

Operação CRI 4ªE | 1º à 3ºS

Emissora SOU SECURITIZADORA SA

Data-base agosto, 2026

Devedora VERSI INVESTIMENTOS S.A.

Lastro Créditos Imobiliários

1. VISÃO GERAL DA EMISSÃO

Dados gerais da emissão, participantes e características das séries

Dados Gerais da Emissão

Emissão	4ª Emissão	Operação	VERSI II	Valor total	25.374.000,00	Agente fiduciário	N/A
Escriturador	TERRA DTVM LTDA	Custodiante	TERRA DTVM LTDA	Agência de rating	N/A	Coordenador líder	SOU SECURITIZADORA SA
Data de emissão	29/06/2026	Vencimento	12/06/2034	Indexador	CDI	Periodicidade	Mensal
Ambiente de Negociação	B3	Liquidante	TERRA DTVM LTDA	Distribuição	Privada		

Características das Séries

Série	Classe	Código IF	Código ISIN	Indexador	Pu de Emissão	Quantidade Emitida	Volume de Emissão
1	-	26F4132243	BRSOUSCRI033	CDI + 3.0000 % a.a.	1.000,00000000	10.203	R\$ 10.203.000,00
2	-	26F4136693	BRSOUSCRI041	CDI + 2.7500 % a.a.	1.000,00000000	10.171	R\$ 10.171.000,00
3	-	26F4137375	BRSOUSCRI025	CDI + 3.5000 % a.a.	1.000,00000000	5.000	R\$ 5.000.000,00

2. POSIÇÃO NA DATA-BASE

Resumo patrimonial e posição das séries na data-base

Posição das Séries

Série	Classe	Qtd. integralizada	PU na data-base	Saldo Devedor na data-base	% alocação	Volume integralizado
1	-	9.348	1.003,08956661	R\$ 9.376.881,27	53,38%	92%
2	-	3.845	1.002,78813454	R\$ 3.855.720,38	21,95%	38%
3	-	4.318	1.003,31390600	R\$ 4.332.309,45	24,66%	86%

Posição Lastro

Série	Classe	Qtd. integralizada	PU na data-base	Saldo Devedor na data-base	% alocação	Volume integralizado
NC 1	-	9.159	1.003,31390600	R\$ 9.189.352,07	53,07%	90%
NC 2	-	3.780	1.003,31390600	R\$ 3.792.526,56	21,90%	37%
NC 3	-	4.318	1.003,31390600	R\$ 4.332.309,45	25,02%	86%

Caixa / Investimentos

Indicador	Valor
Caixa	R\$ 856,82
Investimentos	R\$ 30.274,92

3. DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO

Estrutura para acompanhar último pagamento das séries

Data de Pagamento		10/08/2026						
Série	PU Juros	PU Amortização	PU AMEX	Pagamento PU	Juros Total	Amortização Total	Pagamento Total	
1	13,62697429	-	0,12794239	13,75491668	R\$ 127.384,96	R\$ 1.196,01	R\$ 128.580,96	
2	13,42042582	-	0,38100346	13,80142928	R\$ 51.601,54	R\$ 1.464,96	R\$ 53.066,50	
3	14,03875545	-	-	14,03875545	R\$ 60.619,35	R\$ 0,00	R\$ 60.619,35	

Próxima data de Pagamento		10/09/2026						
---------------------------	--	------------	--	--	--	--	--	--

Ordem de Prioridade de Pagamentos

RecebíveisDireitos Creditórios		R\$ 242.266,80
(i) Despesas		R\$ 0,00
(ii) Encargos		R\$ 0,00
(iii) Remuneração		R\$ 239.605,84
(iv) Amortização		R\$ 2.660,96
Status		-

4. FLUXOS E MOVIMENTAÇÕES

Recebimentos da carteira, movimentação financeira e pagamentos

Movimentação Financeira do Período	
Evento	Valor
Recebimento mensal	R\$ 238.546,53
Despesas	-R\$ 66.041,72
Movimentação de fundos	R\$ 0,00
Pagamentos a investidores	-R\$ 242.266,80
Devolução de excedente	R\$ 0,00

5. MONITORAMENTO FINANCEIRO

Fundos, cobertura e demais indicadores de enquadramento

Indicadores Monitorados				
Indicador	Apurado	Valor Mínimo	Situação	Cláusula / referência
Fundo de Despesas	R\$ 30.274,92	R\$ 30.000,00	Em Conformidade	TS 15.2
Razão Mínima de Garantia	591%	100%	Em Conformidade	TS 3.1.5 (ii)

Observações

6. OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

Matriz de obrigações, periodicidade, cláusula e status

Obrigações Monitoradas

Responsável	Categoria	Obrigação	Periodicidade	Cláusula	Status
Securitizadora	Covenant Financeiro	sendo que o Fundo de Despesas deverá manter, até o resgate total dos CRI, saldo equivalente a, no mínimo, R\$30.000,00 (Trinta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas" ou "Valor do Fundo de Despesas").	Continua	TS 15.2	Em Conformidade
Securitizadora	Covenant Financeiro	a todo tempo, do Valor Econômico das Garantias equivalente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor das Notas Comerciais, nos termos dos Documentos da Operação.	Continua	TS 3.1.5 (ii)	Em Conformidade
Securitizadora	Fechamento	O atendimento da Razão Mínima de Garantia será verificado pela Securitizadora mensalmente, mediante relatório de cálculo a ser encaminhado pela Emitente à Securitizadora até o dia 10 (dez) de cada mês ("Data de Verificação"), acompanhado dos documentos e informações razoavelmente necessários para suporte dos valores considerados.	Continua	NC 4.13.1.1.7.	Em Conformidade
Securitizadora	Pagamento PMT (Operações)	Amortização de Principal de CRI: Os CRI serão amortizados mediante a utilização dos recursos recebidos pela Securitizadora em decorrência dos Créditos Imobiliários e dos demais ativos integrantes do Patrimônio Separado.	Continua	TS 5.4	Em Conformidade
Securitizadora	Covenant Financeiro	O regime previsto na Cláusula 4.7.5.1 acima será automaticamente interrompido ("Interrupção da Substituição de Garantias") caso seja verificado (i) em qualquer Data de Verificação Financeira (conforme abaixo definido): (a) Patrimônio Líquido / Ativo Total inferior a 40% (quarenta por cento);	Continua	NC 4.7.5.2 (a)	Em Conformidade
Securitizadora	Fechamento	Mensalmente, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da respectiva Data de Pagamento, a Securitizadora consultará o saldo disponível na Conta Vinculada para fins de verificação da disponibilidade de recursos em montante suficiente para o pagamento da PMT Subsequente.	Continua	NC 4.8.2	Em Conformidade
Securitizadora	Fechamento	Adicionalmente, independentemente do quanto disposto na Cláusula 4.8.3 acima, os valores referentes ao pagamento de Dividendos Fixos Mensais 2 – DFM2 que venham a ser depositados na Conta Vinculada deverão ser transferidos para a Conta de Livre Movimentação.	Continua	NC 4.8.4	Em Conformidade
Securitizadora	Documento	A Devedora deverá comprovar, semestralmente, a Destinação dos Recursos mediante a disponibilização à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da emissão das Notas Comerciais	Continua	TS 4.2.3	Em Conformidade

7. GARANTIAS DA OPERAÇÃO

Matriz de garantias, periodicidade, cláusula e status

Garantias Monitoradas

Responsável	Categoria	Obrigação	Periodicidade	Cláusula	Status
Devedora	Registro	Aprovação Societária da Cedente: A emissão da CCI e sua cessão no âmbito da Operação de Securitização foram aprovadas, nos termos da reunião de sócios da Cedente, realizada em 26 de maio de 2026, a ser objeto de registro perante a JUCESC ("Aprovação Societária da Cedente").	Única	AF 11.1	Em Conformidade
Devedora	Registro	11.2. A Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária o comprovante de registro do presente Contrato e seus eventuais aditamentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente em até 20 (vinte) dias corridos contados da data de celebração do presente Instrumento, sob pena de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), observada a possibilidade de prorrogação do referido prazo por período adicional de 10 (dez) dias em caso de apresentação de exigências pelo competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos.	Única	AF 11.2	Em Conformidade
Devedora	Registro	11.3. A Fiduciante se obriga a enviar à Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da conclusão do registro, cópia deste instrumento chancelado pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, comprovando o registro da presente Alienação Fiduciária.	Única	AF 11.3	Em Conformidade
Devedora	Registro	11.4. Averbação desta Garantia no Livro de Registro de Ações. A Alienação Fiduciária de Participações deve ser averbada no Livro de Registro de Ações da Sociedade, o que será feito por meio da inscrição no referido livro para que as disposições constantes do Anexo II sejam incluídas e mantidas no respectivo Livro de Registro de Ações, a todo tempo, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.	Única	AF 11.4	Em Conformidade
Devedora	Registro	3.1. A Fiduciante obriga-se a providenciar, às suas expensas, o registro da Cessão Fiduciária da Conta Vinculada e seus eventuais aditamentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente da sede da Fiduciante e apresentar o comprovante registro em até 20 (vinte) dias corridos contados desta data, sob pena do vencimento antecipado das Notas Comerciais em caso de não saneamento no prazo de cura previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 3.4.1 abaixo.	Única	CF 3.1	Em Conformidade

Comentários da Gestão

Campo reservado para o comentário mensal da Securitizadora, incluindo: principais movimentações do período; alterações na carteira; eventos de inadimplência/default; enquadramento de índices; obrigações atendidas/em monitoramento; eventos relevantes e eventuais desenquadramentos.