

**1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA LEADS CIA SECURITIZADORA**

1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO:

Emissão	1ª EMISSÃO
Séries	1ª SÉRIE
Agente Fiduciário	Dispensado Por Meio Do Ofício Nº 10/2022/CVM/SSE/SSE-Assessoria de 25/03/2022
Coordenador Líder	FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Banco Mandatário	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Instituição Custodiante	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Montante da Emissão	R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais)
Status (adimplência/inadimplência financeira)	ADIMPLENTE
Destinação de Recursos	A operação de empréstimo com destinação imobiliária concedida nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.514/97 será destinada para o investimento e desenvolvimento do empreendimento imobiliário habitacional alvo descrito no Anexo I (“Financiamento Imobiliário” e “Empreendimento Alvo”, respectivamente), bem como para a realização de reformas e melhorias no Empreendimento Alvo e para o pagamento de despesas de marketing destinadas à implementação das vendas dos Lotes que integram este Empreendimento Alvo.

2. CARACTERÍSTICAS DA 1ª SÉRIE:

Volume (Data de Emissão)	R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais)
Volume (Aditamento de 13/12/2023)	R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais)
Valor Nominal Unitário (Data de Emissão)	R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)
Preço Unitário em 29/12/2023	R\$ 974.892,21
Quantidade de CRI emitidos	36 (trinta e seis)
Quantidade de CRI em circulação 2023	27 (vinte e sete)
Data de Emissão	15/12/2017
Data de Vencimento	15/06/2026
Forma	Escritural
Registro CVM:	DISPENSA ICVM 476/09
Código do ativo	17L0009601
Negociação	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários
Atualização Monetária	IPCA/IBGE

RELATÓRIO ANUAL - Exercício 2023

Garantia(s)	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Lotes I, Alienação Fiduciária de Lotes II, Fundo de Reserva, Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
Repactuação	Em 13/12/2023, para prorrogação da data de vencimento

3. REMUNERAÇÃO:

Juros Remuneratórios	8% ao ano
Base de Cálculo	252
Periodicidade do Pagamento dos Juros	<i>Bullet</i> em 15/06/2026
Amortização	<i>Bullet</i> em 15/06/2026
Início do Período	<i>Bullet</i> em 15/06/2026
Término do Período	15/06/2026
PU na Data de Emissão	R\$ 500.000,00

4. PRÊMIO:

Não há.

5. RATING:

Data	Validade	Nota	Agência
03/10/2017	03/01/2018	A - (preliminar)	LF Rating
09/01/2018	09/01/2019	A - (definitivo)	LF Rating
27/09/2018	N/A	BBB (revisão espontânea)	LF Rating
19/02/2019	19/08/2019	BBB (definitivo)	LF Rating
11/01/2021	31/12/2021	BBB – (definitivo)	Austing Rating
22/03/2022	31/12/2022	BBB – (definitivo)	Austing Rating

* Waiver dos Titulares, concedido na Assembleia Geral de Investidores de 22/11/2023

6. POSIÇÃO DOS CRI EM 31.12.2023:

Emitidas	Resgatadas	Canceladas	Adquiridas	Em Tesouraria	Em Circulação
36	00	09	00	00	27

7. PAGAMENTOS REALIZADOS EM 2023:

Evento	Data	Valor
Juros	10/01/2023	R\$426,75

8. COVENANTS

Não há.

9. VENCIMENTO ANTECIPADO

Não houve ocorrência de evento de vencimento antecipado

10. AVISOS AOS TITULARES

Não foram realizados Avisos aos Titulares.

11. ASSEMBLEIAS GERAIS DE TITULARES 2023

I- 16/05/2023- ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA LEADS

Vide inteiro teor em:

https://www.leadsec.com.br/wp-content/uploads/2023/05/2023.05.16_Ata_AGT_Aprovacoes_Titulares1-Assinado.pdf

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: **(i)** Aprovação de aditamento dos instrumentos listados abaixo, para fins de regularização dos documentos apontados no relatório de advogados, a saber: (a) Aditar as CCBs, alterando a figura do credor para Leads, em razão da cessão ocorrida na data de Emissão do CRI; (b) Aditar as CCIs, para constar a convolação em garantia Real em razão das alienações fiduciárias, bem como a Leads como credora das CCIs em razão das cessões e emissão de CRI; (c) Aditar o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários em Garantia e Outras Avenças, desvinculando a figo dos Fundos como credores fiduciários para constar exclusivamente a Leads; (d) Aditar os Instrumentos Particulares de Contrato de alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças, para constar a Leads como credora fiduciária da operação; (e) aditar o Termo de Securitização para excluir a figura do agente fiduciário em razão da dispensa da CVM. **(ii)** aprovação da proposta de prorrogação do prazo estabelecido na escritura de emissão do CRI (“CCB e CCB nova” ou “CCBs”) que vencerá no dia 15/12/2023, por mais 48 meses, ou seja, para 15/12/2027, conforme solicitação da Devedora, e **(iv)** autorizar a Emissora para que esta realize todas as medidas necessárias para efetivar o deliberado acima, podendo tomar quaisquer documentos e adotar todas as providências necessárias para o efetivo cumprimento ora decidido.

DELIBERAÇÕES: Aprovada a lavratura da presente ata sob a forma de sumario, os Titulares presentes resolvem aprovar:

1- **Regularização de documentos:** Por unanimidade e sem quaisquer restrições foram aprovados os adiantamentos dos instrumentos listados abaixo para fins de regularização de documentos apontados no relatório de advogados, a saber: a) Aditar as CCBs, alterando a figura do credor para Leads, em razão da cessão ocorrida na data de Emissão do CRI; (b) Aditar as CCIs, para constar a convolação em garantia Real em razão das alienações fiduciárias, bem como a Leads como credora das CCIs em razão das cessões e emissão de CRI; (c) Aditar o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários em Garantia e Outras Avenças, desvinculando a figo dos Fundos como credores fiduciários para constar exclusivamente a Leads; (d) Aditar os Instrumentos Particulares de Contrato de alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças, para constar a Leads como credora fiduciária da operação; (e) aditar

o Termo de Securitização para excluir a figura do agente fiduciário em razão da dispensa da CVM, sendo que o custo de toda documentação acima deverá ser pago/descontado da própria operação.

- 2- **Prorrogação da Operação:** Por maioria de votos dos Titulares, foi reprovada a prorrogação do prazo estabelecido na escritura de emissão do CRI por mais 48 meses, conforme solicitação da Devedora.

II- 22/11/2023- ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA LEADS

Vide inteiro teor em:

https://www.leadsec.com.br/wp-content/uploads/2023/11/ata_assembleia_22novembro23.pdf

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) A declaração ou não do vencimento antecipado do CRI, em virtude do descumprimento, pelo Devedor, de obrigações não pecuniárias da Emissão, como a não disponibilização de classificação da Emissão para o ano de 2023 (“Rating 2023”); (ii) Aprovação da proposta de prorrogação do prazo estabelecido na escritura de Emissão do CRI que vencerá em 15/12/2023, por mais 30 (trinta) meses, ou seja, para 15/06/2026, conforme solicitação da Devedora, com a alteração do cronograma de fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, alteração das datas de amortização dos CRIs; (iii) Caso aprovada a pauta do item (ii), acima, os titulares deverão deliberar sobre, a alteração e elaboração dos documentos da Emissão de CRI para refletir o aprovado; e (iv) Autorizar a Emissora para que esta realize todas as medidas necessárias para efetivar o deliberado acima, podendo tomar quaisquer documentos e adotar todas as providências necessárias para o efetivo cumprimento do ora deliberado.

DELIBERAÇÕES: Aprovada a lavratura da presente ata sob a forma de sumário, os Titulares presentes resolvem aprovar:

Declaração de vencimento antecipado por descumprimento de obrigações não pecuniárias da Emissão: Os Titulares do CRI decidem não declarar o vencimento antecipado da Emissão devido ao não cumprimento de obrigações não pecuniárias da Emissão por parte do Devedor. Nesse contexto, é concedida a dispensa do cumprimento da obrigação (realização de classificação de risco da Emissão para o ano de 2023) – waiver – até a apresentação de um novo projeto imobiliário pelo Devedor. Após a aprovação ou reprovação pelos titulares do CRI do novo projeto, a obrigação será restabelecida nos termos do Termo de Securitização e demais documentos da Emissão.

Da Prorrogação do Prazo de Vencimento da Emissão: Tendo se rejeitado a declaração de vencimento antecipado, os Titulares do CRI resolveram por aprovar a prorrogação do vencimento final do CRI por mais 30 (trinta) meses, passando o vencimento da Emissão a ocorrer em 15 de junho de 2026 (“Prorrogação de Prazo”).

Os Titulares do CRI condicionam 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 06 (seis) meses contados da realização da presente assembleia. Com a apresentação ou não do novo projeto pelo Devedor, deverá ser realizada uma nova Assembleia Geral de Titulares de CRI no prazo supramencionado para deliberar sobre a aprovação do novo projeto e extensão à Prorrogação do Prazo ou a declaração do vencimento antecipado da Emissão.

Alteração dos Documentos da Emissão. Em razão do aprovado no item 5.2. acima, por voto favorável dos Titulares, foi aprovada a alteração dos documentos da Emissão e elaboração dos documentos necessários para refletir às deliberações adotadas na presente assembleia, bem como

autorizar o respectivo registro dos instrumentos necessários perante o registro competente e demais obrigações legais necessárias.

Demais Autorizações: Por voto favorável dos Titulares, foi aprovado pelos presentes que a Leads ou ainda o Agente Fiduciário, no que aplicável, tome(m) todas as medidas necessárias para efetivar o deliberado nesta assembleia, podendo tomar quaisquer documentos e adotar todas as providências necessárias para o efetivo cumprimento do ora decidido.

12. EVENTOS LEGAIS E SOCIETÁRIOS 2023

I – 20/03/2023 – ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

Vide inteiro teor em:

https://www.leadsec.com.br/wp-content/uploads/2023/05/LEADSSEC_AGOE_2023_0320.pdf

ORDEM DO DIA: i) tomar as contas dos Administradores e apreciar o Parecer do Auditor independente, referente ao ano de 2022; ii) examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022; iii) a destinação do lucro/prejuízo líquido do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022; e iv) aprovação e retificação dos atos da Administração; v) da reeleição dos membros do Conselho de Administração da Companhia. E em assembleia geral extraordinária: vi) o aumento do Capital social da Companhia no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), com a emissão de novas ações ordinárias nominativa pelo acionista ENTRE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; vii) a Consolidação do Estatuto Social da Companhia; viii) autorizar a administração da Companhia para adotar todas e quaisquer providências necessárias em proceder com as implementações aprovadas na presente.

DELIBERAÇÕES: **i) Das contas dos administradores e Parecer do Auditor Independente referente ao ano de 2022** – Aprovadas as contas dos Administradores da Companhia, os relatórios da Administração e o parecer da Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S. **ii) Da destinação do Prejuízo do exercício, referente ao ano de 2022** – aprovada a proposta da Administração da Companhia para que a destinação do prejuízo apurado no exercício de 2022 seja destinado para a conta de Lucros e Prejuízos acumulados, conforme previsto nas Demonstrações Financeiras; **iii) Da aprovação e Ratificação dos atos da Administração** – Aprovar e ratificar todos os atos da Administração da Companhia realizados até a data da presente Assembleia; **iv) Da reeleição dos membros do Conselho de Administração da Companhia**– São reeleitos os seguintes membros do Conselho de Administração, todos com mandato de 03 (três) anos nos termos do Capítulo V, artigo 13 do Estatuto Social a saber: (i) ANTONIO CARLOS FREIXO JUNIOR, Presidente do Conselho de Administração; (ii) MARCELO MARTINS PAIS, membro do Conselho de Administração da Companhia; (iii) JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA FREIXO, membro do Conselho de Administração da Companhia (...); **v) Aumento do Capital Social:** Fica aprovado o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 505.000,00 (quinhentos e cinco mil reais), mediante a emissão de 505.000 ações ordinárias nominativas, ao preço de R\$ 1,00 (um real) cada ação. (...) Com o aumento ora aprovado, o capital social da Companhia passará para R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). **vi) Consolidação do Capital Social da Companhia.** Em razão da deliberação acima, o capital social da Companhia é de R\$ 2.000.000,00, dividido e 2.000.000 de ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, sendo (i) 1.495.000 ações já integralizadas em moeda corrente nacional; e (ii) 505.000 ações a serem integralizadas, em moeda corrente nacional, no prazo de até 12 meses. Em virtude do ora disposto, o artigo 5 do Estatuto Social da Companhia restou alterado e consolidado **vii) Da autorização à Administração** – Autorizar os administradores da Companhia a tomarem todas e quaisquer providências necessárias e cabíveis para efetivar e implementar as deliberações

desta assembleia, bem como para proceder à solicitação de homologação perante autarquias competentes, e posterior arquivamento desta ata na Junta Comercial do Estado de São Paulo, alterações e atualizações nos livros sociais, e publicações legais cabíveis.

II – 20/03/2023 – ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Vide inteiro teor em:

https://www.leadsec.com.br/wp-content/uploads/2023/05/LEADSSEC_ARCA_2023_0320.pdf

ORDEM DO DIA: Examinar, discutir e deliberar sobre (i) eleger e reeleger membros da diretoria da Companhia; (ii) a atribuição de responsabilidades aos diretores; (iii) da autorização à Administração da Companhia para proceder com as providências necessárias para efetivar as deliberações ora aprovadas.

DELIBERAÇÕES:

Da eleição e reeleição de membros da Diretoria: (i) SARA OHARA MACHADO, para ocupar cargo de Diretora sem designação específica; (ii) JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA FREIXO, para ocupar cargo de Diretora Executiva da Companhia; (iii) MARCIO ALEXANDRE SAITO, para ocupar cargo de Diretor de Compliance da Companhia; (iv) ALESSANDRA MARIA DE OLIVEIRA, para ocupar cargo de Diretora sem designação específica.

Da atribuição de responsabilidade aos Diretores da Companhia: (i) Sra. JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA FREIXO – Diretora Executiva e responsável pelas atividades de Securitização nos termos do art. 5º inciso I e 24, ambos da Resolução CVM nº 60 de 23 de novembro de 2021; (ii) Sr. MARCIO ALEXANDRE SAITO – Diretor de Compliance e responsável pelos atos de implementação e cumprimento de regras, procedimentos e controles internos conforme definido no artigo 5º inciso II e parágrafo segundo, ambos da Resolução CVM nº 60 de 23 de novembro de 2021; (iii) Sra. SARA OHARA MACHADO – Diretora sem designação específica, responsável pelas atividades de distribuição de títulos de securitização e sua emissão no valor de R\$ 120.000.000,00, conforme as determinações dos artigos 5º, parágrafo primeiro e 43, ambos da Resolução CVM nº 60 de 23 de novembro de 2021.

III – 08/11/2023 – ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Vide inteiro teor em:

https://www.leadsec.com.br/wp-content/uploads/2023/11/LEADS_ARCA_2023_1108.pdf

ORDEM DO DIA: Examinar, discutir e deliberar sobre: (i) destituição de diretora da Companhia; e (ii) autorização à Administração da Companhia para proceder com as providências necessárias para efetivar as deliberações ora aprovadas.

DELIBERAÇÕES: **Da destituição de membro da Diretoria da Companhia: Aprovar a destituição do membro da Diretoria a saber:** (i) Sra. ALESSANDRA MARIA DE OLIVEIRA, do cargo de Diretora sem designação específica, outorgando a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação para nada mais vir a exigir ou reclamar, a qualquer tempo ou lugar, a que título for, em juízo ou fora dele, pelo período que figurou como membro da Administração da Companhia.

Dispositivos Alterados	Ato Societário	Data
artigo 5 do Estatuto Social da Companhia	Ata AGOE	20/03/2023

As informações contidas estão pautadas na documentação societária da Securitizadora nos termos do Termo de Securitização, incluindo atas fornecidas pela Securitizadora, sendo esta, responsável pela veracidade, autenticidade e/ou validade da documentação.

14. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA:

Demonstrações de Resultados

Vide inteiro teor em: <https://www.leadsec.com.br/wp-content/uploads/2024/03/56-2024-Leads-DF-31-12-2023.pdf>

Leads Cia. Securitizadora

Demonstrações dos resultados Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Receitas		6.295.773	109.494
Receitas operacionais líquidas	19	6.295.773	109.494
Despesas operacionais		(525.429)	(532.661)
Administrativas e gerais	20	(504.818)	(529.752)
Despesas tributárias		(20.611)	(2.909)
Resultado financeiro		193.812	(132)
Despesas financeiras		(5.263)	(400)
Receitas financeiras		199.095	268
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		5.964.156	(423.299)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro		(1.533.448)	-
Lucro(Prejuízo) do exercício		4.430.708	(423.299)
Quantidades total de cotas		1.649.997	1.440.349
Prejuízo por cota do capital social no fim do exercício - R\$		2,6953	(0,2939)

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

15. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PATRIMONIO SEPARADO:
Demonstrações de Resultados do Patrimônio Separado até 30/09/2023

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

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

16. RELAÇÃO DE BENS E VALORES EM GARANTIA

Razão de Garantia: Após a obtenção do termo de vistoria de obras (TVO), no competente Serviço de Registro de Imóveis, do Empreendimento Alvo e durante a vigência das Obrigações Garantidas, a somatória do (i) saldo dos recebíveis imobiliários cedidos fiduciariamente por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, oriundos da celebração dos Contratos de Venda e Compra, descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (“Recebíveis”); e (ii) valor dos lotes alienados fiduciariamente (“Valor dos Lotes em Garantia”), deverá ser superior a 160% (cento e sessenta por cento) do saldo devedor atualizado da Cédula.

17. FUNDO DE RESERVA

RELATÓRIO ANUAL - Exercício 2023

O Fundo de Reserva, em montante que deverá corresponder, a todo e qualquer momento, ao valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), (Volume Inicial), o fundo será constituído inicialmente pela Devedora por meio de depósito do respectivo valor na conta centralizadora.

OBS: O Fundo de Reserva será composto com transferências da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora.

18. ATUALIZAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

De acordo com a documentação a que a Securitizadora tem acesso no exercício de suas funções e nos termos do Termo de Securitização, Securitizadora e Devedora encontram adimplentes com as obrigações pactuadas no Termo de Securitização.

19. ACOMPANHAMENTO DAS GARANTIAS

Data	Saldo Devedor	Razão da Garantia (160% do Saldo Devedor)	Valor em Garantia	Enquadramento
29/12/2023	R\$ 26.322.089,59	R\$ 42.115.343,34	R\$ 33.163.490,87	Desenquadrado

20. DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

A Securitizadora declara que **(i)** se encontra plenamente apto a continuar exercendo a função de Securitizadora da emissão de certificados de recebíveis imobiliários a que se refere o presente relatório; e **(ii)** não tomou conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas, ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na prestação das informações obrigatórias pela Devedora, dentro dos parâmetros estabelecidos no Termo de Securitização.

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação autêntica, registrada, quando cabível, na Junta Comercial de São Paulo, ou então elaborada por auditores independentes ou ainda, obtida junto à Devedora nos termos do Termo de Securitização, incluindo documentação fornecida pela Securitizadora.

As informações contidas neste relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Securitizadora, tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob a forma de certificados de recebíveis imobiliários.