro de 2024 mediante registro de ato societário.

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	439	-
Total Partes Relacionadas	439	-

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	9.740	338
	9.740	338

Movimentação dos Investimentos	2023	2022
Saldo em 01 de janeiro	338	4.955
Aquisições de Participações Societárias	9.423	3
Alienação/Baixa de Participações Societárias	(634)	(2.833)
Ajustes Reflexos em Investidas	0	(71)
Equivalência Patrimonial	497	528
Distribuição Desproporcional de Lucros	116	0
Dividendos recebidos	0	(2.245)
Saldo em 31 de dezembro	9.740	338

- (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	2023	2022
SCP Jardim das Palmeiras	Brasil	Coligada	25,00%	25,00%
SCP Maranhão	Brasil	Coligada	19,00%	0,00%
Enjoy Empreendimento Imobiliário Ltda.	Brasil	Coligada	94,21%	0,00%

NOTA 10 – OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Abaixo segue detalhamento das obrigações tributárias da Companhia:

	2023	2022
PIS a Recolher	0	1
COFINS a Recolher	2	4
Total de Obrigações Tributárias	2	5

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	4.610	3.158
Dividendos propostos	20.699	21.427
Pagamento de dividendos	(25.309)	(19.974)
Saldo em 31 de dezembro	(0)	4.610

NOTA 12 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO

12.1 Capital Social

O Capital Social integralizado é de R\$ 57.427.171,76 (cinquenta e sete milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, cento e setenta e um reais e setenta e seis 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	1.224	-
Reserva de Lucros	4.499	1.937
Total	5.723	1.937

NOTA 13 – RECEITAS

	2023	2022
Venda de Outros Investimentos	44.608	15.190
Dividendos Fixos s/ Outros Invest.	25.200	22.419
Total de Receita Líquida	69.808	37.608

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	(44.608)	(15.190)
Total de Custos	(44.608)	(15.190)

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
Ganhos Participações Societárias	4	(2.828)
Perdas Participações Societárias (a)	-	-
Distribuição Lucros Desproporcional	116	-
Outras Receitas e Despesas	120	(2.828)

(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	2	154
Receitas de Aplicações Financeiras	1.088	420
Total das Receitas Financeiras	1.090	575

Despesas Financeiras	2023	2022
Despesas Bancárias	(5)	(6)
Juros Pagos	-	(7)
Outras Despesas	(60)	(35)
Total das Despesas Financeiras	(65)	(48)

Resultado Financeiro Líquido	1.024	527
-------------------------------------	--------------	------------

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	32.867	(27.006)	32.867
Caixa e Equivalentes de Caixa	5.780	-	5.780
Impostos a Recuperar	81	-	81
Partes Relacionadas	27.006	(27.006)	-
Outros Investimentos - Curto Prazo	-	27.006	27.006
Não Circulante	110.747	-	110.747
Realizável a Longo Prazo	110.409	-	110.409
Partes Relacionadas	110.409	(110.409)	-
Outros Investimentos - Longo Prazo	-	110.409	110.409
Outros Créditos	0	-	0
Investimentos	338	-	338
TOTAL DO ATIVO	143.614	(27.006)	143.614
Passivo	Original	Alterações	Reapresentado
Circulante	141.666	(136.213)	5.454
Fornecedores	141	-	141
Obrigações Tributárias	5	-	5
Provisão de Dividendos a Pagar	4.610	-	4.610
Passivo Financeiro	136.213	(136.213)	-
Outras Obrigações	698	-	698
Não Circulante	-	-	-

Provisão Passivo a Descoberto	-	-	-
Patrimônio Líquido	1.947	136.213	138.160
Capital Social	10	136.213	136.223
Reserva de Lucros	1.937	-	1.937
TOTAL DO PASSIVO	143.614	-	143.614

Demonstração do Resultado

2022

	Consolidado		
	Original	Alterações	Reapresentado
Receita Operacional	-	37.608	37.608
Venda de Outros Investimentos	-	15.190	15.190
Dividendos Fixos s/ Outros Invest.	-	22.419	22.419
(-) Tributos sobre Receita	-	0	0
Custos s/ Vendas	-	(15.190)	(15.190)
Lucro Bruto	-	22.419	22.419
Despesas Operacionais	17.851	(22.419)	(4.568)
Gerais e Administrativas	(2.268)	-	(2.268)
Outras Receitas (Despesas)	19.591	(22.419)	(2.828)
Equivalência Patrimonial	528	-	528
Resultado Antes das Receitas e Despesas Financeiras	17.851	0	17.851
Receitas Financeiras	575	-	575
Despesas Financeiras	(17.924)	17.877	(48)
Lucro Antes dos Tributos	501	17.877	18.378
Imposto de Renda e Contribuição Social	-	-	-
Lucro Líquido do Exercício	501	17.877	18.378

Balanco Patrimonial

31/12/2021

Ativo	Consolidado		
	Original	Alterações	Reapresentado
Circulante	28.730	-	28.730
Caixa e Equivalentes de Caixa	5.559	-	5.559
Impostos a Recuperar	6	-	6
Partes Relacionadas	23.166	(23.166)	23.166
Outros Investimentos - Curto Prazo	-	23.166	-
Não Circulante	62.180	-	62.181
Realizável a Longo Prazo	56.809	-	56.809
Partes Relacionadas	56.809	(56.809)	-
Outros Investimentos - Longo Prazo	0	56.809	56.809
Outros Créditos	0	-	0

Investimentos	5.370	-	5.370
Intangível	2	-	2
TOTAL DO ATIVO	90.911	-	90.911
Passivo	Original	Alterações	Reapresentado
Circulante	85.429	(81.541)	3.888
Fornecedores	1	-	1
Obrigações Tributárias	31	-	31
Provisão de Dividendos a Pagar	3.158	-	3.158
Passivo Financeiro	81.541	(81.541)	-
Outras Obrigações	698	-	698
Não Circulante	414	-	414
Provisão Passivo a Descoberto	414	-	414
Patrimônio Líquido	5.067	81.541	86.608
Capital Social	10	81.541	81.551
Reserva de Lucros	5.057	-	5.057
TOTAL DO PASSIVO	90.911	-	90.911

Demonstração do Resultado		2021		
		Consolidado		
		Original	Alterações	Reapresentado
Receita Operacional	-	2.675		2.675
Venda de Outros Investimentos	-	-		-
Dividendos Fixos s/ Outros Invest.	-	2.675		2.675
(-) Tributos sobre Receita	-	-		-
Custos s/ Vendas	-	-		-
Lucro Bruto	-	2.675		2.675
Despesas Operacionais	9.555	(2.675)		6.880
Gerais e Administrativas	(710)	-		(710)
Outras Receitas (Despesas)	7.246	(2.675)		4.571
Equivalência Patrimonial	3.019	-		3.019
Resultado Antes das Receitas e Despesas Financeiras	9.555	-		9.555
Receitas Financeiras	200	-		200
Despesas Financeiras	(10.210)	10.207		(3)
Lucro Antes dos Tributos	(455)	10.207		9.752
Imposto de Renda e Contribuição Social	(56)	-		(56)
Lucro Líquido do Exercício	(511)	10.207		9.696

matheus@verveadvisors.com.br

Assinado
 MATHEUS HENRIQUE DE
 SALES LESSA
 06953885920
 D4Sign



gisele@versibr.com

Assinado
 GISELE MARTA
 SCHAFHAUSER
 06396336928
 D4Sign



VERSI | Versi III | DFs NEs 2023

Código do documento 7e56ee7e-0087-4e3e-bbe6-b0c53692acd2



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, 16:56:53

Documento 7e56ee7e-0087-4e3e-bbe6-b0c53692acd2 **criado** por VICTOR PORTO SCHIESEL

(906f7026-8010-45ce-ac65-5eeb056d94e8). Email:victor@versibr.com. - DATE_ATOM: 2024-09-03T16:56:53-03:00

03 Sep 2024, 16:57:49

VICTOR PORTO SCHIESEL (906f7026-8010-45ce-ac65-5eeb056d94e8). Email: victor@versibr.com. **REMOVEU** o signatário **gabriela@versibr.com** - DATE_ATOM: 2024-09-03T16:57:49-03:00

03 Sep 2024, 16:58:51

Assinaturas **iniciadas** por VICTOR PORTO SCHIESEL (906f7026-8010-45ce-ac65-5eeb056d94e8). Email: victor@versibr.com. - DATE_ATOM: 2024-09-03T16:58:51-03:00

03 Sep 2024, 16:59:21

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: 60600). 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: 2024-09-03T16:59:21-03:00

03 Sep 2024, 17:36:14

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: 36338). 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: 2024-09-03T17:36:14-03:00



03 Sep 2024, 17:38:53

VICTOR PORTO SCHIESSEL (906f7026-8010-45ce-ac65-5eeb056d94e8). Email: victor@versibr.com. **REMOVEU** o
signatário **ebran@versibr.com** - DATE_ATOM: 2024-09-03T17:38:53-03:00

Hash do documento original

(SHA256):ffcca9424e5d9955628488cfa0519581bd5aed03b5fd719264d959bee2c813d0

(SHA512):50d140b436e2a1a9c38876cb0f51efe22764f6ff30381b25fe949fd52dcb45d6ecfd8299d7e0ce510c9b9fcd1b3e4e27a7e5531645582da0178444eb5158b2de

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

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign