

## LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ/MF nº 21.414.457/0001-12

NIRE 35300508173

### TERMO DE NÃO INSTALAÇÃO EM 1ª (PRIMEIRA) CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 01ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 19 DE DEZEMBRO DE 2025

**1. Data, Horário e Local:** Aos 19 dias do mês de dezembro de 2025, às 15h00min, de modo exclusivamente digital, por meio da plataforma eletrônica *Microsoft Teams*, conforme a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), e a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022.

**2. Convocação e Presença:** Devidamente convocados, em 1ª (primeira) convocação, presentes os representantes **(i)** dos titulares de 33,33% (trinta e três por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Leads Companhia Securitizadora ("Titulares de CRI" e "CRI" respectivamente), conforme lista de presença constante no Anexo I à presente Ata; **(ii)** da LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.572, sala 1.022, conjunto 755, Jardim Paulistano, CEP 01.451-917, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.414.457/0001-12 ("Securitizadora" ou "Emissora"); **(iii)** da TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133 ("Agente Fiduciário"); da **(iv)** FID TRUST PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.149.230/0001-00, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, situada à Avenida Queiroz Filho, nº 1.700, Sala 707, Bloco D, Vila Hamburguesa, CEP 79.002-160 ("Agente de Garantia"); e representantes da **(v)** THOMAS MAGALHÃES SOCIEDADE DE ADVOGADOS, escritório de advocacia, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Oliveira Dias, nº 25, Jardim Paulista, CEP 01.433-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.637.965/0001-83 ("Assessor Legal").

**3. Composição da Mesa:** Presidida pelo Sr. Ricardo Batista de Siqueira Xavier ("Presidente") e secretariada pela Sra. Helena Suárez Pae Kim ("Secretária").

**4. Convocação:** Edital de convocação encaminhado por correspondência eletrônica em 28 de novembro de 2025, em conformidade com a Resolução CVM 60 ("Edital de Convocação").

#### **5. Ordem do Dia:**

**(i)** a aprovação ou não da proposta de "Oferta de Compra", apresentada por escrito, em 12 de setembro de 2025, pela empresa M.P.L.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. ("M.P.L.S.P.E."), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.652.356/0001-84, controladora da Devedora - conforme definida no Termo de Securitização -, para aquisição dos CRIs pelo valor total de R\$ 2.183.436,00 (dois milhões, cento e oitenta e três mil e quatrocentos e trinta e seis reais);

**(ii)** a aprovação ou não da proposta de acordo para quitação total do Saldo Devedor, conforme definido no Termo de Securitização, por R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), apresentada verbalmente pela Devedora na Sessão de Conciliação do Centro Judiciário de Solução de Conflitos

em Segunda Instância e Cidadania do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no âmbito da ação nº 1005393-06.2025.8.26.0100, realizada em 03 de outubro de 2025;

**(iii)** a apresentação e deliberação a respeito da prestação de contas referente aos recursos mantidos em caixa desde janeiro de 2024 e a posição atual dos recebíveis vinculados à Emissão;

**(iv)** a apresentação e deliberação a respeito da possibilidade de distribuição e amortização dos valores atualmente disponíveis em caixa aos titulares dos CRIs, observadas as disposições contratuais e legais aplicáveis;

**(v)** a apresentação, deliberação e ratificação das despesas já incorridas da Emissão, incluindo, de forma específica, aquelas relacionadas à contratação dos assessores jurídicos envolvidos; bem como a apresentação dos critérios de aprovação e mecanismos de acompanhamento pelos investidores; e

**(vi)** a autorização para que a Emissora e o Agente Fiduciário realizem 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.

**6. Termo de Não Instalação:** A Assembleia não foi instalada em primeira convocação em virtude do não comparecimento do quórum mínimo de Titulares de CRI, conforme exige o art. 28 da Resolução CVM 60, a Emissora informa que a Assembleia será retomada, em segunda convocação, no dia 20 de janeiro de 2026, às 15:00h, de modo exclusivamente digital, conforme o Edital de Convocação.

**7. Definições:** Os termos iniciados em letra maiúscula aqui não definidos possuem o significado que lhes é atribuído no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Cia Securitizadora*" ("Termo de Securitização").

**8. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, será lavrado o termo de não instalação da Assembleia Especial, que depois de lido e aprovado, foi assinada pelos representantes da Emissora e do Agente Fiduciário.

São Paulo, 19 de dezembro de 2025.

*(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.  
Página de assinaturas a seguir)*

(Página 01/01 de Assinaturas do Termo de Não Instalação em 1ª (Primeira) Convocação da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 01ª Série da 1ª Emissão da Leads Companhia Securitizadora, realizada em 19 de dezembro de 2025)

Mesa:

DocuSigned by  
*Ricardo Xavier*  
Assinado por RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER/38168872812  
CPF: 38168872812  
Data/Hora da Assinatura: 12/23/2025 8:11:58 PM BRT  
O: ICP-Brasil, OU: VideConferencia  
C: BR  
Emissor: AC CertSign RFB G5  
EXCERVO@BOAOCICA...

**Ricardo Batista de Siqueira Xavier**  
Presidente

DocuSigned by  
*Helena Suarez Pae Kim*  
Assinado por HELENA SUAREZ PAE KIM/5119842867  
CPF: 5119842867  
Data/Hora da Assinatura: 12/23/2025 1:36:35 PM BRT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Emissor: AC VALD RFB v5  
F.1078211@RFB.TAM...

**Helena Suárez Pae Kim**  
Secretária

Securitizadora:

DocuSigned by  
*Ricardo Xavier*  
Assinado por RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER/38168872812  
CPF: 38168872812  
Data/Hora da Assinatura: 12/23/2025 8:12:03 PM BRT  
O: ICP-Brasil, OU: VideConferencia  
C: BR  
Emissor: AC CertSign RFB G5  
EXCERVO@BOAOCICA...

**LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA**  
Por: Ricardo Batista de Siqueira Xavier

Agente Fiduciário:

DocuSigned by  
*Dayane Gomes Nunes Ferreira*  
Assinado por DAYANE GOMES NUNES FERREIRA  
CPF: 4616780816  
Data/Hora da Assinatura: 12/23/2025 11:42:15 AM BRT  
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB  
C: BR  
Emissor: AC OAB G3

**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Por: Dayane Gomes Nunes Ferreira e Juliana Mayumi Nagai

DocuSigned by  
*Juliana Mayumi Nagai*  
Assinado por JULIANA MAYUMI NAGAI/44326577827  
CPF: 44326577827  
Data/Hora da Assinatura: 12/23/2025 11:42:22 AM BRT  
O: ICP-Brasil, OU: VideConferencia  
C: BR  
Emissor: AC CertSign RFB G5