

VERSI IV PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 57.599.696/0001-31

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Com as demonstrações comparativas de 2024)

VERSI IV PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Demonstrações financeiras individuais elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

BALANÇO PATRIMONIAL

Quadro 1 – Balanço patrimonial em 31 de dezembro

ATIVO	2025	2024
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	4.156	10.576
Impostos a recuperar	79	–
Outros investimentos – curto prazo (Nota 6)	54.497	11.500
Partes relacionadas	–	–
Total do ativo circulante	58.732	22.076
NÃO CIRCULANTE		
Outros investimentos – longo prazo (Nota 6)	7.542	12.000
Impostos a recuperar	–	–
Outros créditos	254	–
Participações societárias	–	–
Total do ativo não circulante	7.796	12.000
TOTAL DO ATIVO	66.528	34.076

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2025	2024
CIRCULANTE		
Fornecedores	2	2
Obrigações tributárias	–	5
Provisão de dividendos a pagar	–	–
Total do passivo circulante	2	8
NÃO CIRCULANTE		
Partes relacionadas	–	–
Total do passivo não circulante	–	–
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Nota 7)		
Capital social	65.893	34.032
Reserva legal	616	20
Reservas de lucros	17	17
Total do patrimônio líquido	66.526	34.069
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	66.528	34.076

Fonte: elaborado pela administração da Companhia. Valores expressos em milhares de reais.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Quadro 2 – Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro

Descrição	2025	2024
Receita operacional (Nota 8)	42.174	391
Venda de outros investimentos	30.752	–
Dividendos fixos s/ outros investimentos	11.422	391
(–) Tributos sobre a receita	–	–
Custos sobre vendas	(30.752)	–
Lucro bruto	11.422	391
Despesas operacionais		
Gerais e administrativas	(31)	(5)
Outras receitas (despesas)	–	–
Equivalência patrimonial	–	–
Total das despesas operacionais	(31)	(5)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras	11.391	386
Receitas financeiras (Nota 9)	800	23
Despesas financeiras (Nota 9)	(46)	(2)
Lucro antes dos tributos e participações	12.145	408
Imposto de renda e contribuição social correntes	(232)	(4)
Lucro líquido do exercício	11.913	404

Fonte: elaborado pela administração da Companhia. Valores expressos em milhares de reais.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

Quadro 3 – Demonstração do resultado abrangente dos exercícios findos em 31 de dezembro

Descrição	2025	2024
Lucro líquido do exercício	11.913	404
Outros resultados abrangentes	–	–
Resultado abrangente total do exercício	11.913	404

Fonte: elaborado pela administração da Companhia. Valores expressos em milhares de reais.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Quadro 4 – Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Descrição	Capital social	Reserva legal	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	–	–	–	–
Aumento/(redução) de capital	34.032	–	–	34.032
Lucro do exercício	–	–	404	404
Distribuição de lucros	–	–	(367)	(367)
Conversão de lucros em capital	–	–	–	–
Constituição de reserva legal	–	20	(20)	–
Saldos em 31 de dezembro de 2024	34.032	20	17	34.069
Aumento/(redução) de capital	31.861	–	–	31.861
Lucro do exercício	–	–	11.913	11.913
Distribuição de lucros	–	–	(11.318)	(11.318)
Conversão de lucros em capital	–	–	–	–
Constituição de reserva legal	–	596	(596)	–
Saldos em 31 de dezembro de 2025	65.893	616	17	66.526

Fonte: elaborado pela administração da Companhia. Valores expressos em milhares de reais.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Quadro 5 – Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro

Descrição	2025	2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro antes dos tributos	12.145	408
Tributos sobre o lucro	(232)	(4)
<i>Variação nos ativos e passivos operacionais</i>		
Impostos a recuperar	(79)	–
Outras contas a receber	(16)	–
Fornecedores	–	2
Obrigações tributárias	(5)	5
Caixa líquido das atividades operacionais	11.814	411
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisições de participações societárias	–	–
Alienação/baixa de participações societárias	–	–
Aquisição de outros investimentos	(38.778)	(23.500)
Caixa líquido das atividades de investimento	(38.778)	(23.500)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Partes relacionadas	–	–
Aumento/(redução) de capital	31.861	34.032
Distribuição de lucros	(11.318)	(367)
Caixa líquido das atividades de financiamento	20.544	33.665
Aumento (diminuição) de caixa e equivalentes	(6.420)	10.576
Caixa e equivalentes no início do exercício	10.576	–
Caixa e equivalentes no final do exercício	4.156	10.576

Fonte: elaborado pela administração da Companhia. Valores expressos em milhares de reais.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

1 CONTEXTO OPERACIONAL

A Versi IV Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima fechada, registrada no CNPJ sob o nº 57.599.696/0001-31, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, à Rua Candido Xavier, nº 602, Conjunto 102, Bairro Água Verde, CEP 80.240-280.

A Companhia iniciou suas atividades em 08 de outubro de 2024 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 da assinatura do acordo de acionistas. A rentabilidade histórica da Companhia não deve ser considerada por investidores como garantia de retorno futuro.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 18 de março de 2026.

1.1 Principais eventos ocorridos durante o exercício de 2025

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional (“EC”) nº 132, que estabelece a Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo. O modelo da Reforma está baseado em um IVA repartido (“IVA dual”) em duas competências: uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços – CBS), que substituirá o PIS e a COFINS, e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços – IBS), que substituirá o ICMS e o ISS.

Foi também criado um Imposto Seletivo (“IS”), de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos de lei complementar.

Em 17 de dezembro de 2024, foi concluída a aprovação, pelo Congresso Nacional, do primeiro projeto de lei complementar (PLP) 68/2024, que regulamentou parte da Reforma. O PLP 68/2024 foi sancionado com vetos pelo Presidente da República em 16 de janeiro de 2025, tornando-se a Lei Complementar nº 214/2025.

Embora a regulamentação e a instituição do Comitê Gestor do IBS tenham sido inicialmente tratadas no PLP nº 108/2024 – segundo projeto de regulamentação da Reforma, ainda a ser apreciado pelo Senado Federal –, parte da tratativa já foi incorporada ao PLP nº 68/2024, aprovado conforme acima mencionado, que, entre outras previsões, determinou a

instituição, até 31 de dezembro de 2025, do referido Comitê, responsável pela administração do imposto.

Haverá um período de transição de 2026 a 2032, em que os dois sistemas tributários – antigo e novo – coexistirão. Os impactos da Reforma na apuração dos tributos, a partir do início do período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por lei complementar. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

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 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), propriedades para investimento, bem como os ativos dos planos de pensão, tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo. Os ativos mantidos para 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. As áreas que requerem maior nível de julgamento e maior complexidade, bem como aquelas nas quais premissas e estimativas são significativas, estão divulgadas na Nota 3.

3 RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

3.1 Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

3.1.1 Novas normas e interpretações não adotadas pela Companhia

As alterações de normas e as novas normas listadas a seguir, que entraram em vigor em 2025, não são aplicáveis ou não tiveram impacto material nestas demonstrações financeiras:

- IAS 7 / CPC 03 – Demonstração dos fluxos de caixa e IFRS 7 / CPC 40 – Instrumentos financeiros: evidenciação, que estabelecem novos requisitos de divulgação das operações de financiamento com fornecedores (risco sacado);
- IAS 1 / CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis, que prevê novos requisitos para classificação como circulante quando a entidade não tem, no final do período de reporte, o direito de diferir a liquidação do passivo por pelo menos doze meses após o período de reporte;
- IFRS 16 / CPC 06 (R2) – Arrendamentos, que estabelece requisitos de reconhecimento e mensuração em operações de venda e retroarrendamento (*sale and leaseback*).

3.2 Classificação de itens circulantes e não circulantes

No balanço patrimonial, ativos e obrigações vencidos ou com expectativa de realização dentro dos próximos doze meses são classificados como itens circulantes; aqueles com vencimento ou expectativa de realização superior a doze meses são classificados como itens não circulantes.

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o numerário em poder da Companhia, os depósitos bancários de livre movimentação e as 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, determinados conforme descrito a seguir.

3.4.1 Outros investimentos – São os investimentos efetuados mediante aquisição de ações preferenciais em Sociedades de Propósito Específico (SPE), 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 e longo prazo depende da previsão contratual para recompra pela sociedade emissora.

3.4.2 Participações societárias – São os investimentos permanentes em sociedades controladas e coligadas, avaliados pelo método da equivalência patrimonial.

3.5 Contas a pagar a fornecedores

As contas a pagar a fornecedores são obrigações por bens ou serviços adquiridos no curso ordinário dos negócios, inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com uso do método da taxa de juros efetiva. Na prática, são normalmente reconhecidas pelo valor da fatura correspondente, ajustado 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 possa ser 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 e quando é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a Companhia.

3.7.1 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 receita é reconhecida quando do recebimento em caixa, processo pelo qual a sociedade emissora das ações obtém quitação da operação. Essas receitas são reconhecidas como o evento de devolução do capital aportado nas obras investidas, sempre pelo valor original do investimento; a Companhia não obtém ganho de capital com a venda destes investimentos.

3.7.2 Dividendos fixos sobre outros investimentos – A Companhia reconhece mensalmente receitas com dividendos fixos e preferenciais incidentes sobre outros investimentos. Tais dividendos são devidos pelas sociedades investidas conforme seu estatuto social e acordo de acionistas.

3.8 Tributos sobre o lucro

Os tributos sobre o lucro do período compreendem o imposto de renda e a contribuição social correntes, reconhecidos na demonstração do resultado. Os encargos correntes são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço.

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 2025, 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 projeta a realização de lucro contábil; conforme a legislação tributária vigente, os dividendos provenientes de investimentos são isentos de tributação, o que causa descompasso entre o lucro contábil e o lucro fiscal tributável.

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, a Companhia 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 risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social. A Companhia não identificou indícios de redução ao valor recuperável (*impairment*), no exercício corrente e no comparativo, nem 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 a do risco de liquidez pela área de tesouraria, segundo as políticas aprovadas pelo Conselho de Administração.

Risco de crédito – As decisões de investimento 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 a decisão de crédito. Todos os projetos são levados à deliberação em comitê de crédito específico, no qual são avaliados riscos comerciais, financeiros, de imagem e societários, bem como o atendimento às políticas. A administração não considera nenhuma perda decorrente de inadimplência, dadas as garantias estabelecidas em cada operação e o histórico de cumprimento contratual dos parceiros.

Risco de liquidez – A previsão de fluxo de caixa é realizada pela área de finanças, que monitora continuamente as exigências de liquidez da Companhia para assegurar caixa

suficiente às necessidades operacionais. O excesso de caixa é investido em contas bancárias com incidência de juros e em aplicações com prazos adequados às necessidades de caixa.

4.3 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às demais partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital adequada para reduzir custos e aumentar a eficiência. Para manter ou ajustar a estrutura de capital, a administração pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas, emitir novas ações ou vender ativos.

5 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Quadro 6 – Composição de caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2025	2024
Bancos conta movimento	1	–
Depósitos bancários de curto prazo	4.155	10.576
Total de caixa e equivalentes	4.156	10.576

Fonte: elaborado pela administração da Companhia.

6 OUTROS INVESTIMENTOS

A Companhia reconhece como outros investimentos os aportes realizados nas SPE investidas, via aquisição de ações preferenciais (PN).

Quadro 7 – Composição dos outros investimentos

Descrição	2025	2024
Dividendos a receber ^(a)	16	–
Rottas – SPE Novo Horizonte	–	500
Victa – SPE Maracanaú	3.500	–
BP8 – SPE Pop Granja	6.827	–
Herc – SPE Topázio Cupecê	9.891	–
Longitude – SPE Perus	3.332	–
Victa – SPE Benvinda	249	–
Quartzo – SPE QRTZ39 Bon Vivant	2.000	–
Longitude – SPE Lumi	5.000	7.000
Longitude Indaiatuba – SPE (Elev)	8.000	8.000
Longitude – SPE Zen	7.500	5.500
Longitude – SPE Trend	2.000	1.100
Alcance – SPE Villa Felicità	1.000	500
BKM – SPE BKM 03 Parque Itajubá	2.200	900
Rottas – SPE Amplo Park – RT 23	700	–
Victa – SPE Santa Maria	4.000	–
Victa – SPE Ayrton Senna	825	–
Versarti – Greenpark Residence	5.000	–
Total de outros investimentos	62.039	23.500

Fonte: elaborado pela administração da Companhia.

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

Quadro 8 – Segregação entre circulante e não circulante

Descrição	2025	2024
Total circulante	54.497	11.500
Total não circulante	7.542	12.000
Total de outros investimentos	62.039	23.500

Fonte: elaborado pela administração da Companhia.

Quadro 9 – Prazos contratuais de realização

Ano	Valor
2026	54.497
2027	7.542
Total	62.039

Fonte: elaborado pela administração da Companhia.

7 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

7.1 Capital social

O capital social integralizado é de R\$ 65.893, representado majoritariamente por ações ordinárias.

7.2 Reservas de lucros

A Companhia apresenta saldo de reservas de lucros a destinar, conforme disposição em assembleia.

Quadro 10 – Reservas de lucros

Descrição	2025	2024
Reserva legal	616	20
Reserva de lucros	17	17
Total	632	37

Fonte: elaborado pela administração da Companhia.

8 RECEITAS

Quadro 11 – Composição das receitas

Descrição	2025	2024
Venda de outros investimentos	30.752	–
Dividendos fixos s/ outros investimentos	11.422	391
Total de receita líquida	42.174	391

Fonte: elaborado pela administração da Companhia.

9 RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

Quadro 12 – Receitas e despesas financeiras

Descrição	2025	2024
Juros recebidos	–	23
Receitas de aplicações financeiras	800	–
Total das receitas financeiras	800	23
Despesas bancárias	(4)	–
Outras despesas	(42)	–
Total das despesas financeiras	(46)	–
Resultado financeiro líquido	754	23

Fonte: elaborado pela administração da Companhia.