

TERMO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS Nº 03

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CREDITAS TEMPUS II – RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimentos em direitos creditórios constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 34.218.953/0001-42 (“Cedente”), neste ato representado por sua gestora, **KANASTRA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para atuar na gestão profissional de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, conforme o Ato Declaratório CVM nº 19.724, de 07 de abril de 2022, com sede na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida dos Vinhedos, nº 71, sala 802, CEP 38411-848, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.870.662/0001-98, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Kanastra” ou “Gestora”); e

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia Securitizadora S1 perante a CVM sob o nº 132, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Cessionária” ou “Securitizadora”);

(sendo o Cedente e a Cessionária denominados, conjuntamente, como “Partes” e, individualmente e indistintamente, como “Parte”).

e, ainda, na qualidade de intervenientes anuentes:

LIMINE TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 16.206, expedido em 08 de maio de 2018, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.184, conjunto 91, Vila Olimpia, CEP 04.548-004, inscrita no CNPJ sob o nº 24.361.690/0001-72, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Limine” ou “Administradora”);

CREDITAS SOLUÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 17.770.708/0001-24, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidades, nº 14.261, Anexo 01, 30º Andar, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes CEP 04.794-000, neste ato representada nos termos do seu contrato social (“Creditas” e, em conjunto com a Gestora, “Intervenientes Anuentes”)

CONSIDERANDO QUE:

- (i) foram cedidos à Cessionária pelo Cedente determinados créditos imobiliários, com alienação fiduciária de imóveis (“Créditos Imobiliários Iniciais”), nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” celebrado em 20 de março de 2026 entre as Partes e os Intervenientes Anuentes (“Contrato de Cessão”);

- (ii) os Créditos Imobiliários Iniciais, representados pelas CCIs (conforme definido no Contrato de Cessão), foram vinculados aos certificados de recebíveis da classe sênior da 1ª (primeira) série ("CRI Seniores A") e da 2ª (segunda) série ("CRI Seniores B" e, em conjunto com os CRI Seniores A, os "CRI Seniores"), da classe subordinada mezanino da 3ª (terceira) série ("CRI Mezaninos") e da classe subordinada júnior da 4ª (quarta) série ("CRI Júnior" e, quando mencionados em conjunto com os CRI Seniores e os CRI Mezaninos, "CRI") de sua 151ª (centésima quinquagésima primeira) Emissão ("Emissão"), por meio da celebração do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em até 16 (Dezesseis) Séries da 151ª (Centésima Quinquagésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização com Lastro Diversificado*" ("Termo de Securitização"), firmado em 16 de março de 2026, entre a Cessionária e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), nos termos da Resolução da CVM nº17, de 09 de fevereiro de 2021;
- (iii) os CRI Seniores e os CRI Mezaninos foram objeto de oferta pública na modalidade de registro automático, sob regime de melhores esforços de colocação ("Oferta"), nos termos do artigo 26, inciso VIII, "a" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160/22");
- (iv) o CRI Júnior foi objeto de colocação privada e subscrito e integralizado exclusivamente por entidade pertencente ao Grupo Creditas (conforme definido no Contrato de Cessão), não sendo objeto da Oferta; e
- (v) nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente tem a faculdade de vincular novos créditos imobiliários à Emissão, desde que atendidos, de forma integral e cumulativa, determinados termos e condições previstas no Contrato de Cessão, em conformidade com os CRI as serem integralizados conforme Chamada de Capital (conforme definido no Contrato de Cessão), nos termos do artigo 20, parágrafo 2º da Lei nº 14.430;
- (vi) o Cedente tem interesse em ceder à Cessionária, observando todos os termos e condições do Contrato de Cessão, os créditos imobiliários de sua titularidade descritos no Anexo A a este Termo de Cessão ("Créditos Imobiliários Adicionais"), sendo cada Crédito Imobiliário Adicional;
- (vii) cada crédito imobiliário decorrente de cada Contrato Imobiliário encontra-se representado por uma Cédula de Crédito Imobiliário, com garantia real ("CCI Adicional"), emitida sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei nº 10.931/04"), descrita no Anexo A a este Termo de Cessão; e
- (viii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são

pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes e os Intervenientes Anuentes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças Nº 03* ("Termo de Cessão"), que se regerá pelas cláusulas a seguir e demais disposições legais aplicáveis.

1. **OBJETO DA CESSÃO**

1.1. **CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

1.1.1 Cessão de Créditos: O presente Termo de Cessão tem por objeto a cessão plena e onerosa, na data da liquidação da presente cessão ("Data da Cessão"), pelo Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretroatável, dos Créditos Imobiliários Adicionais descritos e caracterizados no Anexo A a este Contrato representados pelas CCI Adicionais, originados dos respectivos Contratos de Empréstimo Adicionais (conforme definido no Contrato de Cessão) ("Cessão de Créditos").

1.1.2. A Cessão de Créditos é realizada a título oneroso, sem qualquer espécie de coobrigação, direito de regresso ou solidariedade do Cedente, e a Cessionária adquire e recebe os Créditos Imobiliários Adicionais, na forma em que se encontra, mediante o pagamento do Valor da Cessão Adicional (conforme abaixo definido).

1.1.3. A seleção dos Créditos Imobiliários Adicionais pelo Cedente, observou os Critérios de Elegibilidade e as Condições Precedentes Adicionais (conforme definidos nos Contratos de Cessão), os quais (i) foram verificados pela Cessionária previamente à respectiva Data de Cessão, considerando o recebimento, pela Cessionária, de todas informações necessárias com antecedência de 03 (três) Dias Úteis da respectiva Data de Cessão; e (ii) deverão ser ratificados pela Cessionária com antecedência de 01 (um) Dia Útil da respectiva Data de Cessão, observada a Cláusula 7.2 do Contrato de Cessão.

1.1.4. Para fins da verificação dos Critérios de Elegibilidade, o Cedente e a Creditas, conforme o caso, fornecerão à Cessionária, com antecedência de 01 (um) Dia Útil da respectiva Data de Cessão, as informações que permitam a realização da referida verificação. Neste sentido, a Cessionária não assumirá qualquer responsabilidade pela veracidade, incompletude, inconsistência ou insuficiência das informações prestadas pelo Cedente e/ou pela Creditas.

1.2. **VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ADICIONAIS**

1.2.1. Os Créditos Imobiliários Adicionais descritos no Anexo A cedidos por meio deste instrumento têm, na presente data, valor nominal total de R\$ 52.818.953,56 (cinquenta e dois milhões, oitocentos e dezoito mil, novecentos e cinquenta e três reais e cinquenta e seis centavos), levando em conta o somatório dos valores de todas as parcelas devidas dos respectivos Contratos de Empréstimo Adicionais (conforme definido no Contrato de Cessão), corrigidas nos termos dos respectivos instrumentos. O valor presente de todas as parcelas devidas dos respectivos Contratos de Empréstimo Adicionais, corresponde nesta data a R\$ 19.620.937,86 (dezenove milhões, seiscentos e vinte mil, novecentos e trinta e sete reais e oitenta e seis centavos).

1.3. ABRANGÊNCIAS

1.3.1. Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos ("Código Civil"), a cessão dos Créditos Imobiliários Adicionais compreende a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários Adicionais.

1.4. SOLVÊNCIA

1.4.1. O Cedente não se responsabiliza pela solvência dos Clientes em relação aos Créditos Imobiliários Adicionais cedidos à Cessionária, sendo o Cedente responsável apenas pela legitimidade, correta constituição, exequibilidade, existência e validade dos Créditos Imobiliários Adicionais.

1.5. TRUE SALE

1.5.1. Observadas as demais disposições previstas no Contrato de Cessão, a presente cessão ocorre de forma definitiva, sem direito de regresso, mecanismo de recompra e/ou coobrigação do Cedente, uma vez que opera a substituição do titular do crédito de maneira definitiva.

1.6. CESSÃO BOA, FIRME E VALIOSA

1.6.1. O Cedente e a Creditas obrigam-se a, em relação a cada Contrato de Empréstimo Adicional (conforme definido no Contrato de Cessão), adotar todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a presente cessão sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante os Clientes.

2. CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ADICIONAIS

2.1. VALOR DA CESSÃO

2.1.1. Pela aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários Adicionais descritos no Anexo A cedidos por meio deste instrumento, a Cessionária pagará, após comprovado o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes Adicionais (conforme definido no Contrato de Cessão), sem a incidência de quaisquer penalidades, o valor presente dos Créditos Imobiliários Adicionais descritos no Anexo A, a ser verificado pelo Cessionária, na Data de Cessão, sendo que eventual rendimento, caso o valor tenha sido aplicado, será revertido ao Cedente ("Valor da Cessão Adicional").

2.1.2. O pagamento do Valor da Cessão Adicional ocorrerá mediante atendimento das Condições de Pagamento Adicionais (conforme definido no Contrato de Cessão).

2.1.3. O Valor da Cessão Adicional será pago à vista, pela Cessionária ao Cedente, por meio (i) de TED, ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, para a conta corrente nº 22710-0, agência nº 4836, mantida junto ao Banco Itaú S.A. (341), de titularidade do Cedente; ou (ii) de liquidação com financeiro na B3.

2.1.4. Para fins do item (vi) da Cláusula 7.1. do Contrato de Cessão, as Partes declaram que, até a presente data, as CCIs devidamente descritas no Anexo A ao presente instrumento não foram objeto de auditoria de formalização e financeira os Contratos de Empréstimo Adicionais que deram origem aos Créditos Imobiliários Adicionais por elas representados pelas CCI Adicionais.

3. VINCULAÇÃO AO CONTRATO DE CESSÃO

3.1. O presente Termo de Cessão é celebrado em conformidade com o disposto no Contrato de Cessão e está sujeito aos seus termos e condições, constituindo parte integrante do Contrato de Cessão, a partir desta data.

3.2. Os termos utilizados neste Termo de Cessão, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão. Em caso de conflito entre o presente Termo de Cessão e o Contrato de Cessão, este último prevalecerá.

4. DECLARAÇÕES DAS PARTES

4.1. Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declara e garante que as respectivas declarações prestadas no Contrato de Cessão, conforme aplicável, permanecem verdadeiras e válidas nesta data.

5. DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Assinatura Eletrônica: As Partes expressamente anuem com a formalização deste Instrumento por meio de todas as formas em direito admitidas, incluindo meios eletrônicos e digitais como válidos e plenamente eficazes, ainda que seja estabelecida assinatura e aceitação eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP – Brasil, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil.

5.2. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

5.3. Foro: as Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Termo de Cessão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Cessão, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 27 de abril de 2026.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas do "Termo de Cessão de Créditos Imobiliários Nº 03")

**FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CREDITAS TEMPUS II –
RESPONSABILIDADE LIMITADA,
representado por sua gestora, KANASTRA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:
CPF:

LIMINE TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

CREDITAS SOLUÇÕES LTDA.

ANEXO A

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ADICIONAIS

Nº de Série	No do Contrato	Sal Devedor (R\$)	Tipo de Imóvel e Garantia	Logradouro	SRI/Cartório, Matrícula, averbação	Valor de avaliação da garantia (R\$)	Empresário Avaliador	Data Início do Crédito	Duração Original em meses	Sistema de Amortização (ao mês)	Taxa de Juros	Bancos	Prestações em Arretras	Valor em Arretras	Valor em Pagamento	Cedente
1	20220511	1539,40	Apartamento	Rua Caçapava, 36-F, Apto. nº 301, Bairro: Andaraí, CEP: 20541-350	Matr.: 65519, Registro de Imóveis 10º Ofício da Comarca do Rio de Janeiro/RJ	251.000,00	SOF TME D	24/10/2025	240	Pric	1,40%	CHP	150,245,62	2.358,42		FI DC Tempus II
2	20220509	1536,41,78	Casa	Rua 02, S/N, Lote 15, Quadra 06, Bairro: Conjunto Habitacional Dom Orlando Chaves, CEP: 78118-163	Matr.: 56839, 1º Serviço Notarial e de Registro de Imóveis da Comarca de Várzea Grande - MT	300.000,00	GAL ACH E	24/10/2025	96	Pric	1,28%	CHP	149,849,98	2.910,17		FI DC Tempus II
3	20220507	1051,94,61	Casa	Rua Francisco Bonini, 259, Não há, Bairro: Conj. Hab. Assis IV (PAIH), CEP: 19807-816	Matr.: 32679, Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Assis/SP	330.000,00	GAL ACH E	29/10/2025	173	Pric	1,70%	CHP	96,58	1.898,98		FI DC Tempus

