

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ/MF nº 21.414.457/0001-12

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 20 DE JANEIRO DE 2026, EM 2ª (SEGUNDA) CONVOCAÇÃO

1. **DATA, HORA E LOCAL:** em 2ª (segunda) convocação, no dia 20 de janeiro de 2026, às 15:00h, 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, PRESENÇA E INSTALAÇÃO:** Devidamente convocados por meio do envio de edital encaminhado por correspondência eletrônica em 28 de novembro de 2025, em conformidade com a Resolução CVM 60 ("Edital de Convocação"), instalada em 2ª (segunda) convocação, presentes os representantes **(i)** dos titulares de 44,44% (quarenta e quatro vírgula quarenta e quatro por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Leads Companhia Securitizadora ("Titulares" e "CRI", respectivamente), conforme lista de presença constante no Anexo I à presente Ata; **(ii)** da **LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, com sede da 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, 3.732, 14º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-132 ("Agente Fiduciário"); **(iv)** da **FID TRUST PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob 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 05.319-000 ("Agente de Garantia"); e representantes **(v)** do escritório **THOMAS MAGALHÃES SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Oliveira Dias, nº 25, Jardim Paulistano, CEP 01.433-030, inscrito no CNPJ/MF sob nº 26.637.965/0001-83 ("Assessor Jurídico").

3. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidida pelo Sr. Ricardo Batista de Siqueira Xavier ("Presidente") e secretariada pela Sra. Juliana Mayumi Nagai ("Secretária").

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

(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 ("Proposta de Acordo Judicial");

(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.

5. DELIBERAÇÕES: Instalada a assembleia, após as discussões dos itens constantes na Ordem do Dia, os Titulares representantes de 44,44% (quarenta e quatro vírgula quarenta e quatro por cento) dos CRI presentes, deliberam por:

(i) Não aprovar a proposta de Oferta de Compra, nos termos do item (i) da Ordem do Dia;

(ii) Aprovar a Proposta de Acordo Judicial, nos termos do item (ii) da Ordem do Dia;

(iii) Aprovar a prestação de contas referente aos recursos mantidos em caixa desde janeiro de 2024 e a posição atual dos recebíveis vinculados à Emissão, nos termos do item (iii) da Ordem do Dia;

(iv) Em razão da aceitação da Proposta de Acordo Judicial pelos Titulares do CRI, no âmbito do item 5 (ii), resta prejudicada a deliberação acerca do item (iv) da Ordem do Dia;

(v) Aprovar e ratificar as despesas já incorridas no âmbito da Emissão, incluindo aquelas relacionadas à contratação dos assessores jurídicos envolvidos, bem como aprovar os critérios de aprovação e os mecanismos de acompanhamento dos investidores, nos termos do item (v) da Ordem do Dia; e

(vi) Aprovar 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, nos termos do item (vi) da Ordem do Dia.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Os Titulares de CRI, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente Ata, que lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes.

6.1. A Emissora informa que a presente Assembleia atendeu a todos os requisitos e orientações de procedimentos para a sua realização, conforme determina a Resolução CVM 60.

7. DEFINIÇÕES: Os termos iniciados em letra maiúscula aqui não definidos possuem o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação.

8. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, depois de lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo/SP, 20 de janeiro de 2026.

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

(Página 01/02 de Assinaturas da Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Leads Companhia Securitizadora, realizada em 20 de janeiro de 2026, em 2ª (segunda) convocação)

Mesa:

Assinado por:  E6CDE30B04BD4C4... Ricardo Batista de Siqueira Xavier Presidente	DocuSigned by:  C6EC1119F8C4470... Juliana Mayumi Nagai Secretária
--	--

Securitizadora:

Assinado por:

E6CDE30B04BD4C4...

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA
Por: Ricardo Batista de Siqueira Xavier

Agente Fiduciário:

Assinado por:

DA93DB01625C400...

DocuSigned by:

C6EC1119F8C4470...

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

Agente de Garantia:

DocuSigned by:

8C14FADEFAE964BA

FID TRUST PARTICIPAÇÕES LTDA.
Por: Bruno Andrade dos Santos

(Página 02/02 de Assinaturas da Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Leads Companhia Securitizadora, realizada em 20 de janeiro de 2026, em 2ª (segunda) convocação)

Assessor Jurídico:

Assinado por:

0864942F751E48B...

THOMAS MAGALHÃES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Por: Janaina Zanella Martinho