

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular,

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Arapuanés, nº 1.441, conjuntos comerciais nºs 21, 22, 31 e 32, sala 02, localizados nos 2º e 3º pavimentos, Moema, CEP 04524-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 09.146.451/0001-06 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.358.996, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Companhia"); e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-001, inscrita no CNPJ sob n.º 41.811.375/0001-19 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.576.535, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Debenturista").

Sendo a Emissora e a Debenturista doravante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

- (i) em 23 de junho de 2026, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual foram emitidas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada, da 6ª (sexta) emissão de debêntures simples da Emissora ("Emissão"), as quais servirão de lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 198ª (centésima nonagésima oitava) de emissão da Securitizadora ("CRI"), nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais aplicáveis;

- (ii) em 29 de junho de 2026, as Partes celebraram o "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Em Série Única, Para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*", para alterar determinados termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures ("Primeiro Aditamento");
- (iii) em 03 de agosto de 2026, foi realizada a "*Assembleia Geral dos Debenturistas da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures da Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, em Série Única, Para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*" ("AGD"), por meio da qual a Debenturista aprovou (a) a alteração da Cláusula 3.3.1 e da Cláusula 3.3.2, ambas da Escritura de Emissão de Debêntures, para inclusão das datas de celebração de documentos e ajustes de flexão verbal; e (b) alteração da Cláusula 4.15.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, para retificação da fórmula de cálculo da Remuneração das Debêntures; e
- (iv) as Partes desejam celebrar o presente Segundo Aditamento, para refletir as deliberações da AGD.

RESOLVEM celebrar este "*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*" ("Segundo Aditamento"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

1. DEFINIÇÕES

1.1 Definições. Para fins deste Segundo Aditamento, os termos aqui indicados terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures, salvo se de outra forma determinado neste Segundo Aditamento ou se o contexto assim o exigir. Todas as definições estabelecidas neste Segundo Aditamento que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

2. ALTERAÇÕES

2.1 As Partes resolvem alterar a Cláusula 3.3.1 e a Cláusula 3.3.2, ambas da Escritura de Emissão de Debêntures, para inclusão da data de celebração do Termo de

Securitização e da Escritura de Emissão de CCI, bem como para realizar ajustes de flexão verbal, de forma que a Cláusula 3.3.1 e a Cláusula 3.3.2 passarão a vigorar na forma abaixo, bem como na versão consolidada da Escritura de Emissão de Debêntures que integra o **Anexo A** ao presente Segundo Aditamento.

"3.3.1 As Debêntures foram subscritas exclusivamente pela Debenturista, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, em classe única e em série única da 198ª (centésima nonagésima oitava) emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme estabelecido no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única e em Série Única, da 198ª (centésima nonagésima oitava) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.", celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI em 19 de junho de 2026, conforme aditado de tempos em tempos ("Termo de Securitização")."

"3.3.2 As Debêntures e os créditos imobiliários decorrentes das debêntures ("Créditos Imobiliários"), representados por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora ("CCI"), nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural" celebrado em 23 de junho de 2026, entre a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004- 34 ("Escritura de Emissão de CCI" e "Instituição Custodiante", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 10.931"), compõem o lastro dos CRI, emitidos por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e atualmente em vigor ("Resolução CVM 60") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente)."

2.2 As Partes resolvem alterar a Cláusula 4.15.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, para retificar a fórmula da Remuneração, a qual passará a vigorar na forma abaixo, bem como na versão consolidada da Escritura de Emissão de Debêntures que integra o **Anexo A** ao presente Segundo Aditamento.

"4.15.1 Remuneração das Debêntures. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o

caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um spread (sobretaxa) de 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da remuneração de cada uma das Debêntures, devida ao final de cada Período de Capitalização Debêntures (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na primeira Data de Integralização, ou imediatamente após a Data de Amortização anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

Onde:

FatorDI: produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais com arredondamento,

apurado da seguinte forma

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

k = número total de Taxas DI, variando de 1 (um) até n_{DI} , sendo "k" um número inteiro;

n_{DI} = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, e a data de cálculo sendo "n" um número inteiro; e

TDI_k = Taxa DI de ordem k , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k" divulgada pela B3, em seu website, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

$FatorSpread$ = sobretaxa de juros fixos, calculada com arredondamento de 9 (nove) casas decimais, calculado da seguinte forma:

onde:

Taxa = 2,3000 (dois inteiros e três décimos)

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, inclusive, ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(a) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(b) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(c) *efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;*

(d) *a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;*

(e) *uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;*

(f) *para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 2 (dois) dias úteis de defasagem para a data de cálculo. Exemplo: para o cálculo do dia 20 (vinte) deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no dia 18 (dezoito), assumindo que os dias 20, 19 e 18 são dias úteis; e*

(g) *exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao "Fator DI" e ao "Fator Spread" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira data de integralização dos CRI*

Para fins desta Escritura:

"Período de Capitalização das Debêntures" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização das Debêntures, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures, inclusive, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures, exclusive, correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização das Debêntures sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures."

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1 Todos os termos e condições da Escritura de Emissão Debêntures que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Segundo Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

3.2 Os direitos de cada uma das Partes previstos neste Segundo Aditamento e seus anexos (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Segundo Aditamento não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Segundo Aditamento.

3.3 Este Segundo Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

3.4 As Partes concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto n.º 10.278/20, bem como da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, este Segundo Aditamento e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Segundo Aditamento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Segundo Aditamento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

3.5 As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado São Paulo, conforme abaixo indicado.

4. LEI E FORO

4.1 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

Estando, assim, as Partes certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em formato eletrônico, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 03 de agosto de 2026.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(As assinaturas seguem na próxima página)

(Página de Assinaturas do "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.")

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Testemunhas:

Assinado por:

Alice Matsumoto

96251BFFD1FC4A6...

Nome:

CPF/MF:

Assinado por:

Eduardo Caires

B70A6A18C3FB4CF...

Nome:

CPF/MF:

**SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 6ª
(SEXTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES,
DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO
PRIVADA, DA KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

Anexo A

Versão consolidada da Escritura de Emissão de Debêntures

(Documento inicia na próxima página)
(Restante da página intencionalmente em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM
GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA KALLAS
INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

entre

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.
na qualidade de emissora

e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
na qualidade de debenturista

Datado de
03 de agosto de 2026

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular,

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Arapuanés, nº 1.441, conjuntos comerciais nºs 21, 22, 31 e 32, sala 02, localizados nos 2º e 3º pavimentos, Moema, CEP 04524-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 09.146.451/0001-06 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.358.996, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Companhia"); e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-001, inscrita no CNPJ sob n.º 41.811.375/0001-19 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.576.535, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Debenturista").

Sendo a Emissora e a Debenturista doravante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

As Partes vêm por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*" ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído nesta Escritura, ainda que posteriormente ao seu uso.

1. AUTORIZAÇÕES

1.1. Esta Escritura é firmada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 19 de junho de 2026 ("RCA da Emissora"), na

qual foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias: (i) nos termos do artigo 59, §1º da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 18, item "(h)" e "(j)" do estatuto social da Emissora, a 6ª (sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, de colocação privada, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), as quais servirão de lastro para a emissão dos CRI (conforme abaixo definido); (ii) a autorização à diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários relacionados à formalização, efetivação e implementação da referida deliberação; e (iii) a ratificação de todos os demais atos já praticados pela diretoria da Emissora ou seus procuradores relacionados à Emissora, à Emissão, à Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definida abaixo) e aos itens "(i)" e "(ii)" acima.

1.2. A Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definida abaixo) é constituída de acordo com a autorização da Reunião de Diretoria da Emissora, realizada em 19 de junho de 2026 ("RD da Emissora"), na qual foi deliberada e aprovada a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido).

1.3. A Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definida abaixo) e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definida abaixo) são constituídas de acordo com a autorização da Reunião dos Administradores da Kallas Porto Maravilha Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 13.913.490/0001-69 ("Kallas Porto Maravilha"), realizada em 19 de junho de 2026 ("RA da Kallas Porto Maravilha" e, conjuntamente com a RCA da Emissora e a RD da Emissora, as "Aprovações Societárias"), na qual foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias: (i) a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definida abaixo), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definida abaixo); e (ii) a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme abaixo definido).

2. REQUISITOS

A Emissão será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1. Dispensa de Registro na CVM e Registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

2.1.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas,

portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários") e perante a ANBIMA.

2.2. Arquivamento e Publicação das Aprovações Societárias

2.2.1. Nos termos do artigo 62, inciso I da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA da Emissora e a ata da RD da Emissora serão devidamente arquivadas pela Emissora perante a JUCESP. A Emissora é responsável pela publicação das referidas atas no jornal "Gazeta de São Paulo" ("Jornal de Publicação da Emissora"), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo de também se obrigar a respeitar eventual regramento a ser disciplinado pela CVM e/ou pelo Poder Executivo Federal, nos termos do artigo 62, §5º da Lei das Sociedades por Ações, caso seja promulgado antes da Data da Primeira Integralização, considerando que o Poder Executivo Federal não disciplinou outro procedimento de registro e divulgação.

2.2.1.1. A Emissora deverá: (i) realizar o protocolo para arquivamento perante a JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de realização da RCA da Emissora e da RD da Emissora ou de eventuais atos societários futuros da Emissora que sejam relacionados à Emissão, às Debêntures e à Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) realizar a publicação no Jornal de Publicação da Emissora previamente à integralização das Debêntures; e (iii) entregar à Debenturista com cópia à Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004- 34 ("Agente Fiduciário dos CRI"), 1 (uma) via eletrônica (formato pdf.) da RCA da Emissora, da RD da Emissora e de eventuais atos societários subsequentes arquivados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento. O arquivamento e publicação da RCA da Emissora, da RD da Emissora e dos eventuais atos societários subsequentes deverão ser realizados dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua respectiva realização. Exclusivamente em caso de exigência da JUCESP, o prazo para arquivamento será automaticamente prorrogável por mais 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva exigência da JUCESP, desde que cópia eletrônica (formato pdf.) de tal exigência seja apresentada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência.

2.2.2. Nos termos do artigo 1.150 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), conforme alterada, a ata da RA da Kallas Porto Maravilha será devidamente

arquivada perante a JUCESP.

2.2.2.1. A Kallas Porto Maravilha deverá: (i) realizar o protocolo para arquivamento perante a JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de realização da RA da Kallas Porto Maravilha ou de eventuais atos societários futuros da Kallas Porto Maravilha que sejam relacionados à Alienação Fiduciária de Imóvel e à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) entregar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica (formato pdf.) da RA da Kallas Porto Maravilha e de eventuais atos societários subsequentes arquivados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento. O arquivamento da RA da Kallas Porto Maravilha e dos eventuais atos societários subsequentes deverão ser realizados dentro de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da sua respectiva realização. Exclusivamente em caso de exigência da JUCESP, o prazo para arquivamento será automaticamente prorrogável por mais 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva exigência da JUCESP, desde que cópia eletrônica (formato pdf.) de tal exigência seja apresentada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência.

2.3. Inscrição desta Escritura e seus Eventuais Aditamentos na Junta Comercial

2.3.1. Considerando que o Poder Executivo Federal não disciplinou o procedimento de inscrição da Escritura, conforme previsto nos termos do artigo 62, parágrafo 6º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura não será registrada na JUCESP.

2.3.2. Não obstante, caso o Poder Executivo Federal vier a disciplinar a forma de inscrição e registro desta Escritura antes da Data da Primeira Integralização, a Emissora deverá cumprir as determinações no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva promulgação pelo Poder Executivo Federal, devendo encaminhar a Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI as respectivas evidências de registro.

2.3.3. Qualquer aditamento à presente Escritura deverá conter, em seu anexo, a versão consolidada dos termos e condições da Escritura, contemplando as alterações realizadas.

2.4. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

2.4.1. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual

liquidação do patrimônio separado dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

2.5. Forma e Comprovação de Titularidade

2.5.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

2.5.2. A Emissora se obriga a anotar no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora autenticado pela JUCESP, de forma a incluir a Debenturista como titular das Debêntures e anotar as condições essenciais da Emissão.

2.5.3. A Emissora deverá, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição (conforme definido abaixo), apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de envio de arquivo eletrônico (.pdf), cópia autenticada do registro da titularidade das Debêntures pela Debenturista devidamente lavrado no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora.

3. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA, DESTINAÇÃO DE RECURSOS E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora, de acordo com o seu Estatuto Social, tem por objeto social a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; a locação e administração de bens móveis; a administração de bens e negócios próprios e de terceiros; a compra e venda de insumos e materiais para construção civil; a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancário e afins; a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; e holdings de instituições não financeiras.

3.2. Destinação dos Recursos

3.2.1. Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da presente Emissão serão utilizados, integralmente e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão dos empreendimentos descritos no **Anexo I** à presente Escritura ("Empreendimentos

Destinação”). A destinação dos recursos prevista na presente cláusula deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI (correspondente à Data de Vencimento das Debêntures), conforme definido no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora referentes à destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI (correspondente à Data de Vencimento das Debêntures) ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

3.2.2. Os recursos deverão ser destinados aos Empreendimentos Destinação nas porcentagens indicadas no **Anexo I** desta Escritura e a comprovação futura dos custos e despesas com tal destinação será realizada na forma da Cláusula 3.2.5 e seguintes abaixo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação poderá ser alterada a exclusivo critério da Emissora, a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à presente Escritura e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

3.2.3. O **Anexo II** desta Escritura, contém um cronograma dos recursos a serem destinados pela Emissora aos Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI, nem tampouco aditar esta Escritura ou o Termo de Securitização; e (ii) tal fato não resultará em Evento de Inadimplemento ou em resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

3.2.4. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a data de vencimento dos CRI (correspondente à Data de Vencimento das Debêntures), a ser definida no Termo de Securitização.

3.2.5. A Emissora encaminhará para a Debenturista e para o Agente Fiduciário dos CRI, no dia 30 (trinta) após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio em 30 de janeiro de 2027 e o segundo em 30 de julho de 2027, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do **Anexo III** desta Escritura devidamente assinado por seu diretor financeiro (“Relatório de Verificação”), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada

Relatório de Verificação, acompanhado dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e/ou outros documentos necessários para comprovação da destinação dos recursos (que, no caso dos Empreendimentos Destinação, poderá ser da transferência de conta de titularidade da matriz da Emissora para conta de titularidade de filial da Emissora especificamente destinada ao Empreendimento Destinação), cópia das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação, dos comprovantes de pagamentos das notas fiscais, relatórios de medição de obras e cronograma físico financeiro do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Emissora não entregue o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura e no Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto nesta Escritura.

3.2.6. A Emissora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes.

3.2.7. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Debenturista, dos Documentos Comprobatórios.

3.2.8. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 3.2.5 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Emissora na forma acima prevista.

3.2.9. É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto de destinação dos recursos pela Emissora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será aprovada pela Debenturista se não houver objeção por titulares dos CRI reunidos em assembleia

especial de titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

3.2.10. No momento em que seja atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura em observância à destinação de recursos, a Emissora estará desobrigada com relação ao envio de Documentos Comprobatórios adicionais (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário dos CRI estará desobrigado da responsabilidade de verificação da destinação de recursos.

3.2.11. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI e os titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoavelmente incorridos) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, pela Emissora, de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.2.

3.2.12. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de emissão de cada Relatório de Verificação, de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.2.

3.2.13. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.2 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos investidores, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário dos CRI e por força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

3.2.14. A Emissora declara estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN nº 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade da Devedora, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela

Emissora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN nº 5.118.

3.3. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários

3.3.1. As Debêntures foram subscritas exclusivamente pela Debenturista, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, em classe única e em série única da 198ª (centésima nonagésima oitava) emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme estabelecido no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única e em Série Única, da 198ª (centésima nonagésima oitava) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A."*, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI em 19 de junho de 2026, conforme aditado de tempos em tempos ("Termo de Securitização").

3.3.2. As Debêntures e os créditos imobiliários decorrentes das debêntures ("Créditos Imobiliários"), representados por 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora ("CCI"), nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural"* celebrado em 23 de junho de 2026, entre a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004- 34 ("Escritura de Emissão de CCI" e "Instituição Custodiante", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 10.931"), compõem o lastro dos CRI, emitidos por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e atualmente em vigor ("Resolução CVM 60") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente).

3.3.3. A Emissora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei n.º 14.430"), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI.

3.3.4. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Emissora diretamente na Conta Centralizadora (conforme definida abaixo), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

3.3.5. Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, (i) a presente Escritura, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, em Classe Única e em Série Única, da 198ª (centésima nonagésima oitava) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Kallas Incorporações e Construções S.A.*" a ser celebrado entre a Emissora, a instituição intermediária ("Coordenador") e a Debenturista ("Contrato de Distribuição"), (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definida), (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido), (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme abaixo definido), (viii) o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme definido abaixo) e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

3.3.6. Distribuição Parcial. Nos termos do Termo de Securitização dos CRI, haverá a possibilidade de distribuição parcial no âmbito da Oferta dos CRI. Nesse sentido, caso não ocorra a distribuição total dos CRI, a Oferta somente será efetivada se forem colocados, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em CRI, observado o Valor Nominal Unitário dos CRI ("Valor Mínimo da Emissão dos CRI").

3.3.6.1. Caso o montante dos CRI efetivamente distribuído no âmbito da Oferta seja inferior ao Valor Mínimo da Emissão dos CRI, a Oferta será cancelada, com a devida restituição aos investidores que eventualmente tenham subscrito os CRI, sem o pagamento de qualquer remuneração, hipótese em que serão canceladas a totalidade das Debêntures.

3.3.6.2. Caso o montante dos CRI efetivamente distribuído no âmbito da Oferta seja igual ou superior ao Valor Mínimo da Emissão dos CRI, porém inferior ao Valor Total da Emissão, a Oferta poderá ser encerrada, hipótese em que o saldo de CRI não colocado será cancelado pela Debenturista, devendo ser canceladas as Debêntures correspondentes à parcela da Emissão que não tiver lastreado CRI efetivamente distribuídos, na exata proporção do saldo de CRI cancelado.

4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Número da Emissão

4.1.1. A presente Escritura constitui a 6ª (sexta) Emissão de debêntures da Emissora.

4.2. Valor Total da Emissão

4.2.1. O valor total da Emissão será de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

4.3. Número de Séries

4.3.1. A Emissão será realizada em série única.

4.4. Quantidade de Debêntures

4.4.1. Serão emitidas até 80.000 (oitenta mil) Debêntures.

4.5. Data de Emissão

4.5.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 23 de junho de 2026 ("Data de Emissão").

4.6. Data de Início da Rentabilidade

4.6.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Data da Primeira Integralização das Debêntures ("Data de Início da Rentabilidade"). A "Data da Primeira Integralização", para fins da presente Escritura, será considerada como a data da primeira subscrição e integralização das Debêntures.

4.7. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade

4.7.1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

4.8. Conversibilidade

4.8.1. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da

Emissora.

4.9. Espécie

4.9.1. As Debêntures são da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações.

4.10. Prazo e Data de Vencimento

4.10.1. Observado o disposto nesta Escritura, as Debêntures terão prazo de vencimento de 911 (novecentos e onze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de dezembro de 2028 ("Data de Vencimento"), ressalvadas a declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento e/ou as hipóteses de resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Obrigatório, Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado (conforme definidos abaixo) com o consequente cancelamento da totalidade das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura.

4.11. Valor Nominal Unitário

4.11.1. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

4.12. Colocação e Plano de Distribuição

4.12.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores e não serão registradas para distribuição e negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão não organizado.

4.13. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.13.1. As Debêntures serão integralmente subscritas pela Debenturista, por meio (i) da inscrição da titularidade no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; e (ii) da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo IV** desta Escritura ("Boletim de Subscrição"), previamente à emissão dos CRI.

4.13.2. As Debêntures passarão a integrar o patrimônio da Debenturista a partir da

data de subscrição, devendo ser integralizadas à vista, nas mesmas das datas de integralização dos CRI, diretamente na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, exclusivamente com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"), observadas as condições precedentes previstas na Cláusula 4.13.6 abaixo. As Debêntures eventualmente integralizadas em data posterior à Data da Primeira Integralização serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures (conforme definida abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

4.13.3. As Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição das Debêntures, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será o mesmo para todas as Debêntures integralizadas em uma mesma Data de Integralização, em observância ao artigo 61 da Resolução CVM 160, na ocorrência de uma ou mais condições de mercado.

4.13.4. A liberação dos recursos oriundos da integralização das Debêntures ocorrerá por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para os recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Debenturista na Conta Centralizadora até às 16:00 (dezesesseis) horas (inclusive), considerando o horário local da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso integralização ocorra a partir de 16:00 (dezesesseis) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, e desde que cumpridas as condições precedentes previstas na Cláusula 4.13.6 abaixo.

4.13.5. A título de prêmio de juros inicial, a Debenturista reterá do Preço de Integralização, na Data da 1ª Integralização das Debêntures, o valor correspondente a R\$ 466.304,12 (quatrocentos e sessenta e seis mil, trezentos e quatro reais e doze centavos) ("Prêmio de Juros Inicial"), o qual será creditado para a Debenturista em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data da 1ª Integralização.

4.13.6. A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

- (i) verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito da CCI na conta B3 da Securitizadora, conforme registros da B3;
- (ii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos

representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Debêntures e dos demais Documentos da Operação e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI - Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

(iii) protocolização para arquivamento da RCA da Emissora, da RD da Emissora e da RA da Kallas Porto Maravilha na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP);

(iv) protocolização dos Contratos de Garantia para registro nos respectivos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou cartório de registro de imóveis competentes;

(v) publicação da RCA da Emissora e da RD da Emissora na "Gazeta de São Paulo";

(vi) efetiva subscrição e integralização do Valor Mínimo da Emissão dos CRI;

(vii) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;

(viii) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura; e

(ix) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição.

4.14. Atualização Monetária das Debêntures

4.14.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

4.15. Remuneração das Debêntures

4.15.1. Remuneração das Debêntures. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias

úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de um spread (sobretaxa) de 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da remuneração de cada uma das Debêntures, devida ao final de cada Período de Capitalização Debêntures (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = VaValor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na primeira Data de Integralização, ou imediatamente após a Data de Amortização anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

Onde:

FatorDI: produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

k = número total de Taxas DI, variando de 1 (um) até n_{DI} , sendo "k" um número inteiro;

n_{DI} = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, e a data de cálculo sendo "n" um número inteiro; e

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k" divulgada pela B3, em seu website, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = *sobretaxa de juros fixos, calculada com arredondamento de 9 (nove) casas decimais, calculado da seguinte forma:*

onde:

Taxa = 2,3000 (dois inteiros e três décimos)

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, inclusive, ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(a) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(b) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(c) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

- (d) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;
- (e) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (f) para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 2 (dois) dias úteis de defasagem para a data de cálculo. Exemplo: para o cálculo do dia 20 (vinte) deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no dia 18 (dezoito), assumindo que os dias 20, 19 e 18 são dias úteis; e
- (g) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao "Fator DI" e ao "Fator Spread" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira data de integralização dos CRI

Para fins desta Escritura:

"Período de Capitalização das Debêntures" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização das Debêntures, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures, inclusive, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures, exclusive, correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização das Debêntures sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures.

4.15.1.1. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Remuneração das Debêntures em sua substituição, o percentual correspondente a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.15.1.2. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii)

havendo um substituto legal para a Taxa DI, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou **(ii)** da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturista para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Debenturista deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na assembleia especial de titulares dos CRI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização da remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures.

4.15.1.3. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral de Debenturista não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura.

4.15.1.4. Caso, na assembleia geral de Debenturistas não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures entre a Emissora e a Debenturista ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculadas *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures

ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura, será utilizado, para o cálculo, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.16. Pagamento da Remuneração

4.16.1. Pagamento da Remuneração das Debêntures. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Obrigatório, Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos nesta Escritura, a Remuneração das Debêntures será paga pela Emissora, mensalmente, a partir da Data da Primeira Integralização até a Data de Vencimento das Debêntures, conforme o cronograma de pagamentos previsto abaixo (sendo cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).

Parcela	Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures
1	20/07/2026
2	20/08/2026
3	18/09/2026
4	20/10/2026
5	18/11/2026
6	18/12/2026
7	20/01/2027
8	18/02/2027
9	18/03/2027
10	19/04/2027
11	20/05/2027
12	18/06/2027
13	20/07/2027
14	19/08/2027
15	20/09/2027
16	20/10/2027
17	18/11/2027
18	20/12/2027
19	20/01/2028
20	18/02/2028

21	20/03/2028
22	19/04/2028
23	18/05/2028
24	20/06/2028
25	20/07/2028
26	18/08/2028
27	20/09/2028
28	19/10/2028
29	17/11/2028
30	DATA DE VENCIMENTO DAS DEBÊNTURES

4.17. Amortização

4.17.1. Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou Resgate Antecipado Obrigatório, Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e/ou Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos nesta Escritura, o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês após a Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de julho de 2028 (inclusive) (cada uma dessas datas, uma "Data de Amortização"), conforme tabela a seguir:

Data de Amortização das Debêntures	% do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures
20/07/2028	16,0695%
18/08/2028	19,4742%
20/09/2028	24,4396%
19/10/2028	32,9181%
17/11/2028	49,7509%
Data de Vencimento das Debêntures	100,0000%

4.18. Local de Pagamento

4.18.1. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura, serão realizados pela Emissora mediante depósito dos valores devidos na conta corrente de titularidade da Securitizadora, n.º 96477-8, mantida na agência n.º 3100, do Banco Itaú Unibanco (341) ("Conta Centralizadora"), por meio de TED ou outro meio de depósito.

4.19. Prorrogação dos Prazos

4.19.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou dia em que não houver expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo de valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a Data de Pagamento da Remuneração coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo. Para os fins desta Escritura, "Dia Útil" ou "Dias Úteis" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo.

4.20. Encargos Moratórios

4.20.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão, sem prejuízo da Remuneração devida no respectivo período, calculados *pro rata temporis* desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso ("Encargos Moratórios").

4.21. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.21.1. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora na data prevista nesta Escritura ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de Encargos Moratórios ou de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe assegurado, todavia, o direito adquirido até a data do respectivo vencimento.

4.22. Repactuação Programada

4.22.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.23. Publicidade

4.23.1. Todos os atos e decisões da Emissora relativos às Debêntures deverão ser divulgados na forma da lei, conforme aplicável, e comunicados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado.

4.24. Tributos

4.24.1. A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Debenturista em virtude das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora à Debenturista em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Debêntures, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

4.24.2. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

4.24.3. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Emissora, incluindo, mas não se limitando a, modificações na legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou novas interpretações das autoridades fiscais sobre a legislação vigente aplicável às Debêntures e aos CRI ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura e/ou no Termo de Securitização ("Alteração de Tributos"), a Emissora poderá optar: (a) pelo Resgate Antecipado por Alteração de Tributos (conforme abaixo definido) e, consequentemente, dos CRI; ou (b) pela continuidade do pagamento ou recolhimento de Tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas de forma que a Debenturista e os titulares dos CRI tenham a mesma rentabilidade líquida que teriam caso os Tributos não fossem aplicáveis.

4.25. Classificação de Risco

4.25.1. Não será contratada agência de classificação de risco das Debêntures ou da Emissora.

4.26. Garantias Reais

4.26.1. Em garantia do correto, fiel, integral e pontual cumprimento e pagamento de todas as obrigações principais e acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, bem como das demais obrigações assumidas pela Emissora no âmbito desta Escritura, bem como de eventuais indenizações, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorridos pelo Debenturista, inclusive em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e desta Escritura, em especial, mas sem se limitar, ao pagamento do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, incluindo: (i) o pagamento do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, *pro rata temporis*, e dos eventuais Encargos Moratórios (se houver), conforme o caso; (ii) prêmio, se houver; (iii) a totalidade dos acessórios e do principal devidos; (iv) na hipótese da ocorrência ou iminência da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, despesas com honorários advocatícios, desde que comprovadamente incorridos pelo Debenturista em decorrência de processos, procedimentos, outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de direitos e prerrogativas do Debenturista decorrentes das Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável; (v) as obrigações relativas aos prestadores de serviços da Emissão, nas situações em que, caracterizada a inadimplência da Emissora, tais obrigações recaiam sobre o Debenturista; e (vi) quaisquer valores que sejam ou venham a ser devidos nos termos desta Escritura em decorrência de Resgate Antecipado Obrigatório, Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, Amortização Extraordinária Facultativa e, caso implementada, Oferta de Resgate Antecipado, conforme o caso, calculados nos termos desta Escritura e acrescidos dos respectivos prêmios, conforme aplicável, deverão ser constituídas as seguintes garantias:

- (i) alienação fiduciária (a) da totalidade das quotas de titularidade da Emissora de emissão da Kallas Porto Maravilha ("Quotas Alienadas Fiduciariamente"), bem como (b) de todos os frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Quotas Alienadas Fiduciariamente, a qualquer título, inclusive lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio e todos os demais valores, direitos e bens atribuídos às Quotas Alienadas Fiduciariamente que de qualquer outra forma venham a ser declarados a partir desta data e ainda não tenham sido

distribuídos (sendo todos os bens e direitos referidos neste item “b” doravante denominados, em conjunto, “Direitos Adicionais” e, em conjunto com as Quotas Alienadas Fiduciariamente, os “Bens Alienados Fiduciariamente”) nos termos do “*Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*” a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de alienante fiduciante, a Kallas Porto Maravilha, na qualidade de interveniente anuente, e a Debenturista, na qualidade de parte garantida (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas” e “Alienação Fiduciária de Quotas”, respectivamente);

- (ii) alienação fiduciária do domínio útil do imóvel de matrícula n.º 103.945, registrado junto ao 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro (“Imóvel”), conforme os termos e condições do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças*”, a ser celebrada entre a Kallas Porto Maravilha, na qualidade de alienante fiduciante, a Emissora, na qualidade de interveniente anuente, e a Debenturista, na qualidade de parte garantida (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Alienação Fiduciária de Imóvel”, respectivamente), sendo certo que, caso, por qualquer razão o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel venha a ser interpretado pela legislação aplicável como instrumento inadequado para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel anteriormente ao seu registro perante o Cartórios de Registro de Imóveis competente, a Emitente e a Securitizadora estarão autorizadas e deverão celebrar escritura pública ou outro instrumento adequado para constituição da Alienação Fiduciária, independentemente da realização de Assembleia Especial; e
- (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes do “*Contrato de Prestação de Serviços de Administração Hoteleira e Outras Avenças*”, celebrado entre a Kallas Porto Maravilha e a ICH Administração de Hotéis S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.584.924/0001-08, datado de 28 de julho de 2022 (“Direitos Creditórios” e “Contrato Porto Maravilha”, respectivamente), conforme os termos e condições do “*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Kallas Porto Maravilha, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de interveniente anuente, e a Debenturista, na qualidade de cessionária (“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios” e “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, respectivamente, sendo o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os “Contratos de Garantia”, e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóvel, as “Garantias”).

5. RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, RESGATE ANTECIPADO POR ALTERAÇÃO DE TRIBUTOS, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

5.1. Resgate Antecipado Obrigatório. Nas hipóteses **(1)** de cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Kallas Porto Maravilha, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, do domínio útil do Imóvel para terceiros, observados os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; ou **(2)** de cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência das Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou das Novas Quotas, observados os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (sendo (1) e (2), cada um, um "Evento de Resgate Antecipado Obrigatório"), a Emissora deverá realizar o resgate antecipado total das Debêntures ("Resgate Antecipado Obrigatório"). Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório, o valor devido pela Emissora será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (sendo os itens (i) e (ii) acima considerados em conjunto como "Valor Base do Resgate Antecipado Obrigatório"), **(iii)** de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório e a Data de Vencimento, incidente sobre o Valor Base do Resgate Antecipado Obrigatório ("Prêmio de Resgate Antecipado Obrigatório") conforme fórmula abaixo: .

$$\text{Prêmio de Resgate Antecipado Obrigatório} = [(1+P)^{(DU/252)} - 1] \times SD$$

onde:

P = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do Resgate Antecipado Obrigatório até a Data de Vencimento;

SD = Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou o saldo do Valor Nominal Unitário

das Debêntures, conforme o caso) acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório.

5.1.1. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Obrigatório coincida com uma Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate Antecipado Obrigatório previsto no item (iii) da Cláusula 5.1 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração.

5.1.2. Na ocorrência do Resgate Antecipado Obrigatório, caso a destinação dos recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Emissora permanecerá obrigada a comprová-la.

5.1.3. A Emissora deverá comunicar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a ocorrência ou a previsão de ocorrência de um Evento de Resgate Antecipado Obrigatório, por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.23 acima ou, a exclusivo critério da Emissora, por meio de comunicado a ser encaminhado pela Emissora à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, tão logo tome conhecimento da respectiva ocorrência ou da data prevista para a sua consumação, mas, em qualquer caso, com, no mínimo, 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Obrigatório ("Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório").

5.1.4. A Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório, que incluem, mas não se limitam (i) a data do Resgate Antecipado Obrigatório; (ii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Obrigatório; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório.

5.1.5. As Debêntures resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

5.2. Resgate Antecipado Facultativo Total. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 6º (sexto) mês após a Data de Emissão, ou seja, a partir de 22 de dezembro de 2026 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures, sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emissora será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso,

acrescido **(ii)** da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (sendo os itens (i) e (ii) acima considerados em conjunto como "Valor Base do Resgate Antecipado Facultativo Total"), e **(iii)** de prêmio equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento, incidente sobre o Valor Base do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total"), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total} = [(1+P)^{(DU/252)} - 1] \times SD$$

onde:

P = 1,00% (um inteiro por cento) ao ano;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento;

SD = Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso) acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total.

5.2.1. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total previsto no item (iii) da Cláusula 5.2 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração.

5.2.2. Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total, caso a destinação dos recursos das Debêntures não tenha sido integralmente realizada, a Emissora permanecerá obrigada a comprová-la.

5.2.3. A Emissora deverá comunicar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total, por meio de

publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.23 acima ou, a exclusivo critério da Emissora, por meio de comunicado a ser encaminhado pela Emissora à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total").

5.2.4. A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) a estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

5.2.5. As Debêntures resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

5.2.6. Não será permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.

5.3. Resgate Antecipado por Alteração de Tributos. Caso ocorra a Alteração de Tributos, a Emissora poderá optar pelo (i) resgate da totalidade das Debêntures, na forma da Cláusula 4.24.3 acima desta Escritura de Debêntures; ou (ii) pela continuidade do pagamento ou recolhimento dos tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas, de forma que a Debenturista e/ou os titulares dos CRI tenham a mesma rentabilidade líquida que teriam caso os Tributos não fossem aplicáveis (*gross-up*) ("Resgate Antecipado por Alteração de Tributos").

5.3.1. A Emissora deverá comunicar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.23 acima ou, a exclusivo critério da Emissora, por meio de comunicado a ser encaminhado pela Emissora à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data proposta para o Resgate Antecipado por Alteração de Tributos ("Comunicação de Resgate Antecipado por Alteração de Tributos").

5.3.2. A Comunicação de Resgate Antecipado por Alteração de Tributos deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, que incluem, mas não se limitam (i) a data do Resgate Antecipado por Alteração de Tributos; (ii) a estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado por Alteração de Tributos; (iii) descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado por Alteração de Tributos.

5.3.3. A Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures mediante o pagamento **(i)** do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado por Alteração de Tributos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, sem qualquer prêmio.

5.4. Oferta de Resgate Antecipado. A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, a oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures") por meio de comunicação enviada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo (a) o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo e que deverá constar claramente que incidirá exclusivamente sobre o montante objeto do efetivo resgate antecipado das Debêntures, correspondente ao respectivo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser resgatado, acrescido da Remuneração e demais encargos aplicáveis até a data do respectivo resgate antecipado, não incidindo, em qualquer hipótese, sobre parcela do saldo das Debêntures que não seja objeto do resgate antecipado; (b) a forma e o prazo de manifestação, à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário do CRI, pela Debenturista, no caso dos titulares dos CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definida abaixo), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos no Termo de Securitização; (c) a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures e o pagamento das quantias devidas à Debenturista, que deverá ser um Dia Útil; e (d) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos titulares dos CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

5.4.1. Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI") por meio da divulgação de comunicado aos titulares dos CRI, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, para que os titulares dos CRI se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

(“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”). Após decisão dos titulares dos CRI, a Securitizadora terá 5 (cinco) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos titulares dos CRI, para enviar notificação à Emissora a respeito do resgate dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures, e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

5.4.2. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista fará jus ao pagamento **(i)** do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, observado, em qualquer hipótese, apenas o montante efetivamente objeto da Oferta de Resgate Antecipado, acrescido **(ii)** da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, observado, em qualquer hipótese, apenas o montante efetivamente objeto da Oferta de Resgate Antecipado, **(iii)** de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo e incidirá exclusivamente sobre o montante efetivamente objeto da Oferta de Resgate Antecipado, não incidindo, em qualquer hipótese, sobre a parcela remanescente do saldo das Debêntures não objeto da referida Oferta de Resgate Antecipado (“Valor da Oferta de Resgate Antecipado”).

5.4.3. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o conseqüente cancelamento das Debêntures resgatadas.

5.4.4. O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será realizado pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado das Debêntures o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

5.4.5. As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados. Não será admitida a oferta de resgate antecipado parcial de Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

5.5. Amortização Extraordinária Facultativa. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 6º (sexto) mês após a Data de Emissão, ou seja, a partir de 22 de dezembro de 2026 (inclusive), realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa").

5.5.1. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Emissora será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, observado, em qualquer hipótese, apenas o montante efetivamente objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido **(ii)** da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, observado, em qualquer hipótese, apenas o montante efetivamente objeto da Amortização Extraordinária Facultativa (sendo os itens "(i)" e "(ii)" acima, considerados em conjunto como "Valor Base da Amortização Extraordinária Facultativa"), e **(iii)** de prêmio equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a Data de Vencimento, incidente exclusivamente sobre o Valor Base da Amortização Extraordinária Facultativa, correspondente apenas à parcela efetivamente objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, não incidindo, em qualquer hipótese, sobre a parcela remanescente do saldo das Debêntures não objeto da referida Amortização Extraordinária Facultativa, conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa"):

$$\text{Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa} = [(1+P)^{(DU/252)} - 1] \times SD$$

onde:

P = 1,00% (um inteiro por cento) ao ano;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data da Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento das Debêntures;

SD = montante correspondente exclusivamente à parcela efetivamente objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures,

conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa.

5.5.2. A Emissora deverá comunicar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a sua intenção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa, por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.23 acima ou, a exclusivo critério da Emissora, por meio de comunicado a ser encaminhado pela Emissora à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa").

5.5.3. A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, que incluem, mas não se limitam (i) a data da Amortização Extraordinária Facultativa; (ii) a estimativa prévia do valor da Amortização Extraordinária Facultativa; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

5.5.4. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa previsto no item (c) da Cláusula 5.5 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração das Debêntures.

5.5.5. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso.

5.6. Aquisição Facultativa: Não haverá aquisição facultativa das Debêntures pela Emissora.

6. Vencimento Antecipado

6.1. Observado o disposto na Cláusula 6.3 abaixo, a Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas todas as Obrigações constantes desta Escritura na ocorrência das hipóteses descritas nas Cláusulas 6.1.2 e 6.1.3 abaixo (cada um deles, um "Evento de Inadimplemento"), devendo exigir o imediato pagamento, pela Emissora, **(i)** do Valor

Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, acrescido **(ii)** da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Evento de Inadimplemento, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento das Debêntures em razão do Evento de Inadimplemento, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (sendo os itens (i) e (ii) acima considerados em conjunto como "Valor Base do Vencimento Antecipado"), **(iii)** de prêmio equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Evento de Inadimplemento e a Data de Vencimento, incidente sobre o Valor Base do Vencimento Antecipado ("Prêmio de Vencimento Antecipado"), conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio de Vencimento Antecipado} = [(1+P)^{(DU/252)} - 1] \times SD$$

onde:

P = 1,00% (um inteiro por cento) ao ano;

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do Evento de Inadimplemento até a Data de Vencimento;

SD = Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso) acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do Evento de Inadimplemento.

6.1.1. Caso a data de realização do resgate das Debêntures em razão de um Evento de Inadimplemento coincida com uma Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Vencimento Antecipado previsto no item (iii) da Cláusula 6.1 acima deverá ser calculado após a realização do referido pagamento da amortização e/ou Remuneração.

6.1.2. Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis previstos nesta Escritura, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures e consequentemente dos CRI, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Emissora ou deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia

especial de titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9, abaixo, (cada evento, um "Evento de Inadimplemento Automático"):

(a) não pagamento, pela Emissora, nas respectivas datas de vencimento previstas nesta Escritura, de qualquer obrigação pecuniária devida à Debenturista, não sanado em até 1 (um) Dia Útil a contar da data em que a referida obrigação seja exigível;

ocorrência, com relação à Emissora e/ou à Kallas Porto Maravilha, de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (iii) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (iv) propositura de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição; e/ou (vi) encerramento das atividades;

(b) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.2 acima desta Escritura;

(c) se esta Escritura, quaisquer dos Contratos de Garantia, seus aditamentos e/ou os demais Documentos da Operação ou qualquer de suas disposições: (i) forem objeto de questionamento judicial, arbitral ou administrativo, ou de outro meio contencioso de resolução de disputas, pela Emissora, pela Kallas Porto Maravilha, por qualquer de suas Controladas, Controladoras e/ou Coligadas; (ii) se tornarem nulos, inválidos, ineficazes ou inexecutáveis, total ou parcialmente, em razão da inércia ou atendimento intempestivo e/ou não diligente da Emissora e/ou da Kallas Porto Maravilha em cumprir tempestivamente qualquer exigência legal ou de autoridade competente (nacional ou estrangeira) que seja essencial à sua formalização, constituição, validade, eficácia e/ou executibilidade; ou (iii) forem anulados, invalidados, declarados ineficazes ou inexecutáveis, total ou parcialmente, por qualquer autoridade ou juízo competente;

(d) transformação da forma societária da Emissora para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(e) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor

principal, fiador ou devedor solidário) no Brasil ou no exterior, da Emissora, da Kallas Porto Maravilha e/ou de suas Controladas, cujos valores individuais e/ou agregados sejam iguais ou superiores a (1) R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) enquanto a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, de colocação privada, emitidas pela Devedora ("2ª Emissão de Debêntures") estiver vigente; e (2) R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, após o vencimento da Emissão de Debêntures;

(f) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Emissora, sem prévia aprovação da Debenturista, observado que independerá de deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9, abaixo, (g.i) a realização da oferta pública inicial de ações da Emissora que não implique alteração do Controle da Emissora, direto ou indiretamente; ou (g.ii) a alterações ou transferências de composição acionária desde que o Controle permaneça, direta ou indiretamente, com o Sr. Emílio Esper Kallas e/ou com seus sucessores legítimos;

(g) cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações da Emissora, ou qualquer tipo de reorganização societária, sem que haja a prévia aprovação da Debenturista, conforme deliberado pelos Titulares de CRI, excetuando-se desse item, de forma irrevogável e irretroatável, inclusive para fins do disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações e independentemente de deliberação de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo, quaisquer reorganizações societárias realizadas dentro do grupo econômico da Emissora que, considerando o existente na Data de Emissão (h.i) não implique alteração do Controle da Emissora, da Kazzas Incorporações e Construções Ltda. (CNPJ: 09.432.371/0001-17), da Kallas Arkhes Incorporações e Construções Ltda. (CNPJ: 19.613.930/0001-49), ou da KV Intermediação de Vendas Ltda. (CNPJ: 38.013.334/0001-72); ou (h.ii) desde que o Controle da Emissora permaneça, direta ou indiretamente, com o Sr. Emílio Esper Kallas e/ou com seus eventuais sucessores legítimos; observado que em caso de cisão da Emissora, a parcela cindida da Emissora deverá responsabilizar-se como principal responsável pelas obrigações assumidas no âmbito da Emissão, solidariamente com a Emissora, na qualidade de fiadora, mediante a celebração de aditamento a esta Escritura;

(h) cessação pela Emissora de suas atividades empresariais ou adoção de medidas societárias voltadas à sua liquidação ou dissolução, sem que haja a prévia aprovação da Debenturista conforme deliberado pelos Titulares de CRI;

(i) redução do capital social da Emissora, exceto se: (i) realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; (ii) previamente autorizada, de forma expressa e por escrito, pela Debenturista, conforme orientação decorrente de deliberação dos titulares do CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização); ou (iii) se realizada em decorrência de cisão da Emissora, estritamente na forma permitida pelo item (g) acima, e desde que a parcela cindida responsabilize-se como principal responsável pelas obrigações assumidas no âmbito da Emissão e dos Contratos de Garantia, nos termos do item (g) acima;

(j) não cumprimento, pela Emissora, das obrigações relativas à realização do Resgate Antecipado Obrigatório previstas na Cláusula 5.1 desta Escritura, caso seja constatada a ocorrência de um Evento de Resgate Antecipado Obrigatório;

(k) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora e/ou pela nova fiadora, no âmbito da alínea (g) desta Cláusula, de quaisquer de suas obrigações nos termos desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista conforme deliberado pelos Titulares de CRI; ou

(l) comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora, no âmbito da Emissão, desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia, é falsa.

6.1.3. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes desta Escritura (cada evento, um "Evento de Inadimplemento Não Automático"):

(a) descumprimento, pela Emissora e/ou pela Kallas Porto Maravilha, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia, que não seja sanada no prazo de cura específico, caso haja, ou no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, observado que tais prazos nunca serão cumulativos;

(b) mora ou inadimplemento de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, no Brasil ou no exterior, ou obrigação de responsabilidade (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) da Emissora, de suas Controladoras ou de suas Controladas (conforme abaixo definida), cujos valores individuais e/ou agregados sejam iguais ou superiores a (1) R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) enquanto a 2ª Emissão de Debêntures estiver vigente; e (2) R\$ 40.000.000,00

(quarenta milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, após o vencimento da 2ª Emissão de Debêntures;

(c) se esta Escritura, quaisquer dos Contratos de Garantia e/ou seus aditamentos ou qualquer de suas disposições for objeto de questionamento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa por terceiros e o respectivo procedimento não for encerrado ou suspenso no prazo que for menor entre (i) o prazo legal; ou (ii) 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Emissora e/ou a Kallas Porto Maravilha tomou ciência de tal questionamento;

(d) cessão, transferência ou, por qualquer forma, negociação, pela Kallas Porto Maravilha, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios) com terceiros, e/ou constituição de qualquer Ônus sobre os Direitos Cedidos Fiduciariamente (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios), tendo em vista a transferência em caráter fiduciário de sua titularidade nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; bem como a realização de qualquer compensação, remissão, novação ou modificação nos termos do Contrato Porto Maravilha (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios) que possa, de qualquer forma, impactar o fluxo dos Direitos Cedidos Fiduciariamente (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios) cedidos fiduciariamente à Emissora, em qualquer caso sem a prévia e expressa anuência desta;

(e) protesto de títulos e/ou a inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central contra a Emissora e/ou suas Controladas em valores que, individuais e/ou agregados sejam iguais ou superiores a (1) 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) enquanto a 2ª Emissão de Debêntures estiver vigente; e (2) R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, após o vencimento da 2ª Emissão de Debêntures, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a seu exclusivo critério, que: (i) a Emissora comprovou perante a autoridade judicial que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e, neste caso, a exigibilidade esteja suspensa; (ii) o protesto foi cancelado ou suspenso; ou (iii) foram prestadas garantias aceitas pelo juízo competente;

(f) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e no estatuto social

atual da Emissora, que não deverão superar o mínimo legal de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido da Emissora;

(g) mudança ou alteração do objeto social da Emissora de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, exceto se previamente autorizado por Debenturista conforme orientação de Assembleia Geral de Debenturistas e assembleia especial de titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9, abaixo;

(h) caso a Emissora deixe de ter suas demonstrações financeiras auditadas por um dos auditores independentes a seguir: (i) KPMG Auditores Independentes, (ii) *Price Water House Coopers* Auditores Independentes, (iii) *Deloitte Touche Tohmatsu* Auditores Independentes, ou (iv) *Ernst & Young* Auditores Independentes ("Auditores Independentes");

(i) comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou pela Kallas Porto Maravilha, no âmbito da Emissão, desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia, é incorreta, incompleta, inconsistente, inexata ou insuficiente;

(j) descumprimento, pela Emissora e ou por suas Controladas, de qualquer decisão judicial ou administrativa ou laudo arbitral, que contenha a obrigação de pagar valores individuais e/ou agregados sejam iguais ou superiores a (1) R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) enquanto a 2ª Emissão de Debêntures estiver vigente; e (2) R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, após o vencimento da 2ª Emissão de Debêntures, no prazo estabelecido na referida decisão, exceto se os efeitos de tal decisão forem suspensos: (i) nos prazos legais, em caso de apresentação tempestiva de recurso com efeito suspensivo de imediato; ou (ii) quando o recurso não tiver efeito suspensivo, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomou ciência de tal decisão;

(k) constituição de qualquer garantia, penhor, hipoteca, alienação fiduciária, ônus ou gravame sobre o Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, incluindo suas acessões e os direitos eventuais que a Kallas Porto Maravilha venha a deter sobre o Imóvel, sobre os Bens Alienados Fiduciariamente objeto da Alienação Fiduciária de Quotas e/ou sobre os Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, exceto nas seguintes hipóteses: (i) se no âmbito da presente Emissão e dos CRI; (ii) caso expressamente autorizado nos termos dos Documentos da Operação; ou (iii) se previamente autorizado por Debenturista conforme orientação de Assembleia

Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de titulares dos CRI;

(l) ocorrência de medida com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar, adquirir compulsoriamente ou qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda (i) da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial dos bens ou dos ativos da Emissora, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental; ou (ii) da totalidade ou parte das ações de emissão da Emissora pertencentes a qualquer de seus acionistas;

(m) não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer documento, licença, concessão, alvará, autorização ou outorga, inclusive ambiental, necessário ao regular desempenho das atividades da Emissora e ao cumprimento das obrigações estabelecidas nessa Escritura, especialmente aquelas concedidas pela CVM e demais autarquias, desde que não seja sanado em até 10 (dez) Dias Úteis após referida não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão;

(n) violação, pela Emissora, suas Controladoras e/ou Controladas, conforme aplicável, da legislação ambiental em vigor, incluindo, sem limitação, (i) a Lei n.º 6.938, de 13 de agosto de 1981, conforme alterada ("Política Nacional do Meio Ambiente"), as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, ou as demais leis e regulamentações ambientais supletivas ("Leis Ambientais"); ou (ii) das normas relativas à saúde e segurança ocupacional (em conjunto com as normas relativas ao uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, silvícola, discriminação de raça ou gênero, qualquer espécie de trabalho ilegal, ou qualquer outro aspecto das demais leis trabalhistas, as "Leis Trabalhistas", e, em conjunto com as Leis Ambientais, as "Leis Socioambientais"), desde que não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis após referida violação;

(o) descumprimento, pela Emissora, por quaisquer de suas Afiliadas ou por seus diretores, funcionários e membros do conselho de administração, se existentes, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, na Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, no Decreto-Lei n.º 2.848/1940, conforme alterado, na Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, na Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, na Lei n.º 14.133, de 01 de abril de 2021, conforme alterada

(ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), e, desde que aplicável, no *US Foreign Corrupt Practices Act of 1977* (FCPA) e no *UK Bribery Act of 2010* ("Leis Anticorrupção") e/ou inclusão da Emissora e/ou suas Afiliadas, conforme aplicável, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP);

(p) concessão de mútuo e/ou empréstimos pela Emissora, seja com pessoas físicas e/ou jurídicas, sem prévia anuência da Debenturista, em valor que, individualmente ou de forma agregada, seja superior a R\$ 6.100.000,00 (seis milhões e cem mil reais) corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA, exceto mútuos e empréstimos concedidos a Controlada para investimentos nos seus respectivos empreendimentos;

(q) condenação na esfera judicial e/ou na administrativa, da Emissora, por violação a quaisquer dispositivos da Lei n.º 14.133 de 1º de abril de 2021 e da Lei n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, conforme eventualmente alteradas de tempos em tempos; e/ou

(r) não observância, pela Emissora, em cada período de apuração trimestral, dos limites indicados nas fórmulas abaixo, estabelecidos pelas razões também indicadas nas fórmulas abaixo, a serem calculados pela Emissora e acompanhados pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Debenturista com base nas demonstrações financeiras auditadas e consolidadas da Emissora ou nas informações financeiras trimestrais revisadas da Emissora, acompanhadas dos respectivos cálculos dos Índices Financeiros, conforme aplicável, a partir da publicação das demonstrações financeiras auditadas de 31 de dezembro de 2025 ("Índices Financeiros"):

(1) enquanto 2ª Emissão de Debêntures da Emissora estiver vigente:

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) \leq 0,50$$

$$\left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receitas a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) \geq 1,5 \text{ ou } < 0$$

(2) após o vencimento da 2ª Emissão de Debêntures da Emissora:

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) \leq 0,60$$

$$\left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receitas a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) \geq 1,5 \text{ ou } < 0$$

Para fins desta Cláusula:

“Dívida Líquida” corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, títulos de créditos e debêntures circulante e não circulante), menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS, menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

“Patrimônio Líquido” corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

“Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas demonstrações financeiras.

“Receitas a Apropriar” corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emissora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

“Estoques” corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Emissora.

“Custas a Apropriar” corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

6.2. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

6.3. Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar assembleia especial de titulares dos CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Debenturista em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 9 abaixo.

6.4. Na hipótese de não instalação da assembleia especial de titulares dos CRI e não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

6.5. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a pagar na Conta Centralizadora o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, sendo que esta última será calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures deverão ser realizados no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Debenturista ou da data em que for comunicada acerca da decisão da assembleia especial de titulares dos CRI, conforme o caso.

6.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios

e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Emissora, neste ato, se tratar de Dívida Líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.7. Para fins da presente Escritura, qualquer referência a “Controle”, “Controladora” ou “Controlada” deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e qualquer referência a “Coligada” deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 243, parágrafo primeiro, da Lei das Sociedades por Ações. “Afiladas” significam, com relação a qualquer pessoa, qualquer outra pessoa Controladora, Controlada, Coligada ou que esteja sob Controle comum com a referida pessoa.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

(i) fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso:

(a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, durante todo o prazo de vigência das Debêntures: (1) cópia das demonstrações financeiras completas da Emissora relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor; e (2) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na presente Escritura; e (B) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula 6 e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social; (4) bem como o relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo este solicitar à Emissora e/ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(b) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada um dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social, ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, durante todo o prazo de vigência das Debêntures: (1) cópia das informações financeiras trimestrais completas da Emissora relativas ao respectivo trimestre encerrado acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial dos auditores independentes, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor; e (2) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na presente Escritura; e (B) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula 6 e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social; (4) bem como o relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo este solicitar à Emissora e/ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(c) dentro de 30 (trinta) Dias Úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas da Emissora e, prontamente, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas cujas deliberações afetem a presente Emissão, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar;

(d) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de solicitação, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação acerca da presente Emissão sobre a Emissora que venha a ser solicitada, por escrito, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, exceto quando se tratar de informação sujeita a confidencialidade, nesta hipótese, devidamente justificada por escrito pela Emissora, conforme o caso;

(e) caso solicitado, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura e/ou dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de solicitação pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI neste sentido;

(f) apresentar a evidência da contratação do seguro e do endosso do respectivo contrato, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóvel, nos prazos estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

(g) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, bem como qualquer inadimplemento quanto ao cumprimento de qualquer de suas obrigações referentes às Debêntures ou qualquer outro evento que possa trazer prejuízo à Debenturista, sempre no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, sendo que o descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, se for o caso;

(h) em até 5 (cinco) Dias Úteis após seu conhecimento ou recebimento de cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora em qualquer dos casos que possa resultar em qualquer efeito adverso relevante (1) na situação econômica, financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza da Emissora, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (2) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora perante a Debenturista, nos termos desta Escritura; e/ou (3) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão e a Oferta, conforme aplicável ("Efeito Adverso Relevante");

(i) todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura, se comprometeu a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável; e

(j) encaminhar uma via original, com a lista de presença, e uma cópia eletrônica (formato pdf.) com a devida chancela digital da JUCESP dos atos e reuniões da Debenturista que integrem a Emissão;

(ii) obter o registro dos Contratos de Garantia, nos respectivos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou de registro de imóveis competentes, nos prazos estabelecidos nos referidos contratos, e encaminhar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI uma via original eletrônica (formato pdf.) de cada Contrato de Garantia devidamente registrado;

(iii) obter o arquivamento da alteração do contrato social da Kallas Porto Maravilha na JUCESP refletindo a Alienação Fiduciária de Quotas, e encaminhar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI uma via original eletrônica (formato pdf.) da alteração do contrato social da Kallas Porto Maravilha devidamente registrado e de eventuais atos societários subsequentes arquivados na JUCESP, no prazo estabelecido no Contrato de

Alienação Fiduciária de Quotas;

(iv) manter sua existência legal e obter e manter válidas, vigentes, regulares, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações, outorgas, alvarás e/ou licenças e/ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao desenvolvimento regular das atividades da Emissora;

(v) informar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência, sobre a ocorrência de qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, reputacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, bem como ações judiciais, procedimentos arbitrais ou administrativos que: (a) possam causar algum Efeito Adverso Relevante; ou (b) faça com que as demonstrações financeiras da Emissora não mais reflitam a real condição financeira da Emissora;

(vi) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme a destinação de recursos descrita na Cláusula 3.2 acima;

(vii) manter os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente segurados, conforme práticas correntes em seu setor de atuação da Emissora;

(viii) no caso da Emissora, cumprir todas as normas e regulamentos (inclusive pertinentes a autorregulação) relacionados à Emissão e à Oferta, conforme aplicável;

(ix) comunicar a ocorrência de todo e qualquer ato ou fato relevante imediatamente à Debenturista, ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3;

(x) efetuar pontualmente o pagamento dos custos relacionados ao registro e publicação das aprovações e dos atos societários necessários à realização da Emissão e da Oferta; e quaisquer outros custos necessários para a manutenção das Debêntures;

(xi) responder, isentar e manter indene a Debenturista, bem como seus acionistas, executivos, administradores e/ou suas afiliadas de quaisquer perdas, passivos, danos, condenações, sentenças ou decisões irrecorríveis na esfera administrativa, judicial ou arbitral, prejuízos, contingências, custos, despesas, depósitos e custas judiciais e honorários advocatícios de qualquer natureza, que tenham sido sofridos, pagos ou incorridos pela Debenturista, decorrentes de qualquer demanda, reclamação, autuação ou processo, de qualquer natureza, que decorra dos contratos celebrados com os adquirentes das unidades dos Empreendimentos Destinação, sendo certo que todos os custos serão debitados do Patrimônio Separado e, na sua insuficiência, arcados e/ou

reembolsados pela Emissora;

(xii) efetuar recolhimento de quaisquer impostos, tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora, entregando a Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI os comprovantes, quando solicitado;

(xiii) convocar, nos termos da Cláusula 9, Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a Emissão, com a Oferta e com as Debêntures e que afete os interesses da Debenturista, caso a Debenturista deva fazer, nos termos da presente Escritura, mas não o faça;

(xiv) comparecer, obrigatoriamente, às Assembleias Gerais de Debenturista, por meio de seus representantes legais: (a) nos casos em que as Assembleias Gerais de Debenturista (conforme definida abaixo) venham a ser convocadas pela Emissora; e (b) nas hipóteses em que a presença da Emissora venha a ser solicitada;

(xv) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade ou exequibilidade das Debêntures; e (b) para a assinatura desta Escritura e dos demais documentos relacionados à Oferta de que seja parte e o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures;

(xvi) manter em vigor todos os contratos e instrumentos de financiamento necessários para a condução de seus negócios;

(xvii) cumprir integralmente com todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, incluindo, sem limitação, as Leis Socioambientais, bem como as Leis Trabalhistas, ou das normas relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, procedendo a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA n.º 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as

medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(xviii) cumprir e fazer com que suas Afiliadas, e respectivos administradores, acionistas, diretores, membros de conselho de administração, e funcionários agindo em nome e benefício da Emissora, bem como envidar melhores esforços para que seus eventuais subcontratados, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos nas Leis Anticorrupção, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção, inclusive por subcontratados; (b) dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado as aludidas normas, comunicar ao Agente Fiduciário dos CRI imediatamente sobre tal ato ou fato;

(xix) não realizar, e fazer com que suas Afiliadas, seus diretores, membros do conselho de administração, funcionários e representantes, enquanto agindo em nome da Emissora conforme o caso, não realizem, nenhuma das seguintes hipóteses: (a) utilizar recursos da Emissora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política; (b) fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

(xx) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção;

(xxi) monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito à observância das Leis Socioambientais, das Leis Trabalhistas e das Leis Anticorrupção;

(xxii) cumprir todas as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

(xxiii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, ressalvadas aquelas que não resultem na alteração das respectivas atividades principais;

(xxiv) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, ou com esta Escritura, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante a Debenturista, nos termos desta Escritura;

(xxv) tendo em vista a Alienação Fiduciária de Quotas pela Emissora, e a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios pela Kallas Porto Maravilha, a Emissora e/ou a Kallas Porto Maravilha responderão, sob as penas da lei, se cederem, transferirem ou, por qualquer forma, negociarem os ativos objetos das referidas alienações ou cessão fiduciária com terceiros e/ou se sobre eles constituir quaisquer ônus. Fica ainda vedada a realização de qualquer tipo de compensação ou, ainda, modificação, que, de qualquer maneira possa impactar o fluxo de recebíveis;

(xxvi) manter seu registro como companhia aberta junto à CVM;

(xxvii) apresentar obrigatoriamente à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, anualmente, até 31 de dezembro de cada ano, iniciando-se em 31 de dezembro de 2026, laudo de avaliação do hotel Porto Maravilha, objeto da matrícula nº 103.945,

registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, localizado no município do Rio de Janeiro, Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Hotel"), emitido por Cushman & Wakefield Brasil, JLL Brasil, Binswanger Brazil ou Engebanc Engenharia e Serviços, sendo que a contratação de empresa diversa dependerá de prévia e expressa anuência da Debenturista;

(xxviii) entregar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento de cada exercício social, as demonstrações financeiras da Kallas Porto Maravilha;

(xxix) entregar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do encerramento de cada trimestre, relatório detalhado de resultados da operação do Hotel, preparado pela **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.584.924/0001-08, na qualidade de administradora do Hotel, ou quem vier a sucedê-la, em formato satisfatório à Debenturista, contemplando, no mínimo, receitas, despesas, EBITDA/resultado operacional, ocupação, diária média, RevPAR e demais informações necessárias ao acompanhamento da performance do hotel.

7.2. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

8. Despesas

8.1. As despesas flat (i.e., aquelas já incorridas ou devidas na Data da Primeira Integralização das Debêntures, "Despesas Flat"), e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pelo Patrimônio Separado mantido às expensas da Emissora, sendo que (i) as Despesas Flat e a constituição do Fundo de Despesas serão descontadas pela Debenturista do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e (ii) as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Emissora, sendo certo que a Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será

exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

8.1.1. Despesas Flat. As Despesas Flat encontram-se listadas a seguir e totalizam o montante de R\$ 311.311,25 (trezentos e onze mil, trezentos e onze reais e vinte e cinco centavos), as quais serão deduzidas dos valores repassados à Emissora em razão da integralização das Debêntures:

(i) taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da Oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto ao CRI;

(ii) remuneração da (a) Debenturista referente à emissão dos CRI no valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI; e (b) Debenturista referente à gestão e administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos; sendo que ambas serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização dos CRI, a ser descontada pela Debenturista do repasse de valores devido em função do pagamento do Preço de Integralização, acrescida dos devidos tributos;

(iii) a remuneração da entidade responsável pela distribuição dos CRI, será conforme as condições previstas no Contrato de Distribuição, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização dos CRI, será acrescida dos devidos tributos;

(iv) remuneração inicial do contador do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), a ser paga mensalmente, será acrescida dos devidos tributos;

(v) remuneração inicial da auditoria, no valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), a ser paga trimestralmente, será acrescida dos devidos tributos;

(vi) remuneração inicial do Escriturador, (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais); (b) parcelas anuais de R\$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, será acrescido dos devidos tributos;

(vii) remuneração inicial do Agente Fiduciário dos CRI, nos montantes: (a) parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; (b) parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee"; (c) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2027 e a segunda em 30 de julho de 2027, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;

(viii) remuneração inicial da Instituição Custodiante referente: (a) à implantação e registro da CCI, a parcela de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; (b) referente à custódia da CCI, a parcela de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI

e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não estejam quitados na data de seu vencimento; e

(ix) remuneração do assessor legal da Securitizadora, no montante de R\$ 121.212,12 (cento e vinte e um mil, duzentos e doze reais e doze centavos), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização dos CRI, já com acréscimo dos devidos tributos.

8.1.2. Despesas Recorrentes. As Despesas Recorrentes encontram-se listadas a seguir e serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas, ou, caso tais recursos sejam insuficientes, diretamente pela Emissora:

(i) pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização dos CRI, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI. No valor da referida despesa serão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

(ii) remuneração do Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) no montante equivalente (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais); (b) parcelas anuais de R\$ 3.000,00 (três mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, , corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. No valor das referidas parcelas serão inclusos os respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida na Data da Primeira Integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes;

(iii) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante pela custódia da CCI, os valores: parcelas anuais de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) devendo a parcela do item mencionado na cláusula 8.1.1. item "x", e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA. No

pagamento dos valores devidos no âmbito deste item serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;

(iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI: (a) parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee"; (b) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2027 e a segunda em 30 de julho de 2027, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar; (c) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Especiais e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares ou demais partes da emissão dos créditos, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo

Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições da emissão os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação; (d) Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; (e) A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes; (f) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês; (g) O Patrimônio Separado ou os Titulares conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e

devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. Esta cláusula é estipulada em consideração da natureza essencial da atuação do Agente Fiduciário na preservação dos interesses dos titulares e na manutenção da higidez do mercado de capitais. Considera-se constituída a obrigação na data da contratação do serviço ou da incorrência da despesa pelo Agente Fiduciário, conforme previsto nos Documentos da Operação ou em deliberação de assembleia geral de titulares. Os honorários possuem natureza de trato sucessivo e as despesas constituem obrigação de reembolso de valores eventualmente adiantados. Os honorários e despesas acima são inerentes à natureza dos créditos, por conseguinte, tais valores não se enquadram na vedação do art. 5º, inciso II, da Lei nº 11.101/05; (h) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; (i) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares, conforme o caso. O acompanhamento do Índice Financeiro fica dispensado de pagamento adicional, visto que o Agente Fiduciário e a Securitizadora não realizam os cálculos de tais índices;

(v) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até a Data da Primeira Integralização dos CRI e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vi) remuneração do contador do Patrimônio Separado responsável pela contabilidade do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) por mês, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do contador do Patrimônio Separado ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de contabilidade, sendo o primeiro pagamento devido em até a Data da Primeira Integralização dos CRI e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil dos meses subsequentes, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração contador do Patrimônio Separado e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Emissora, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) averbações, tributos, prenotações e registros de atas de assembleia especial e aditamentos aos Documentos da Operação, em cartórios de registro de imóveis, títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso;

(ix) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos; e

(x) taxa de administração no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais por série adicional a partir da segunda, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento (o que ocorrer primeiro), e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, e as demais até o dia 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo.

8.1.3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive os referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emissora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que não pagas por esta;

(vi) a Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independerá da anuência dessa;

(vii) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em cartórios de registro, quando for o caso, será devida pela Devedora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando houver (i) esforços de cobrança e execução de Garantias; (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo Assembleias Especiais de Titulares dos CRI; (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; (vi) verificação e formalização dos contratos de repasse e termos de liberação; (vii) cálculo de *covenants*; ; (viii) verificação de processos judiciais ou administrativos nos quais as partes da operação estejam envolvidas; ou (ix) elaboração de termo de cessão fiduciária, para a inclusão, exclusão e/ou substituição dos Contratos Imobiliários. Estes

valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(ix) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(x) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

(xi) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(xii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xiii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xiv) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

(xv) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à

realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(xvi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

(xvii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;

(xviii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

(xix) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

(xx) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

(xxi) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;

(xxii) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

(xxiii) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

(xxiv) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários

advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

(xxv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

(xxvi) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

(xxvii) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;

(xxviii) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;

(xxix) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

(xxx) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

(xxxi) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e

(xxxii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização

8.1.4. Ressalvadas as Despesas Flat que serão descontadas dos valores repassados à Emissora a título de Preço de Integralização das Debêntures, o pagamento das despesas acima previstas será realizado mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas e deverá ser devidamente comprovado pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, mediante o envio, à Emissora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento.

8.1.5. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Securitização, a Debenturista, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI, deverá solicitar diretamente à Emissora o pagamento de tais despesas, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis.

8.1.6. As despesas, que não as Despesas Flat, que eventualmente sejam pagas diretamente pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emissora à Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, observado que, em nenhuma hipótese a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

8.1.7. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Emissora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

8.1.8. Os titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

8.1.9. Sem prejuízo da Cláusula 8.1.7 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emissora, nos termos dos Documentos da Operação

8.1.10. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Debenturista, mediante orientação da assembleia especial de titulares dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento, caso a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração e a remuneração dos demais prestadores de serviços ("Custo de Administração").

8.1.11. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o

vencimento dos CRI, caso a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Debenturista na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI.

8.1.12. Caso a Operação seja desmontada, o valor da parcela do item (viii)(a) da Cláusula 8.1.1 acima, será devido pela Emissora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

8.1.13. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível o pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

8.1.14. Caso a Emissora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Flat e Despesas Recorrentes, junto à Emissora, após a realização do Patrimônio Separado.

8.1.15. Caso a Emissora venha a arcar, às expensas do Patrimônio Separado, com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Debenturista, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Debenturista estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Emissora pelos custos incorridos.

8.2. Fundo de Despesas

8.2.1. Fundo de Despesas. Na Data da Primeira Integralização, será retido, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Emissora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o valor de (i) R\$ 311.311,25 (trezentos e onze mil, trezentos e onze reais e vinte e cinco centavos) para o pagamento de Despesas Flat; e (ii) R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para a constituição do Fundo de Despesas para arcar com os pagamentos de Despesas pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI (“Valor Inicial do Fundo de Despesas” e “Fundo de Despesas”, respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização.

8.2.2. Até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), mediante comprovação, conforme notificação da Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, à Emissora neste sentido, a Emissora irá recompor, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

8.2.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado exclusivamente. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.2.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

8.2.5. Na hipótese da Cláusula acima, os titulares dos CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

8.2.6. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus

interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

8.2.7. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora, a título de Fundo de Despesas ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que sejam geridos pelo Itaú Unibanco S/A, Banco BTG Pactual S.A., XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e Banco Bradesco S.A., ou empresas de seus grupos econômicos, tais como (i) certificados de depósito bancário, com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (ii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável.

8.2.8. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta culposa da Securitizadora.

8.2.9. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação (conforme definido no Termo de Securitização), de titularidade da Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação.

8.2.10. A recomposição do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Emissora, por meio de envio à Debenturista de comprovante de transferência dos correspondentes valores para a Conta Centralizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

8.2.11. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Emissora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação.

9. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

9.1. Disposições Gerais

9.1.1. Aplicar-se-á à assembleia geral de debenturista ("Assembleia Geral de Debenturista") o quanto disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, e, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas, podendo ser realizadas de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da Debenturista, conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI, observado o disposto na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 160.

9.2. Convocação

9.2.1. Assembleia Geral de Debenturista pode ser convocada pela Emissora ou pela Debenturista.

9.2.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia especial de titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito de voto e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva assembleia especial de titulares dos CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a assembleia especial de titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

9.2.3. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, os procedimentos abaixo deverão ser observados:

(i) a convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de

convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável, inclusive da CVM, e desta Escritura de Debêntures;

(ii) as Assembleias Gerais de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias, em primeira convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data de publicação do edital de segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturista.

9.2.4. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Debenturista, independentemente de publicações e/ou avisos.

9.2.5. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e a Debenturista.

9.3. **Quórum de Instalação**

9.3.1. A Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença da Debenturista.

9.3.2. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, a Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença de titulares de Debêntures representando a maioria das Debêntures em primeira convocação ou qualquer número de Debêntures em segunda convocação. Independente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista à qual comparecer a totalidade dos Debenturistas, em caso de pluralidade de titulares das Debêntures.

9.4. **Mesa Diretora**

9.4.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Debenturista ou por qualquer pessoa por ela indicada.

9.5. **Quórum de Deliberação**

9.5.1. Exceto se previsto de outra forma neste instrumento, todas as deliberações dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de assembleia especial de titulares dos CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização.

9.5.2. A Debenturista, por meio da subscrição ou aquisição desta Debênture, desde já expressa sua concordância com as deliberações tomadas de acordo com as disposições previstas nesta Cláusula.

9.6. Outras disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista

9.6.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturista convocadas pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pela Debenturista, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Debenturista, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

9.6.2. Aplicar-se-á às Assembleias Gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

9.6.3. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura, as Assembleias Gerais de Debenturista poderão ser realizadas de forma exclusivamente ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").

9.6.4. As deliberações em sede de Assembleias Gerais de Debenturista, serão tomadas respeitando os quóruns acima estabelecidos, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos titulares dos CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturista.

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

10.1. Declarações e garantias da Emissora

10.1.1. A Emissora neste ato declara e garante que, nesta data e na Data de Integralização:

- (i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis República Federativa do Brasil;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração desta Escritura, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais Documentos da Operação, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de

suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) tem todas as concessões, autorizações, alvarás, permissões e licenças necessárias à exploração de seus negócios, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;

(iv) ser pessoa jurídica cujo setor principal de atividade seja o setor imobiliário, ou seja, o setor de uma companhia responsável por mais de 2/3 de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras do último exercício social;

(v) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito de acordo com o estatuto social da Emissora;

(vi) a celebração desta Escritura, bem como a emissão das Debêntures e o cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura, nos Contratos de Garantia e nos demais documentos relacionados à Emissão (a) não infringem os documentos constitutivos da Emissora; (b) não infringem qualquer disposição legal, regulamentar, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos; (c) não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora; (d) não resultará em vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos ou de qualquer obrigação neles estabelecida; (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou qualquer de seus bens ou propriedades; ou (f) não resultará na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora;

(vii) está cumprindo os contratos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e a manutenção de suas propriedades, incluindo as Leis Socioambientais, possuindo todas as licenças ambientais exigidas, ou os protocolos de requerimento dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a Emissora atue, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, exceto por aquelas licenças que estejam em processo tempestivo renovação, ou obrigações e/ou licenças que estejam sendo discutidas de boa-fé e nas quais tenha sido interposto recurso e/ou pedido liminar para obtenção de efeito suspensivo, desde que tal efeito suspensivo tenha sido obtido e

esteja vigente;

(viii) inexistente descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral, em qualquer dos casos, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar qualquer das obrigações decorrentes das Debêntures;

(ix) está cumprindo as Leis Trabalhistas, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão e/ou incentivo à prostituição;

(x) (a) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: (1) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, e/ou de incentivo à prostituição e/ou (2) crime contra o meio ambiente; e (b) suas atividades e propriedades estão em conformidade com as Leis Socioambientais;

(xi) as suas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023, 2024 e 2025, representam corretamente a posição financeira naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(xii) está adimplente com todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura e não ocorreu ou está em curso qualquer Evento de Inadimplemento;

(xiii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento integral, pela Emissora, de todas as suas obrigações nos termos desta Escritura, dos Contratos de Garantia e/ou para a realização da Emissão, exceto (a) pelo arquivamento das Aprovações Societárias; (b) pelo registro dos Contratos de Garantia nos respectivos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou de registro de imóveis competentes; e (c) pelo arquivamento de alteração do contrato social da Kallas Porto Maravilha na JUCESP refletindo a Alienação Fiduciária de Quotas;

(xiv) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica da Emissora, em prejuízo da Debenturista;

(xv) tem plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade pela Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

(xvi) os documentos e as informações fornecidos por ocasião da Oferta incluindo, mas não se limitando, àquelas contidas nesta Escritura são verdadeiras consistentes, completas, corretas e suficientes, permitindo aos investidores da Oferta uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xvii) até a presente data, preparou e entregou todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de seu conhecimento devem ser apresentadas, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto em relação àquelas matérias que estejam sendo, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente;

(xviii) excetuados (a) a Ação de Improbidade Administrativa n.º 1060143-80.2017.8.26.0053; (b) o Procedimento Arbitral CMA 842; e (c) a Ação Civil Pública n.º 1025464-59.2014.8.26.0053,, não possui conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito, outro tipo de investigação governamental ou qualquer outro fato que possa vir a resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante ou que vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura e as Debêntures;

(xix) até a presente data, nem a Emissora, suas Afiliadas, nem seus diretores, membros do conselho de administração, funcionários e representantes, enquanto agindo em nome da Emissora e/ou de suas Afiliadas, conforme o caso: (a) utilizaram recursos para qualquer despesa ilegal relativa à atividade política; (b) realizaram qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) realizaram ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como aprovaram o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) realizaram qualquer pagamento ou tomaram qualquer ação que viole qualquer das Leis Anticorrupção; ou (f) realizaram um ato de corrupção, pagaram propina ou qualquer

outro valor ilegal, bem como influenciaram o pagamento de qualquer valor indevido

(xx) cumpre e faz com que suas Afiliadas, e respectivos administradores, acionistas, diretores, funcionários e membros de conselho de administração cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando aos previstos nas Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas, inclusive por subcontratados; (b) dão pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com os quais se relacionam; (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas;

(xxi) exceto pela Ação de Improbidade Administrativa n.º 1060143-80.2017.8.26.0053, inexistente contra si, e suas Afiliadas, administradores, acionistas, diretores e membros de conselho de administração, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;

(xxii) esta Escritura, os demais documentos da Oferta, as Debêntures e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, I e III, do Código de Processo Civil; e

(xxiii) implementa melhorias em suas políticas próprias para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando a, as Leis Anticorrupção e as Leis Socioambientais, realizados sempre de forma prévia à contratação de terceiros ou prestadores de serviços. A Emissora entende que as políticas próprias por ela adotadas atendem aos requisitos das Leis Anticorrupção e das Leis Socioambientais

10.1.2. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas por ela, nos termos da Cláusula 10 acima.

10.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora se compromete a notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar

conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas terem se tornado total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

10.1.4. A constatação do descumprimento, falsidade ou imprecisão de qualquer das declarações e garantias constantes nesta Escritura, assim como a falta de cumprimento de qualquer obrigação aqui assumida pela Emissora, poderá acarretar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos aqui previstos.

10.1.5. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data, na(s) data(s) de integralização e durante a Emissão. Qualquer fato superveniente que torne uma declaração falsa ou incorreta pode configurar evento de vencimento antecipado, gerar obrigação de notificação imediata à Securitizadora e ensejar responsabilidade por perdas e danos.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações

11.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) se para a Emissora:

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Alameda dos Arapanés, nº 1.441, conjuntos comerciais nºs 21, 22, 31 e 32, sala 02, localizados nos 2º e 3º pavimentos, Moema, CEP 04524-003, São Paulo, SP

At.: Matheus Soares Kuhn

Telefone: +55 11 3046-8457

E-mail: ri@grupokallas.com.br

(ii) se para a Debenturista:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano CEP 01.451-001, São Paulo, SP

At: Nathalia Machado e Amanda Martins

Tel.: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

11.1.2. Todas as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob

protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

11.1.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver o seu endereço alterado.

11.2. Renúncia

11.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.3. Lei Aplicável

11.3.1. Esta Escritura será regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

11.4.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III (conforme o caso), do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

11.5. Limitação Indenização Securitizadora

11.5.1. Em nenhuma circunstância, a Debenturista ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Debenturista, exceto na hipótese comprovada

de dolo da Debenturista, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por culpa da Debenturista, conforme o caso.

11.6. Aditamento à Presente Escritura

11.6.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9, acima, para deliberar sobre: (i) a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) da substituição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora conforme artigo 18, parágrafo 3º, da Resolução CVM 60; (iii) da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; e (v) da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não (a) acarretem qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias ou (b) não haja qualquer custo ou despesa ou prejuízo adicional para a Debenturista.

11.7. Disposições Gerais

11.7.1. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

11.7.2. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

11.7.3. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou assembleia especial de titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 9,

acima, para deliberar sobre: (i) a correção de erros não materiais, incluindo, sem limitação, erros grosseiros, erros de digitação ou aritméticos; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturista.

11.7.4. As Partes concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto n.º 10.278/20, bem como da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, esta Escritura e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

11.7.5. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado São Paulo, conforme abaixo indicado.

11.7.6. As Partes concordam que esta Escritura é celebrada no âmbito da Operação de Securitização, razão pela qual deve sempre ser interpretada em conjunto com os demais Documentos da Operação.

11.7.7. Os Anexos a esta Escritura são dela parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre esta Escritura e seus Anexos prevalecerão as disposições desta Escritura, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições desta Escritura e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

11.8. Lei e Foro

11.8.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

(Assinaturas suprimidas devido ao presente documento se tratar de versão consolidada decorrente de aditamento)

(Restante da página intencionalmente em branco)

ANEXO I
EMPREENDEIMENTOS DESTINAÇÃO

Imóvel Lastro	Matrícula RGI Endereço	Proprietário	Possui Habite- se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Rua Isabel Schmidt, 267, Santo Amaro, CEP 04743-030, São Paulo - SP	282.627 - 11º RGI de São Paulo	KAZ 110 Empreendimentos Imobiliarios LTDA	Não	3.780.000,00	4,73%		Não
R. Gaspar de Lemos, 58 - Vila Nova Manchester, CEP 03443-040, São Paulo-SP	15.236, 39.640, 33.429 - 9º RGI de São Paulo	KAZ 116 Empreendimentos Imobiliarios LTDA	Não	2.910.000,00	3,64%		Não

R. Dom Vilares, 1712, Vila das Mercês, CEP 04160-001, São Paulo - SP	228.113 - 14º RGI de São Paulo	KAZ 121 Empreendimentos Imobiliarios LTDA	Não	5.267.000,00	6,58%		Não
R. Antônio Gomes, 622, Vila Santa Clara, CEP 03274-010, São Paulo-SP	87.120, 87.119, 33.660, 26.051, 22.965, 90.800, 89.875 - 6º RGI São Paulo	KAZ 117 Empreendimentos Imobiliarios LTDA	Não	2.460.000,00	3,08%		Não
R. África do Sul, 140, Várzea de Baixo, CEP 04730-020, São Paulo - SP	502.641 - 11º RGI São Paulo	KAZ 105 Empreendimentos Imobiliarios LTDA	Não	7.753.000,00	9,69%		Não
Rua Nelson Romão, 50, Socorro, CEP 04766-	474.967 - 11º RGI São Paulo-SP	Minneapolis Empreendimentos Imobiliários LTDA	Não	5.082.000,00	6,35%		Não

000, São Paulo - SP							
Rua Alves Guimarães, 546, Pinheiros, CEP 05410-000, São Paulo-SP	54.209, 4.933, 107.542, 97.311, 22.924, 73.093, 19.254, 61.765 e 61.764 - 13º RGI São Paulo-SP	AGT 18 Empreendimentos Imobiliários LTDA	Não	1.830.000,00	2,29%		Não
Rua da União, 25, Vila Mariana, CEP 04107-010, São Paulo - SP	145.591 - 1º RGI São Paulo-SP	Las Vegas Empreendimentos Imobiliários LTDA	Não	11.802.000,00	14,75%		Não
R. Eng. Sidney Aparecido de Moraes, 453, Cidade	330.767 - 9º RGI de São Paulo	Itaquera RT Empreendimento Imobiliário LTDA	Não	18.635.500,00	23,29%		Não

Antônio Estêvão de Carvalho, São Paulo - SP, Brasil							
R. Eng. Sidney Aparecido de Moraes, 453, Cidade Antônio Estêvão de Carvalho, São Paulo - SP, Brasil	330.768 - 9º RGI de São Paulo	Itaquera RT Empreendimento Imobiliario LTDA	Não	7.890.000,00	9,86%		Não
Rua Casa do Ator, 559, CEP 04546-002, Vila Olímpia, São Paulo - SP	214.900 - 4º RGI de São Paulo	KAL 111 Empreendimentos Imobiliarios LTDA	Não	12.590.500,00	15,74%		Não
			TOTAL	80.000.000,00	100,00%		

ANEXO II
CRONOGRAMA

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)						
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	1º semestre	2º semestre	3º semestre	4º semestre	5º semestre
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Rua Isabel Schmidt, 267, Santo Amaro, CEP 04743-030, São Paulo - SP	3.780.000,00	710.000,00	3.070.000,00	--	--	--

R. Gaspar de Lemos, 58 - Vila Nova Manchester, CEP 03443-040, São Paulo-SP	2.910.000,00	2.540.000,00	370.000,00	--	--	--
R. Dom Vilarés, 1712, Vila das Mercês, CEP 04160-001, São Paulo - SP	5.267.000,00	2.440.000,00	2.827.000,00	--	--	--
R. Antônio Gomes, 622, Vila Santa Clara, CEP 03274-010, São Paulo-SP	2.460.000,00	1.110.000,00	1.350.000,00	--	--	--
R. África do Sul, 140, Várzea de Baixo, CEP 04730-020, São Paulo - SP	7.753.000,00	7.753.000,00	-	--	--	--
Rua Nelson Romão, 50, Socorro, CEP 04766-000, São Paulo - SP	5.082.000,00	4.200.000,00	882.000,00	--	--	--
Rua Alves Guimarães, 546,	1.830.000,00	1.360.000,00	470.000,00	--	--	--

Pinheiros, CEP 05410-000, São Paulo-SP						
Rua da União, 25, Vila Mariana, CEP 04107-010, São Paulo - SP	11.802.000,00	7.069.000,00	4.733.000,00	--	--	--
R. Eng. Sidney Aparecido de Moraes, 453, Cidade Antônio Estêvão de Carvalho, São Paulo - SP, Brasil	18.635.500,00	13.777.500,00	4.858.000,00	--	--	--
R. Eng. Sidney Aparecido de Moraes, 453, Cidade Antônio Estêvão de Carvalho, São Paulo - SP, Brasil	7.890.000,00	4.470.000,00	3.420.000,00	--	--	--
Rua Casa do Ator, 559, CEP 04546- 002, Vila Olímpia, São Paulo - SP	12.590.500,00	8.868.000,00	3.722.500,00	--	--	--
	R\$ (80.000.000,00)	R\$ (25.702.500,00)	R\$ (54.297.500,00)	R\$ (.)	R\$ (.)	R\$ (.)

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

ANEXO III
MODELO DE RELATÓRIO

MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

A

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910 – São Paulo, SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

CC

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1009 e 1010

CEP 04.538-001, São Paulo – SP

At.: Amanda Martins e Nathalia Machado

Tel.: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Arapanés, nº 1.441, conjuntos comerciais nºs 21, 22, 31 e 32, sala 02, localizados nos 2º e 3º pavimentos, Moema, CEP 04524-003, inscrita no CNPJ sob o nº 09.146.451/0001-06.

Denominação do Imóvel Lastro	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Destinação dos recursos	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre							R\$ [•]
Valor total desembolsado à Emitente							R\$ [•]
Saldo a destinar							R\$ [•]
Valor Total da Oferta							R\$ [•]

Atenciosamente,

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

[Assinaturas a serem incluídas oportunamente.]

ANEXO IV
MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Boletim de Subscrição das Debêntures da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.

Emissora Kallas Incorporações E Construções S.A.	CNPJ 09.146.451/0001-06
---	----------------------------

Logradouro Alameda dos Arapanés, nº 1.441, conjuntos comerciais nºs 21, 22, 31 e 32, sala 02, localizados nos 2º e 3º pavimentos	Bairro Vila Nova Conceição
---	-------------------------------

CEP	cidade	estado
04508-030	São Paulo	SP

Características:

Emissão de até 80.000 (oitenta mil) Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Kallas Incorporações e Construções S.A.*", datado de 23 de junho de 2026 ("Escritura"). A Emissão foi aprovada pela reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 19 de junho de 2026, a qual será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "Gazeta de São Paulo" do estado de São Paulo, nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("RCA da Emissora").

<u>Debêntures Subscritas:</u>			
Quantidade de Debêntures	Valor Nominal Unitário (R\$)	Valor Total Subscrito de Debêntures (R\$)	Série
[--]	R\$ 1.000,00	[--]	Única

Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização:

☐ Em conta corrente Banco n.º Agência n.º
☐ Moeda corrente nacional

As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização, conforme definido na Escritura de Debêntures.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito da CCI na conta B3 da Securitizadora, conforme registros da B3;

(ii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Debêntures e dos demais Documentos da Operação e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI - Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

(iii) protocolização para arquivamento da RCA da Emissora, da RD da Emissora e da RA da Kallas Porto Maravilha na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP);

(iv) protocolização dos Contratos de Garantia para registro nos respectivos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou cartório de registro de imóveis competentes;

(v) publicação da RCA da Emissora e da RD da Emissora na "Gazeta de São Paulo";

(v) efetiva subscrição e integralização do Valor Mínimo da Emissão dos CRI;

(vi) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;

(vii) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura; e

(viii) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura. São Paulo, [--] de [--] de 2026. Subscritor [--]	CNPJ [--]
Nome: Cargo:	

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R\$ [--]	Kallas Incorporações e Construções S.A.
---	--

1ª via — Emissora

2ª via — Subscritor