



**Leads Cia. Securitizadora  
Patrimônio Separado da 1ª Série da  
1ª Emissão - IF nº 17L0957530  
(Terras)**

**Demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de  
2022 com Relatório dos Auditores Independentes

**Leads Cia. Securitizadora**

**Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530**

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022.

**Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... 3

**Demonstrações financeiras auditadas**

Balancos patrimoniais..... 8

Demonstração dos resultados ..... 9

Demonstração dos fluxos de caixa .....10

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....11

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

À

Administradora e aos investidores do

**Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530**

São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do **Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530 (Patrimônio Separado)**, administrado pela **Leads Cia. Securitizadora (Securitizadora ou Emissora)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023, e suas respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2023 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei nº 14.430, de 04 de agosto de 2022, e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023) para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.2.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5.a às demonstrações financeiras, o Patrimônio Separado possui registro contábil decorrente de direitos creditórios no montante R\$ 25.643 mil, lastreados por cédula de crédito bancário (CCB), com garantia dada por alienações fiduciárias de imóveis e cessão fiduciária dos direitos creditórios. Conforme Nota Explicativa nº 13, em 26 de outubro de 2023 foi realizado o aditamento do Termo de Securitização para refletir as deliberações dos Titulares do CRI realizadas em Assembleia Geral, no tocante aos assuntos descritos na Nota Explicativa nº 5.i. A respectiva nota explicativa descreve também sobre a aprovação em Assembleia dos Titulares do CRI realizada em 22 de novembro de 2023, quanto a prorrogação do vencimento do CRI para o dia 15 de junho de 2026, condicionado à apresentação por parte do Devedor, de um novo projeto imobiliário para o CRI, esta apresentação deverá ocorrer em até 6 (seis) meses contados a partir da realização da referida Assembleia. O projeto imobiliário deverá ser aprovado em uma nova Assembleia dos Titulares do CRI ou na hipótese de rejeição, poderá ser declarado o vencimento antecipado da operação. Embora a operação esteja adimplente na data da emissão deste relatório, os valores desses direitos creditórios quando de sua efetiva realização, poderão vir a ser diferentes daqueles registrados em 30 de setembro de 2023. Consequentemente, a liquidação total dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) descritos na Nota Explicativa nº 6, dependem diretamente da efetividade do novo projeto imobiliário para o CRI após a sua aprovação em Assembleia Geral dos Titulares, do sucesso dos valores realizados da CCB ou da execução das garantias da operação. Esses eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos nas referidas notas explicativas, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Nossa opinião não está modificada em função deste assunto.

## **Ênfase**

### **Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso**

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2.2 às demonstrações financeiras, a qual descreve que essas demonstrações financeiras foram elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 14.430, de 04 de agosto de 2022 e do art. 50 da Resolução CVM nº 60/2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023), e que requer que as Securitizadoras considerem cada Patrimônio Separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada acerca deste assunto.

### **Principais Assuntos de Auditoria (PAA)**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## **Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável (*'impairment'*) dos direitos creditórios (Notas Explicativas nº 3.4 e nº 5)**

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, como por exemplo, histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável.

Devido a relevância e ao nível de julgamento inerente a determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Avaliação da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliação das garantias;
- Avaliação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis as premissas utilizadas para avaliação do valor recuperável dos direitos creditórios, bem como, as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de setembro de 2023.

### **Lastro dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)**

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 30 de setembro de 2023 e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

## **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Teste de existência por amostragem mediante inspeção dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de setembro de 2023.

## **Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A Administração da Emissora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados, regidos pela Lei nº 14.430, de 04 de agosto de 2022 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração da Emissora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Resolução CVM nº 60/2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023), pela avaliação da capacidade de o Patrimônio Separado continuar operando, conforme o termo de securitização dos créditos, e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação**

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

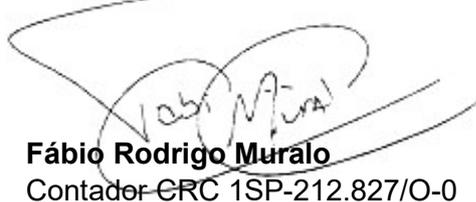
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 29 de dezembro de 2023.

**Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.**

CRC 2SP-031.269/O-1



**Fábio Rodrigo Muralo**  
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



**Leonardo Boiani Antoniazzi**  
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

**Leads Cia. Securitizadora**  
**Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530**

**Balancos patrimoniais**  
**Em 30 de setembro de 2023 e de 2022**

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto enquanto indicado de outra forma)

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>Passivo</b>	<b>Notas</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixas e equivalentes de caixa	4	92	331	Valores a devolver	7	92	331
Direitos creditórios	5	25.643	-	Certificado de recebíveis - CRI	6	25.643	-
		<u>25.735</u>	<u>331</u>			<u>25.735</u>	<u>331</u>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Direitos creditórios	5	-	23.000	Certificado de recebíveis - CRI	6	-	23.000
		<u>-</u>	<u>23.000</u>			<u>-</u>	<u>23.000</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><u>25.735</u></u>	<u><u>23.331</u></u>	<b>Total do passivo</b>		<u><u>25.735</u></u>	<u><u>23.331</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Leads Cia. Securitizadora**  
**Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530**

**Demonstração dos resultados**  
**Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022**

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto enquanto indicado de outra forma)

	<u>Notas</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
<b>Resultado operacional</b>			
Receita financeira de juros c/ direitos creditórios	10	2.886	3.677
Despesa financeira de atualização do CRI	10	(2.886)	(3.677)
<b>Lucro operacional bruto</b>		-	-
<b>Resultado dos exercícios</b>		-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Leads Cia. Securitizadora**  
**Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530**

**Demonstração dos fluxos de caixa**  
**Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022**

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto enquanto indicado de outra forma)

	30/09/2023	30/09/2022
<b>Atividades operacionais</b>		
Outros recebimentos	184	616
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>184</b>	<b>616</b>
<b>Atividades de financiamentos</b>		
Amortizações	(231)	(513)
Outras saídas	(192)	(81)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b>	<b>(423)</b>	<b>(594)</b>
<b>Aumento / (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(239)</b>	<b>22</b>
No início dos exercícios	331	309
No início dos exercícios	92	331
<b>Aumento / (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(239)</b>	<b>22</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Leads Cia. Securitizadora**

Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

### **1. Contexto operacional**

A **Leads Cia. Securitizadora (Securitizadora ou Emissora)** constituída em 15/10/2014, refere-se a uma sociedade por ações de capital fechado, não financeira, com sede na Rua Iguatemi – nº192 – 20º andar - Cj 204 – Bairro Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP: 01451-010.

A Emissora tem por objeto social a exploração do negócio de:

- a) Securitização de direitos creditórios comerciais, industriais, financeiros, agronegócio e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos imobiliários;
- b) Emissão e colocação no mercado privado (sem intermediação de instituição financeira) de títulos, valores mobiliários e de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI");
- c) Prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de títulos e valores mobiliários;
- d) Prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de créditos imobiliários, de acordo com a Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 e das normas que vierem a alterá-la, substituí-la ou complementá-la; e
- e) Realização de negócios e prestação de serviços de seleção, administração e cobrança de direitos de créditos lastreados nos títulos e valores mobiliários relacionados à atividade de securitização de créditos.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora de Certificados de Recebíveis a Companhia constituiu o Patrimônio Separado ("Patrimônio Separado"), ao qual se refere à demonstração financeira ora disponibilizada em cumprimento a Lei nº 14.430, de 04 de agosto de 2022, e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023), relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2023.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- i) Datas de início e término da emissão: 15/12/2017 a 15/12/2023;
- ii) Sumário das operações efetuadas: Emissão com lastro em CCIs/CCBs adquiridas pela Securitizadora, vinculados ao regime fiduciário, os quais ficam excluídos do patrimônio da Securitizadora;
- iii) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso.
- iv) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da emissão; e

## **Leads Cia. Securitizadora**

Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

### **1. Contexto operacional—Continuação**

- v) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o período: Garantia dada por cessão de recebíveis decorrentes da venda parcelada de terrenos dos empreendimentos financiados pela operação.

### **2. Base para preparação e apresentação das demonstrações financeiras**

#### **2.1. Autorização**

A autorização para emissão das demonstrações financeiras foi concedida pela Diretoria da Emissora em 28 de dezembro de 2023.

#### **2.2. Base de preparação**

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC) e de acordo com art.50 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023).

As demonstrações financeiras são preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável, para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. As demonstrações financeiras são preparadas utilizando a contabilização pelo regime de competência, exceto as demonstrações de fluxo de caixa.

A Administração do Patrimônio Separado declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas nas demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administração do Patrimônio Separado na sua gestão.

#### **2.3. Moeda funcional**

As demonstrações financeiras são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que o Patrimônio Separado opera). Ao definir a moeda funcional do Patrimônio Separado a Securitizadora considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2023 e de 2022 são apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação do Patrimônio Separado. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

## **Leads Cia. Securitizadora**

Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

## **2. Base para preparação e apresentação das demonstrações financeiras—Continuação**

### **2.4. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras está de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utiliza as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação as estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas respectivamente.

## **3. Principais práticas contábeis**

As principais práticas contábeis adotadas para a preparação dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

### **3.1. Apuração do resultado**

#### **a) Receita de intermediação financeira**

Composta pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômico-financeiros, poderão ser efetivamente auferidos; (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

#### **b) Despesa de intermediação financeira**

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente a emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

## **Leads Cia. Securitizadora**

Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

### **3. Principais práticas contábeis—Continuação**

#### **3.2. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixas e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços e não superando o valor de mercado.

#### **3.3. Instrumentos financeiros**

##### **a) Ativos financeiros não derivativos**

São classificados nas seguintes categorias: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

**Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do Resultado (VJR):** Representados por aplicações financeiras, que compõem o saldo de caixa e equivalente de caixa, e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o conhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Tais ativos são classificados como VJR se não atenderem as condições necessárias para mensuração ao custo amortizado, conforme demonstrado no item abaixo.

**Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:** São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo, cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais e seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, por intermédio do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

##### **b) Passivos financeiros não derivativos**

Compreendem as captações emissões dos certificados de recebíveis da Securitizadora detidos pelo Patrimônio Separado. São inicialmente reconhecidos a valor justo e no caso de empréstimos e financiamentos e contas a pagar, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros do Patrimônio Separado incluem contas a pagar. Após reconhecimento inicial, as emissões sujeitas a juros são mensuradas subsequentemente pelo custo por meio do resultado.

## **Leads Cia. Securitizadora**

Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

### **3. Principais práticas contábeis—Continuação**

#### **3.4. Redução ao valor recuperável ("*impairment*")**

##### **a) Ativos financeiros**

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas por redução ao valor recuperável sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas por redução ao valor recuperável, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e suas garantias considerando informações prospectivas.

O Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando é pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma).

##### **b) Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável**

As perdas por redução ao valor recuperável são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas por redução ao valor recuperável são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa, ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber.

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

**Com relação aos devedores:** Será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.

**Com relação as garantias:** Será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) coobrigação do cedente ou de terceiros ("*fiança*"), (ii) cessão fiduciária ("*colateral*"), (iii) garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca) e (iv) outras.

## **Leads Cia. Securitizadora**

Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

### **3. Principais práticas contábeis—Continuação**

#### **3.4. Redução ao valor recuperável ("*impairment*")—Continuação**

##### **b) Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável—Continuação**

**Com relação as obrigações do Patrimônio Separado:** Serão considerados os valores relativos a (i) pagamentos futuros devidos aos investidores, (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento e (iii) custos estimados com execução das garantias.

#### **3.5. Ativos não financeiros**

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

#### **3.6. Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Patrimônio Separado e seu custo ou valor que puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Patrimônio Separado possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

#### **3.7. Provisões, ativos e passivos contingentes**

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

#### **3.8. Demonstração do fluxo de caixa (DFC)**

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método direto de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) "Demonstração dos fluxos de caixa", emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

## Leads Cia. Securitizadora

Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

### 3. Principais práticas contábeis—Continuação

#### 3.9. Norma emitida, mas ainda não vigente

A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023 que altera a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, entrou em vigor em 01 de dezembro de 2023. A Administração avaliou os potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da norma tenha impactos relevantes sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em 30 de setembro de 2023.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	30/09/2023	30/09/2022
Aplicações financeiras	92	331
	<b>92</b>	<b>331</b>

Em 30 de setembro de 2023 e de 2022, as aplicações financeiras referem-se a títulos privados de renda fixa CDBs, sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

### 5. Direitos creditórios

Os direitos creditórios estão assim apresentados:

	30/09/2023	30/09/2022
Cédulas de créditos imobiliários/bancários 1ª Emissão	25.643	23.000
	<b>25.643</b>	<b>23.000</b>
Circulante	25.643	-
Não circulante	-	23.000

As Cédulas de Créditos estão classificadas na categoria “Custo amortizado” e contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo de aquisição, atualizadas pela taxa de 8,00% a.a. corrigidas pelo IPCA.

#### a) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas (se aplicável):

Créditos vinculados por prazo de vencimento (a vencer)	30/09/2023	30/09/2022
De 0 a 365 dias	25.643	-
Acima de 365 dias	-	23.000
<b>Total</b>	<b>25.643</b>	<b>23.000</b>

Em 30 de setembro de 2023 e de 2022 o Patrimônio Separado não tinha saldo inadimplente dentre os seus direitos creditórios.

## **Leads Cia. Securitizadora**

Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

### **5. Direitos creditórios—Continuação**

#### **b) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício**

Na análise da Emissora, que levou em consideração o histórico de pagamentos, a capacidade de liquidação dos devedores e avaliação das garantias em relação ao saldo devedor, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao Patrimônio Separado nos exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022.

#### **c) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios**

Cessão de recebíveis decorrentes da venda de terrenos dos empreendimentos financiados pela operação.

#### **d) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos**

Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora iniciam-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e levam em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do Patrimônio Separado.

#### **e) Regime fiduciário**

Foi instaurado o regime fiduciário nos termos dos artigos 25º a 31º da Lei nº 14.430/22.

#### **f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o período e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores**

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação de valores pelos devedores da operação ou por gatilhos de amortização estabelecidos no termo de securitização da operação. Não houve qualquer evento de pré-pagamento nos exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022.

#### **g) Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e/ou benefícios descrição dos direitos creditórios adquiridos**

A Emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

#### **h) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado**

Aos investidores cabem o direito de voto, onde cada Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs) corresponde a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

## **Leads Cia. Securitizadora**

Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

### **5. Direitos creditórios—Continuação**

#### **h) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado— Continuação**

As deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) representando, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRIs em circulação, salvo quando o Termo de Securitização da operação indicar quórum específico para uma ou mais deliberações.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

#### **i) Outras informações referentes a operação**

Mediante as Cédula de Crédito Bancário (CCB), com garantia fidejussória, emitidas pela Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda. ("Terras") em favor da "Domus Companhia Hipotecária" (Domus), para viabilizar o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", em 15/12/2017 a Domus emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) através do instrumento particular de emissão de CCI integral com garantia real, a qual na mesma data, foi cedida à Securitizadora, mediante "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Securitizadora e a Domus.

Em razão das Cessões das CCIs, com o lastro das referidas cessões, a Securitizadora realizou a emissão de 36 (trinta e seis) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão, com o valor global da série de R\$18.000 (dezoito milhões de reais), sob o regime fiduciário e com garantias reais, mediante a celebração do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários".

Em 22 de maio de 2018, o Presidente do Banco Central do Brasil (BCB), decretou a liquidação extrajudicial da Domus.

**Leads Cia. Securitizadora**

Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

**5. Direitos creditórios—Continuação****i) Outras informações referentes a operação--Continuação**

Em razão do cancelamento da autorização de funcionamento como instituição financeira da “Orla DTVM” (Orla), junto ao Banco Central do Brasil (“BCB”), e como consequência, seu descredenciamento como agente fiduciário junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), foi deferida nos termos do Ofício nº 10/2022/CVM/SSE/SSE-Assessoria e proferido pelo Superintendente de Supervisão de Securitização - SSE em 25/03/2022 no âmbito do processo SEI nº19957.008725/2021-16 a dispensa da contratação de novo agente fiduciário até o vencimento dos CRIs, e devidamente aprovada em Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 28 de abril de 2022.

Em virtude de reorganização societária, a “Fid Trust Serviços Fiduciários Ltda.”, cedeu o “Contrato de Prestação de Serviço de Agente de Garantia”, para sua sócia controladora “Fid Trust Participações Ltda.”, sendo substituído o Agente de Garantias com todas as obrigações e responsabilidade inerentes à Emissão e passando a ser responsável por determinadas obrigações em auxílio a Emissora (“Agente de Garantia” ou “Fid Trust Participações”).

Em Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (AGT) realizada em 16 de maio de 2023, os titulares dos CRIs deliberaram pela retificação dos documentos que integram a Emissão para retratar de forma fidedigna a cessão ocorrida na data de Emissão do CRI, consistente no: (a) aditamento das CCBs, alterando a figura do credor à Leads; (b) aditar as CCIs para constar a constituição das garantias da operação, bem como, a Securitizadora como credora das CCIs em razão das cessões e emissão de CRI; (c) Aditar os Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários em Garantia e outras avenças desvinculando a figura dos fundos como credores fiduciários para constar exclusivamente a Securitizadora; (d) Aditar os Instrumentos Particulares de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e outras Avenças para constar a Securitizadora como credora fiduciária da operação; e (e) Aditar o Termo de Securitização para excluir a figura do Agente Fiduciário em razão da dispensa da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Leads Cia. Securitizadora

Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

## 6. Certificado de recebíveis - CRI

Os certificados de recebíveis imobiliários estão assim apresentados:

	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Certificados de recebíveis imobiliários	25.643	23.000
	<u>25.643</u>	<u>23.000</u>
Circulante	25.643	-
Não circulante	-	23.000

Informações relativas ao Patrimônio Separado CRI 1ª Série.

<b>Data de emissão:</b>	15/12/2017
<b>Data de vencimento:</b>	15/12/2023
<b>Sumário:</b>	Emissão com lastro CCB. Cessão de recebíveis decorrentes da venda de terrenos dos empreendimentos financiados pela operação.
<b>Volume emitido:</b>	R\$ 18.000 para uma quantidade de 18.000 papéis.
<b>Cancelamento:</b>	R\$ 4.500 para uma quantidade de 4.500 papéis
<b>Quantidade cancelada:</b>	9
<b>Quantidade integralizada:</b>	27
<b>Subordinação:</b>	Sem subordinação
<b>Remuneração:</b>	8,00% ao ano + IPCA

## 7. Valores a devolver

A operação conta com garantia dada por cessão de recebíveis decorrentes da venda parcelada de terrenos dos empreendimentos financiados pela operação. Estes recebimentos transitam pela conta centralizadora do Patrimônio Separado e, conforme as disposições contratuais das CCBs, devem ser utilizados para pagamento das obrigações do CRI e os excedentes devem ser devolvidos para a Devedora. Até que ocorra o direcionamento adequado dos recursos, estes ficam contabilizados como um passivo do Patrimônio Separado.

	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Valores a devolver	92	331

## 8. Instrumentos financeiros

O Patrimônio Separado participa das seguintes operações envolvendo instrumentos financeiros:

	<u>30/09/2023</u>
	<u>Ativos a valor justo com (ganhos/perdas)</u>
<u>Ativos financeiros</u>	<u>reconhecidos no resultado</u>
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 4)	92
Direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)	25.643
Certificado de recebíveis (Nota Explicativa nº 6)	25.643

	<u>30/09/2022</u>
	<u>Ativos a valor justo com (ganhos/perdas)</u>
<u>Ativos financeiros</u>	<u>reconhecidos no resultado</u>
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 4)	331
Direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)	23.000
Certificado de recebíveis (Nota Explicativa nº 6)	23.000

Os valores pelos quais estes instrumentos financeiros estão registrados aproximam-se dos seus respectivos valores de mercado, não produzindo, portanto, diferenças significativas na apresentação contábil.

## Leads Cia. Securitizadora

Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

## 9. Contingências

O Patrimônio Separado não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista, tributária ou cível, que devessem estar registrados nas demonstrações financeiras findas em 30 de setembro de 2023 e de 2022.

## 10. Resultado financeiro

O resultado financeiro é composto por receitas auferidas por aplicações em certificados de depósitos bancários, recebíveis financeiros da carteira de crédito deduzidos das despesas financeiras incorridas nos exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022.

Descrição	30/09/2023	30/09/2022
<b>Receitas financeiras</b>		
Receita de juros s/carteira de crédito	2.886	3.677
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>2.886</b>	<b>3.677</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Despesa de juros s/emissões do CRI	(2.886)	(3.677)
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b>(2.886)</b>	<b>(3.677)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 11. Partes relacionadas

Não ocorreram transações envolvendo partes relacionadas nos exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022.

## 12. Relação com auditores

Informamos que a Empresa contratada para auditoria independente das demonstrações financeiras, a Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda., não prestou durante os exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 outros serviços que não sejam de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, nos quais o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho e nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover o interesse deste.

## 13. Eventos subsequentes

Com base nas premissas descritas na Nota Explicativa nº 5.i, em 26 de outubro de 2023 a Emissora resolveu celebrar o “2º (Segundo) Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Cia Securitizadora”., para refletir as deliberações dos Titulares do CRI em AGT, em razão da Cessão das CCIs com a totalidade dos créditos oriundos das CCBs e a Emissão de CRI da Securitizadora, bem como, da liquidação extrajudicial da Domus e a dispensa da figura do agente fiduciário conforme deferido pela CVM.

**Leads Cia. Securitizadora**

Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão - IF nº 17L0957530

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022

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

**13. Eventos subsequentes--Continuação**

Conforme ata de Assembleia Geral datada de 22 de novembro de 2023, os titulares do CRI resolveram por aprovar a prorrogação do vencimento do CRI por mais 30 (trinta meses), passando o vencimento da emissão ocorrer em 15 de junho de 2026. Os titulares do CRI condicionaram a extensão de até 18 (dezoito) meses adicionais à prorrogação do prazo, ou seja, 48 (quarenta e oito) meses no total, à apresentação de novo projeto imobiliário para o CRI, pelo devedor, em até 6 (seis) meses contados da realização da presente Assembleia. Com a apresentação ou não do novo projeto, deverá ser realizada uma nova Assembleia Geral dos Titulares do CRI no prazo mencionado acima para deliberação sobre a aprovação do novo projeto à prorrogação do prazo ou a declaração do vencimento antecipado da emissão.

\*\*\*