

## **Leads Cia. Securitizadora**

### **Demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022  
e de 2021  
com relatório dos auditores independentes

**Leads Cia. Securitizadora**

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

**Índice**

|                                                                                |   |
|--------------------------------------------------------------------------------|---|
| Relatório da Administração.....                                                | 3 |
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... | 4 |

**Demonstrações financeiras**

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Balanços patrimoniais.....                                            | 8  |
| Demonstrações do resultado .....                                      | 9  |
| Demonstrações do resultado abrangente .....                           | 10 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....                 | 11 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa .....                               | 12 |
| Demonstrações do valor adicionado.....                                | 13 |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras..... | 14 |

## **Leads Cia. Securitizadora**

CNPJ: 21.414.457/0001-12

### **Relatório da Administração**

São Paulo, 10 de fevereiro de 2023.

Aos acionistas da  
**Leads Cia. Securitizadora**

Senhores Acionistas,

A Administração da **Leads Cia. Securitizadora**, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submete à apreciação de V.Sas as Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes relativas ao exercício findo 31 de dezembro de 2022.

Nos exercícios de 2022 e de 2021 não houve novas emissões, mas a Companhia continua prospectando para realizar novas operações.

Em atendimento a instrução nº 381 de 14 de janeiro de 2003, informamos que a empresa Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S/S foi contratada pela Companhia, para a prestação de serviços de auditoria externa relacionados aos exames das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Atenciosamente,

**Leads. Cia Securitizadora**

***Julia Grasiela de O. Saito***  
*Diretor de Relações com Investidores*

## DECLARAÇÃO DOS DIRETORES

Os diretores abaixo qualificados, declaram que:

- a) Reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes;
- b) Reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras apresentadas.

**Julia Grasiela de O. Freixo**

Diretora Executiva

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

Aos  
Administradores e Acionistas da  
**Leads Cia. Securitizadora**  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da **Leads Cia. Securitizadora** (“**Companhia**” ou “**Securitizadora**”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado 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 apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Leads Cia. Securitizadora** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades autorizadas a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

### **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 a Companhia, 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.

### **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.

## **Certificados de recebíveis imobiliários**

No contexto de suas operações normais, a Companhia estrutura operações de securitização vinculando Recebíveis Imobiliários (“Recebíveis imobiliários”) aos Certificados De Recebíveis Imobiliários (“CRI”). Como resultado destas operações, seus registros contábeis contemplam os referidos recebíveis imobiliários e os CRIs correspondentes, que são veiculados com regime fiduciário e sem coobrigação. Não obstante, a Companhia também efetua o gerenciamento do recebimento destes ativos, bem como o pagamento dos CRIs em observância às suas obrigações junto ao agente fiduciário.

Neste sentido, considerando a atividade-fim da Companhia e os reflexos contábeis provenientes destas movimentações financeiras, entendemos que é um tema de risco significativo em nossa abordagem de auditoria.

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

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Leitura dos termos de securitização, analisando se as condições determinadas nos termos foram refletidas nas demonstrações financeiras;
- Verificação da custódia dos CRIs emitidos;
- Recálculo dos juros e confronto com os montantes registrados durante o exercício;
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis os procedimentos e as metodologias utilizadas para o registro, controle, valorização e divulgação dos certificados de recebíveis imobiliários no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor**

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## **Outros assuntos**

### **Reapresentação das demonstrações financeiras**

Em 18 de março de 2022, emitimos relatório de auditoria, sem modificação, sobre as demonstrações financeiras da **Leads Cia. Securitizadora**, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, que estão sendo reapresentadas em consonância com o Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 9 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors), CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Financeiras (IAS 1 – Presentation of Financial Statements). Conforme descrito na Nota Explicativa nº 05, a Administração da Companhia, após a reavaliação de determinados temas e objetivando a melhor apresentação da sua posição patrimonial e do seu desempenho operacional e financeiro, procedeu ajustes, de forma retrospectiva, em seu balanço patrimonial, demonstrações do resultado, demonstrações dos resultados abrangentes, demonstrações dos fluxos de caixa e, em suas demonstrações do valor adicionado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

### **Demonstração do valor adicionado**

Revisamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Leads Cia. Securitizadora, cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **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:

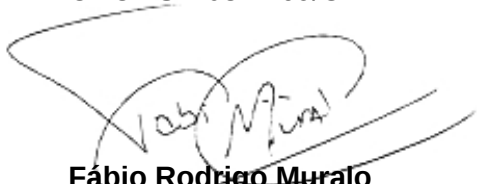
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar 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 da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- 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 os responsáveis pela governança 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, 10 de fevereiro de 2023.

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

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

## Leads Cia. Securitizadora

### Balanços patrimoniais Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

| Ativo                            |       |                |                               | Passivo e patrimônio líquido                 |       |                |                               |
|----------------------------------|-------|----------------|-------------------------------|----------------------------------------------|-------|----------------|-------------------------------|
|                                  | Notas | 31/12/2022     | 31/12/2021<br>(reapresentado) |                                              | Notas | 31/12/2022     | 31/12/2021<br>(reapresentado) |
| <b>Circulante</b>                |       |                |                               | <b>Circulante</b>                            |       |                |                               |
| Caixas e equivalentes de caixa   | 6     | 90.050         | 88.110                        | Contas a pagar                               | 11    | 9.885          | 24.542                        |
| Tributos a compensar             | 7     | 39.094         | 37.277                        | Obrigações fiscais e tributárias             | 13    | 1.188          | 2.916                         |
| Adiantamentos a receber          | 8     | 34.473         | 34.387                        | Arrendamento a pagar                         | 12    | 119.766        | 108.856                       |
|                                  |       | <b>163.617</b> | <b>159.774</b>                |                                              |       | <b>130.839</b> | <b>136.314</b>                |
| <b>Não circulante</b>            |       |                |                               | <b>Não circulante</b>                        |       |                |                               |
| Imobilizado                      | 9     | 198.621        | 222.916                       | Partes relacionadas                          | 14    | 95.349         | -                             |
| Direitos de uso em arrendamentos | 10    | 189.620        | 302.243                       | Arrendamento a pagar                         | 12    | 92.811         | 204.292                       |
|                                  |       | <b>388.241</b> | <b>525.159</b>                |                                              |       | <b>188.160</b> | <b>204.292</b>                |
|                                  |       |                |                               | <b>Patrimônio líquido</b>                    |       |                |                               |
|                                  |       |                |                               | Capital social                               | 18.1  | 1.345.000      | 1.345.000                     |
|                                  |       |                |                               | (-) Capital a integralizar                   | 18.1  | -              | (311.831)                     |
|                                  |       |                |                               | Prejuízos acumulados                         |       | (1.112.141)    | (688.842)                     |
|                                  |       |                |                               |                                              |       | <b>232.859</b> | <b>344.327</b>                |
|                                  |       |                |                               | <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |       |                |                               |
|                                  |       |                |                               |                                              |       | <b>551.858</b> | <b>684.933</b>                |
| <b>Total do ativo</b>            |       | <b>551.858</b> | <b>684.933</b>                |                                              |       |                |                               |

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

**Leads Cia. Securitizadora**

**Demonstração dos resultados**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

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

|                                                                          | Notas | 31/12/2022           | 31/12/2021<br>(reapresentado) |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------|-------------------------------|
| <b>Receitas</b>                                                          |       | <b>109.494</b>       | <b>95.606</b>                 |
| Receitas operacionais líquidas                                           | 19    | 109.494              | 95.606                        |
| <br><b>Despesas operacionais</b>                                         |       | <br><b>(532.661)</b> | <br><b>(415.606)</b>          |
| Administrativas e gerais                                                 | 20    | (529.752)            | (403.065)                     |
| Despesas tributárias                                                     |       | (2.909)              | (12.541)                      |
| <br><b>Resultado financeiro</b>                                          |       | <br><b>(132)</b>     | <br><b>(4.119)</b>            |
| Despesas financeiras                                                     |       | (400)                | (4.119)                       |
| Receitas financeiras                                                     |       | 268                  | -                             |
| <br><b>Prejuízo do exercício</b>                                         |       | <br><b>(423.299)</b> | <br><b>(324.119)</b>          |
| <br>Quantidades total de cotas                                           |       | <br>1.345.000        | <br>1.345.000                 |
| <br><b>Prejuízo por cota do capital social no fim do exercício - R\$</b> |       | <br><b>(0,3147)</b>  | <br><b>(0,2410)</b>           |

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

## Leads Cia. Securitizadora

### Demonstração do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

|                                   | 31/12/2022       | 31/12/2021<br>(reapresentado) |
|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|
| Prejuízo do exercício             | (423.299)        | (324.119)                     |
| Outros resultados abrangentes     | -                | -                             |
| Resultado abrangente do exercício | <u>(423.299)</u> | <u>(324.119)</u>              |

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

## Leads Cia. Securitizadora

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

|                                                        | <u>Notas</u> | <u>Capital social</u> | <u>Capital social a<br/>integralizar</u> | <u>Prejuízos<br/>acumulados</u> | <u>Total</u>    |
|--------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>                 |              | <b>345.000</b>        | -                                        | <b>(364.723)</b>                | <b>(19.723)</b> |
| Aumento de capital                                     |              | 1.000.000             | -                                        | -                               | 1.000.000       |
| Capital a integralizar                                 |              | -                     | (311.831)                                | -                               | (311.831)       |
| Prejuízo do exercício                                  |              | -                     | -                                        | (324.119)                       | (324.119)       |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2021 (reapresentado)</b> |              | <b>1.345.000</b>      | <b>(311.831)</b>                         | <b>(688.842)</b>                | <b>344.327</b>  |
| Integralização de capital                              | 18.1         | -                     | 311.831                                  | -                               | 311.831         |
| Prejuízo do exercício                                  |              | -                     | -                                        | (423.299)                       | (423.299)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>                |              | <b>1.345.000</b>      | <b>-</b>                                 | <b>(1.112.141)</b>              | <b>232.859</b>  |

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

# Leads Cia. Securitizadora

## Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

|                                                                                           | 31/12/2022       | 31/12/2021<br>(reapresentado) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                         |                  |                               |
| Prejuízo do exercício                                                                     | (423.299)        | (324.119)                     |
| <b>Ajustes para reconciliar o resultado ao caixa gerado pelas atividades operacionais</b> |                  |                               |
| Depreciação                                                                               | 24.295           | 10.199                        |
| Amortização do direito de uso                                                             | 113.915          | 37.780                        |
| <b>Acréscimo/(decréscimo) nas contas de ativo</b>                                         |                  |                               |
| Tributos a compensar                                                                      | (1.817)          | (1.814)                       |
| Outras contas a receber                                                                   | (86)             | 8.976                         |
| <b>Acréscimo/(decréscimo) nas contas de passivo</b>                                       |                  |                               |
| Contas a pagar                                                                            | (14.657)         | 19.542                        |
| Obrigações fiscais e tributárias                                                          | (1.728)          | (3.504)                       |
| Arrendamento a pagar                                                                      | (100.571)        | 313.150                       |
| Partes relacionadas                                                                       | -                | (111.638)                     |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>                                 | <b>(403.948)</b> | <b>(51.428)</b>               |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                                      |                  |                               |
| Aquisições de imobilizado                                                                 | -                | (228.268)                     |
| Direitos de uso em arrendamento                                                           | (1.292)          | (340.024)                     |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>                              | <b>(1.292)</b>   | <b>(568.292)</b>              |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                                     |                  |                               |
| Integralização de capital                                                                 | 311.831          | 688.169                       |
| Adiantamentos para futuro aumento de capital                                              | 95.349           | -                             |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>                          | <b>407.180</b>   | <b>688.169</b>                |
| <b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>                                   | <b>1.940</b>     | <b>68.449</b>                 |
| Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios                                    | 88.110           | 19.661                        |
| Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios                                     | 90.050           | 88.110                        |
| <b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>                                   | <b>1.940</b>     | <b>68.449</b>                 |

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

## Leads Cia. Securitizadora

### Demonstrações do valor adicionado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

|                                                   | 31/12/2022       | 31/12/2021<br>(reapresentado) |
|---------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| <b>Receitas</b>                                   |                  |                               |
| Receitas de serviços prestados                    | 109.494          | 105.817                       |
| Insumos adquiridos de terceiros                   | (391.542)        | (355.086)                     |
| <b>Valor adicionado bruto</b>                     | <b>(282.048)</b> | <b>(249.269)</b>              |
| <b>Valor adicionado líquido produzido</b>         | <b>(282.048)</b> | <b>(249.269)</b>              |
| <b>Valor adicionado recebido em transferência</b> |                  |                               |
| Resultado financeiro                              | (132)            | (4.119)                       |
| Depreciação                                       | (24.295)         | (10.199)                      |
| Amortização do direito de uso                     | (113.915)        | (37.780)                      |
|                                                   | <b>(138.342)</b> | <b>(52.098)</b>               |
| <b>Valor adicionado total a distribuir</b>        | <b>(420.390)</b> | <b>(301.367)</b>              |
| Impostos, taxas e contribuições                   | -                | 10.211                        |
| Despesas tributárias                              | 2.909            | 12.541                        |
| Lucro líquido / (prejuízo) do exercício           | (423.299)        | (324.119)                     |
| <b>Valor adicionado total a distribuir</b>        | <b>(420.390)</b> | <b>(301.367)</b>              |

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

## **Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

### **1. Contexto operacional**

A **Leads Cia. Securitizadora (Companhia)**, constituída em 15 de outubro de 2014, tem como objeto social: a) Securitização de direitos creditórios comerciais, industriais, financeiros, agronegócio e imobiliários, compreendendo a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos imobiliários; b) A emissão e colocação no mercado privado de títulos, valores imobiliários e de Certificados de Recebíveis Imobiliários; c) A realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Em 18 de julho de 2018 foi deliberado por Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações a venda das ações da Companhia para “Centara Fundo de Investimentos Participações Empresas Emergentes”, fundo de investimento representado pela sua Administradora “Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.”, no qual foi transferido a totalidade das ações, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de quaisquer espécies (ações).

Em 30 de abril de 2021 foi deliberado por Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações a venda das ações da Companhia para “Entre Investimentos e Participações Ltda.”, no qual foi transferido a totalidade das ações, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de quaisquer espécies (ações).

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

#### **2.1. Autorização**

A autorização para emissão das demonstrações financeiras foi concedida pela Diretoria da Companhia em 10 de fevereiro de 2023.

**Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

**2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras--Continuação****2.2. Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Conforme previsto na Lei nº 9.514/97, as Companhias Securitizadoras de crédito imobiliário estão obrigadas a manter a contabilidade individualizada por projeto. Dessa forma, as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022, incluem os saldos relativos à Leads Cia Securitizadora, bem como os saldos relativos ao projeto.

**Base de mensuração** - As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

**Moeda funcional e moeda de apresentação** - Estas demonstrações financeiras são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

**Uso de estimativas e julgamentos** - As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as normas do CPC, as quais 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. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessário, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação as estimativas contábeis são reconhecidas no próprio período em quaisquer períodos futuros afetados.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia.

**Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

**3. Resumo das principais políticas contábeis**

As principais políticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

**3.1. Apuração do resultado**

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência. A Companhia reconhece a receita, quando aplicável, e somente quando:

- i) O valor da receita pode ser mensurado com segurança; e
- ii) É provável que benefícios econômicos-futuros fluirão para a Companhia.

Quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia. O valor da receita não é considerado como mensurável com segurança até que todas as contingências relacionadas com a venda tenham sido transferidas para o cliente. A Companhia baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada operação.

**3.2. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem os saldos de caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras cujo vencimento seja de até 90 dias da data da aplicação, registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não supera o valor de mercado.

As aplicações financeiras são reconhecidas e mensuradas pelo valor justo e os resultados financeiros auferidos nessas operações são alocados diretamente ao resultado.

**3.3. Ativo circulante**

São apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

**3.4. Imobilizado**

Registrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e perdas por redução do valor recuperável, quando aplicável. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas da Companhia.

**Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

**3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação****3.5 Direito de uso e Arrendamentos**

Direito de uso locação de imóveis representado pelo valor presente do fluxo de pagamento de aluguéis fixos nos contratos de arrendamento do imóvel da sede da Companhia. É reconhecido no ativo como um item do imobilizado e no passivo como obrigação do arrendamento de direito de uso.

Os ativos reconhecidos são amortizados pelo prazo do contrato de arrendamento incluindo uma renovação automática por igual período.

Aos passivos de arrendamento são apropriados os juros calculados na determinação do valor presente, com taxas de descontos demonstradas na Nota Explicativa nº 10, pelo prazo do contrato de arrendamento. Anualmente, conforme índices e prazos definidos em contrato para fins de reajuste do arrendamento, o direito de uso é remensurado.

**3.6. Passivos**

Reconhecidos no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou como resultado de eventos passados, sendo provável que recursos econômicos sejam requeridos para liquidá-los. Alguns passivos envolvem incertezas quanto ao prazo e valor, sendo estimados na medida em que são incorridos e registrados por meio de provisão. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

**3.7. Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido, no caso de ativo financeiro ou passivo financeiro que não seja pelo valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativo financeiro ou passivo financeiro. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias:

- (i) Custo amortizado;
- (ii) Valor justo por meio do resultado; e
- (iii) Valor justo por meio do resultado abrangente.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da Companhia ou da contraparte.

**Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

**3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação****3.8. Imposto de renda e contribuição social**

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro tributável à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro anual tributável excedente a R\$ 240.000, e a provisão para Contribuição Social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

**3.9. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes**

Os ativos estão demonstrados pelo valor líquido de realização e/ou formação. Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do encerramento do exercício.

**3.10. Avaliação do valor recuperável dos ativos não financeiros**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Se houver alguma evidência de “*impairment*” para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa registrada no patrimônio líquido é transferida e reconhecida na demonstração do resultado.

**3.11. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)**

A legislação societária brasileira requer a apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA) como parte do conjunto das demonstrações financeiras apresentadas pela Companhia. Esta demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante os exercícios apresentados.

A DVA foi preparada seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado (DVA) e com base em informações obtidas dos registros contábeis da Companhia, que servem como base de preparação das demonstrações financeiras.

**3.12. Demonstração dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 – Demonstrações dos fluxos de caixa.

**Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

**3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação****3.13. Demonstração do valor adicionado**

A Companhia elaborou as Demonstrações dos Valores Adicionados (DVA) nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade, aplicáveis às Companhias registradas na CVM.

**3.14. Resultado por ação**

Calculado de acordo com o CPC 41, o resultado básico por ação é obtido dividindo-se o resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia pela média ponderada da quantidade de ações.

**3.15. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas para devedores duvidosos, estimativas do valor justo de determinados instrumentos financeiros, determinações de provisões para imposto de renda, passivos contingentes e outras similares. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

A Companhia está sujeita no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

## Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

### 4. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor:

| Pronunciamento                                  | Descrição                                                                               | Aplicável a períodos anuais com início em ou após |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| IFRS 17 - Contratos de Seguro (CPC 50)          | Reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação para contratos de Seguro.        | 01/01/2023                                        |
| Alterações ao IAS 1                             | Classificação de passivos como circulante ou não circulante                             | 01/01/2023                                        |
| Alterações ao IAS 8                             | Definição de estimativas contábeis                                                      | 01/01/2023                                        |
| Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 | Divulgação de políticas contábeis                                                       | 01/01/2023                                        |
| Alterações ao IAS 12                            | Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação | Mais antigo período comparativo apresentado.      |

A Administração está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da norma listada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia em períodos futuros.

### 5. Reapresentação das demonstrações financeiras

A Administração da Companhia, após a reavaliação do instrumento de arrendamento do imóvel onde se encontra a sede e objetivando a melhor apresentação da sua posição patrimonial e do seu desempenho operacional e financeiro, com base nas orientações emanadas pelo "CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras", procedeu ajustes, de forma retrospectiva, em seu balanço patrimonial e em suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Os quadros a seguir demonstram os efeitos dos ajustes nas demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2021:

| Balanço Patrimonial                  |     | 31/12/2021          |                |                       |
|--------------------------------------|-----|---------------------|----------------|-----------------------|
| Ativo                                |     | Divulgação anterior | Ajustes        | Saldos reapresentados |
| <b>Circulante</b>                    |     |                     |                |                       |
| Caixas e equivalentes de caixa       |     | 88.110              | -              | 88.110                |
| Tributos a compensar                 |     | 37.277              | -              | 37.277                |
| Outras contas a receber              |     | 34.387              | -              | 34.387                |
| <b>Total do ativo circulante</b>     |     | <b>159.774</b>      | -              | <b>159.774</b>        |
| <b>Não circulante</b>                |     |                     |                |                       |
| Direito de uso em arrendamento       | (a) | -                   | 302.243        | 302.243               |
| Imobilizado                          |     | 222.916             | -              | 222.916               |
| <b>Total do ativo não circulante</b> |     | <b>222.916</b>      | <b>302.243</b> | <b>525.159</b>        |
| <b>Total do ativo</b>                |     | <b>382.690</b>      | <b>302.243</b> | <b>684.933</b>        |

(a) Referente ao reconhecimento do contrato de sub-locação da sede da Companhia, localizada na Rua Iguatemi nº 192 - conjunto 204, cuja contratação foi de 36 meses;

**Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

**5. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação**

| <b>Balanco Patrimonial</b>                      |     | <b>31/12/2021</b>          |                              |
|-------------------------------------------------|-----|----------------------------|------------------------------|
| <b>Passivo</b>                                  |     | <b>Divulgação anterior</b> | <b>Ajustes</b>               |
|                                                 |     |                            | <b>Saldos reapresentados</b> |
| <b>Circulante</b>                               |     |                            |                              |
| Obrigações fiscais e tributárias                |     | 2.916                      | -                            |
| Contas a pagar                                  |     | 24.542                     | -                            |
| Arrendamento a pagar                            | (b) | -                          | 108.856                      |
| <b>Total do passivo circulante</b>              |     | <b>27.458</b>              | <b>108.856</b>               |
| <b>Não circulante</b>                           |     |                            |                              |
| Arrendamento a pagar                            | (b) | -                          | 204.292                      |
| <b>Total do passivo não circulante</b>          |     | <b>-</b>                   | <b>204.292</b>               |
| <b>Patrimônio líquido</b>                       |     |                            |                              |
| Capital social realizado                        |     | 1.345.000                  | -                            |
| Capital social a integralizar                   |     | (311.831)                  | -                            |
| Prejuízos acumulados                            |     | (677.937)                  | (10.905)                     |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>              |     | <b>355.232</b>             | <b>(10.905)</b>              |
| <b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b> |     | <b>382.690</b>             | <b>302.243</b>               |

- (b) Referente ao passivo de arrendamento que se refere ao contrato de sublocação descrito na Nota Explicativa nº 10, ajustado a valor presente à do CDI acumulado do mês de maio de 2021;

|                                    |     | <b>31/12/2021</b>          |                              |
|------------------------------------|-----|----------------------------|------------------------------|
| <b>Demonstrações do resultado</b>  |     | <b>Divulgação anterior</b> | <b>Ajustes</b>               |
|                                    |     |                            | <b>Saldos reapresentados</b> |
| <b>Receita operacional líquida</b> |     |                            |                              |
| Receita operacional líquida        |     | 95.606                     | -                            |
|                                    |     | <b>95.606</b>              | <b>-</b>                     |
| <b>Despesas operacionais</b>       |     |                            |                              |
| Administrativas e gerais           | (c) | (392.284)                  | (10.781)                     |
| Despesas tributárias               |     | (12.541)                   | -                            |
|                                    |     | <b>(404.825)</b>           | <b>(10.781)</b>              |
| <b>Resultado financeiro</b>        |     |                            |                              |
| Despesas financeiras               | (d) | (3.994)                    | (125)                        |
|                                    |     | <b>(3.994)</b>             | <b>(125)</b>                 |
| <b>Prejuízo do exercício</b>       |     | <b>(313.213)</b>           | <b>(10.906)</b>              |

- (c) Referente a amortização de arrendamento e eliminação de despesas com aluguel, conforme segue:

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Amortização de arrendamento | 37.781        |
| Despesas com aluguel        | (27.000)      |
|                             | <b>10.781</b> |

- (d) Referente aos juros apropriados decorrentes do contrato de arrendamento.

**Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

**5. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação**

| Demonstrações do resultado abrangente      |     | 31/12/2021          |                 |                       |
|--------------------------------------------|-----|---------------------|-----------------|-----------------------|
|                                            |     | Divulgação anterior | Ajustes         | Saldos reapresentados |
| Prejuízo do exercício                      | (a) | (313.213)           | (10.906)        | (324.119)             |
| Outros resultados abrangentes              |     | -                   | -               | -                     |
| <b>Resultados abrangentes do exercício</b> |     | <b>(313.213)</b>    | <b>(10.906)</b> | <b>(324.119)</b>      |

(a) Referente a amortização do arrendamento, contemplando a eliminação de despesas com aluguel e registro dos juros apropriados em despesas financeiras decorrente do contrato de arrendamento.

| Demonstrações dos fluxos de caixa                                |  | 31/12/2021          |                  |                       |
|------------------------------------------------------------------|--|---------------------|------------------|-----------------------|
|                                                                  |  | Divulgação anterior | Ajustes          | Saldos reapresentados |
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                |  |                     |                  |                       |
| Prejuízo do exercício                                            |  | (313.213)           | (10.906)         | (324.119)             |
| Depreciação                                                      |  | 10.199              | 37.780           | 47.979                |
| <b>Variação nos ativos e passivos</b>                            |  |                     |                  |                       |
| Tributos a compensar                                             |  | (1.814)             | -                | (1.814)               |
| Outras contas a receber                                          |  | 8.976               | -                | 8.976                 |
| Contas a pagar                                                   |  | 19.542              | -                | 19.542                |
| Obrigações fiscais e tributárias                                 |  | (3.504)             | -                | (3.504)               |
| Partes relacionadas                                              |  | (111.638)           | -                | (111.638)             |
| Passivo de arrendamento                                          |  | -                   | 313.150          | 313.150               |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>        |  | <b>(391.452)</b>    | <b>340.024</b>   | <b>(51.428)</b>       |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>             |  |                     |                  |                       |
| Aquisições de imobilizado                                        |  | (228.268)           | -                | (228.268)             |
| Direitos de uso em arrendamento                                  |  | -                   | (340.024)        | (340.024)             |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>     |  | <b>(228.268)</b>    | <b>(340.024)</b> | <b>(568.292)</b>      |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>            |  |                     |                  |                       |
| Integralização de capital                                        |  | 688.169             | -                | 688.169               |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b> |  | <b>688.169</b>      | <b>-</b>         | <b>688.169</b>        |
| <b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>                  |  | <b>68.449</b>       | <b>-</b>         | <b>68.449</b>         |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício             |  | 19.661              | -                | 19.661                |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício              |  | 88.110              | -                | 88.110                |
| <b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>                  |  | <b>68.449</b>       | <b>-</b>         | <b>68.449</b>         |

Refletimos na demonstração dos fluxos de caixa o efeito dos ajustes mencionados anteriormente, relativos ao contrato de locação da sede (Direito de uso).

**Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

**5. Representação das demonstrações financeiras--Continuação**

| Demonstrações do valor adicionado                          | 31/12/2021          |                 |                       |
|------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|
|                                                            | Divulgação anterior | Ajustes         | Saldos reapresentados |
| <b>Receitas</b>                                            |                     |                 |                       |
| Receitas de serviços prestados                             | 105.817             | -               | 105.817               |
| <b>Insumos adquiridos de terceiros</b>                     |                     |                 |                       |
| Serviços de terceiros e outros                             | (382.085)           | 26.999          | (355.086)             |
| <b>Valor adicionado bruto</b>                              | <b>(276.268)</b>    | <b>26.999</b>   | <b>(249.269)</b>      |
| <b>Valor adicionado líquido gerado pela Securitizadora</b> | <b>(276.268)</b>    | <b>26.999</b>   | <b>(249.269)</b>      |
| <b>Valor adicionado recebido em transferência</b>          | <b>(14.193)</b>     | <b>(37.905)</b> | <b>(52.098)</b>       |
| Resultado financeiro                                       | (3.994)             | (125)           | (4.119)               |
| Depreciações e amortizações                                | (10.199)            | (37.780)        | (47.979)              |
| <b>Valor adicionado total a distribuir</b>                 | <b>(290.461)</b>    | <b>(10.906)</b> | <b>(301.367)</b>      |
| <b>Tributos</b>                                            |                     |                 |                       |
| Despesas tributárias                                       | 12.541              | -               | 12.541                |
| PIS e COFINS                                               | 4.921               | -               | 4.921                 |
| Imposto sobre serviços                                     | 5.290               | -               | 5.290                 |
| <b>Remuneração de capitais próprios</b>                    |                     |                 |                       |
| Prejuízo do exercício                                      | (313.213)           | (10.906)        | (324.119)             |
| <b>Distribuição do valor adicionado</b>                    | <b>(290.461)</b>    | <b>(10.906)</b> | <b>(301.367)</b>      |

Refletimos na demonstração do valor adicionado o efeito dos ajustes mencionados anteriormente, relativos ao contrato de locação da sede (Direito de uso).

**6. Caixa e equivalentes de caixa**

Os saldos classificados como caixa e equivalentes de caixa nas demonstrações dos fluxos de caixa referem-se às disponibilidades da Companhia representadas por montante em caixa, depósitos bancários e às aplicações financeiras representadas por certificados de depósitos bancários. As aplicações financeiras estão contabilizadas a valor justo, representado pelo valor de resgate na data-base. Tais aplicações estão sendo apresentadas no ativo circulante e são consideradas como equivalentes de caixa, uma vez que podem ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo dos rendimentos auferidos até o momento do efetivo resgate.

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, os saldos estavam assim compostos:

|                        | 31/12/2022    | 31/12/2021    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Bancos conta movimento | 90.050        | 88.110        |
|                        | <b>90.050</b> | <b>88.110</b> |

## Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

### 7. Tributos a recuperar

|                                                                                                              | 31/12/2022    | 31/12/2021    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre aplicações financeiras                                         | 1.651         | 1.651         |
| Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre faturamento                                                    | 9.805         | 7.987         |
| Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL sobre estimativas | 27.638        | 27.639        |
|                                                                                                              | <b>39.094</b> | <b>37.277</b> |

### 8. Adiantamentos a receber

|                               | 31/12/2022    | 31/12/2021    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Adiantamentos de despesas (a) | 4.473         | 4.387         |
| Outros adiantamentos (b)      | 30.000        | 30.000        |
|                               | <b>34.473</b> | <b>34.387</b> |

(a) Os montantes referem-se ao pagamento de despesas realizados pela Companhia e que posteriormente são reembolsados pelos patrimônios separados administrados pela mesma; e

(b) Valor referente ao depósito de caução de aluguel, relacionado a sede da Companhia.

### 9. Imobilizado

| Descrição – consolidado             | Taxas anuais médias de depreciação e amortização (%) | 31/12/2021<br>Custo | Depreciação acumulada | 31/12/2022<br>líquido | 31/12/2021<br>líquido |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Instalações                         | 10%                                                  | 143.266             | (19.624)              | 123.642               | 137.968               |
| Computadores e periféricos          | 20%                                                  | 7.344               | (5.435)               | 1.909                 | 3.378                 |
| Móveis e utensílios administrativos | 10%                                                  | 83.348              | (11.698)              | 71.650                | 79.985                |
| Equipamentos de comunicação         | 10%                                                  | 1.654               | (234)                 | 1.420                 | 1.585                 |
|                                     |                                                      | <b>235.612</b>      | <b>(36.991)</b>       | <b>198.621</b>        | <b>222.916</b>        |

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não ocorreram aquisições, baixas ou transferências de ativos imobilizados, desta forma, estamos demonstrando no quadro abaixo apenas a movimentação dos saldos de depreciação:

| Depreciação acumulada               | 31/12/2021      | Adições         | 31/12/2022      |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Instalações                         | (5.298)         | (14.326)        | (19.624)        |
| Computadores e periféricos          | (3.966)         | (1.469)         | (5.435)         |
| Móveis e utensílios administrativos | (3.363)         | (8.335)         | (11.698)        |
| Equipamentos de comunicação         | (69)            | (165)           | (234)           |
|                                     | <b>(12.696)</b> | <b>(24.295)</b> | <b>(36.991)</b> |

A movimentação do ativo imobilizado referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 está detalhada a seguir:

| Custo                               | 31/12/2020   | Adições        | 31/12/2021     |
|-------------------------------------|--------------|----------------|----------------|
| Instalações                         | -            | 143.266        | 143.266        |
| Computadores e periféricos          | 7.344        | -              | 7.344          |
| Móveis e utensílios administrativos | -            | 83.348         | 83.348         |
| Equipamentos de comunicação         | -            | 1.654          | 1.654          |
|                                     | <b>7.344</b> | <b>228.268</b> | <b>235.612</b> |

| Depreciação acumulada               | 31/12/2020     | Adições         | 31/12/2021      |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Instalações                         | -              | (5.298)         | (5.298)         |
| Computadores e periféricos          | (2.497)        | (1.469)         | (3.966)         |
| Móveis e utensílios administrativos | -              | (3.363)         | (3.363)         |
| Equipamentos de comunicação         | -              | (69)            | (69)            |
|                                     | <b>(2.497)</b> | <b>(10.199)</b> | <b>(12.696)</b> |

## Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

### 10. Direitos de uso em arrendamentos

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Adoção inicial em 30 de setembro de 2021<br>(reapresentado) | 340.024        |
| (-) Amortização                                             | (37.781)       |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2021<br/>(reapresentado)</b>  | <b>302.243</b> |
| (-) Amortização                                             | (112.623)      |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>                      | <b>189.620</b> |

O direito de uso em arrendamentos da Companhia se refere ao contrato de sublocação de sua sede, localizada na Rua Iguatemi nº 192 - conjunto 204, cuja contratação foi de 36 meses, restando 21 meses ao término do período findo em 31 de dezembro de 2022.

### 11. Contas a pagar

|                      | 31/12/2022   | 31/12/2021    |
|----------------------|--------------|---------------|
| Contas a pagar – (a) | 9.885        | 24.542        |
|                      | <b>9.885</b> | <b>24.542</b> |

(a) Saldo composto por prestações de serviços dos assessores jurídicos, serviços paralegais e serviços de assinaturas digitais.

### 12. Arrendamentos a pagar

|                               | 31/12/2021<br>(reapresentado) | Pagamentos       | 31/12/2022     |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------|----------------|
| Contrato de aluguel           | 314.495                       | (100.571)        | 213.924        |
| Ajuste a valor presente (AVP) | (1.347)                       | -                | (1.347)        |
|                               | <b>313.148</b>                | <b>(100.571)</b> | <b>212.577</b> |
| Curto prazo                   | 108.856                       |                  | 119.766        |
| Longo prazo                   | 204.292                       |                  | 92.811         |

|                               | 30/09/2021 (*) | Atualização | Pagamentos      | 31/12/2021<br>(reapresentado) |
|-------------------------------|----------------|-------------|-----------------|-------------------------------|
| Contrato de aluguel           | 341.495        | -           | (27.000)        | 314.495                       |
| Ajuste a valor presente (AVP) | (1.472)        | 125         | -               | (1.347)                       |
|                               | <b>340.023</b> | <b>125</b>  | <b>(27.000)</b> | <b>313.148</b>                |
| Curto prazo                   | 108.856        |             |                 | 108.856                       |
| Longo prazo                   | 231.167        |             |                 | 204.292                       |

(\*) Data de início da amortização.

O passivo de arrendamento se refere ao contrato de sublocação descrito na Nota Explicativa nº 10, ajustado a valor presente pelo CDI acumulado de maio de 2021 (12% a.a).

## Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

### 13. Obrigações fiscais e tributárias

|                                                                            | 31/12/2022   | 31/12/2021   |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Federais</b>                                                            |              |              |
| Impostos retidos a recolher                                                | 339          | 1.891        |
| PIS - Programa de Integração Social a recolher                             | 57           | 69           |
| COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social a recolher | 352          | 425          |
|                                                                            | <b>748</b>   | <b>2.385</b> |
| <b>Municipais</b>                                                          |              |              |
| ISS - Imposto Sobre Serviços a recolher                                    | 440          | 531          |
|                                                                            | <b>440</b>   | <b>531</b>   |
|                                                                            | <b>1.188</b> | <b>2.916</b> |

### 14. Partes relacionadas

|                                                          | 31/12/2022    | 31/12/2021 |
|----------------------------------------------------------|---------------|------------|
| AFAC – Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – (a) | 95.349        | -          |
|                                                          | <b>95.349</b> | <b>-</b>   |

- (a) A Administração possui o objetivo de elevar o saldo de capital social subscrito que atualmente é de R\$ R\$ 1.345.000 (R\$ 1.345.000 em 31 de dezembro de 2021), entretanto o valor exato ainda não passou por aprovação em assembleia, desta forma, o saldo adiantado pela empresa “Entre Investimentos e Participações Ltda.” com o propósito de elevar o capital social da Companhia, foi mantido como AFAC no passivo não circulante.

### 15. Informações sobre emissão de certificados de recebíveis imobiliários

Com a publicação da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 (que revoga as Instruções CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, nº 443 de 8 de dezembro de 2006, nº 600 de 1º de agosto de 2018 e nº 603 de 31 de outubro de 2018), foram instituídas novas disposições envolvendo as companhias securitizadoras registradas na Comissão de Valor Mobiliários (CVM), bem como, sobre as emissões públicas de títulos de securitização. Nesse contexto, destacamos o art. Art. 50 - § 1º dessa Resolução que, descreve que cada patrimônio separado é considerado uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações, conforme normas contábeis aplicáveis a sociedades anônimas. Em atendimento a essa disposição, a partir do exercício encerrado em 30 de setembro de 2019, a Companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas, as demonstrações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores, em até 03 (três) meses após o encerramento do exercício social, o qual foi estabelecido como sendo 30 de setembro de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos. Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRIs emitidos nesse regime.

## **Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

### **15. Informações sobre emissão de certificados de recebíveis imobiliários – Patrimônio Separado--Continuação**

Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia é responsável pela gestão de 2 (dois) Patrimônios Separados, que totalizam ativos no montante de R\$ 39.168.836 (R\$ 45.616.600 em 2021), que são lastro para R\$ 39.168.836 (R\$ 45.616.600 em 2021) em Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Até o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, estavam ativas as seguintes operações de Certificados de Créditos Imobiliários (CRIs):

#### **1ª Emissão (CRI Terras)**

- **Série:** 1º;
- **Data de emissão:** 15 de dezembro de 2017;
- **Valor global da emissão:** R\$ 13.500.000,00;
- **Quantidade de CRIs:** 27;
- **Quantidade de CRIs cancelados:** 9;
- **Quantidade de CRIs integralizados:** 27;
- **Quantidade unitário:** 500.000;
- **Prazo de amortização:** 72 parcelas;
- **Juros remuneratórios:** 8,00% a.a.;
- **Atualização monetária:** Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- **Data de vencimento:** 15 de dezembro de 2023.

#### **2ª Emissão (CRI Bella Itumbiara)**

- **Série:** 1º;
- **Data de emissão:** 26 de dezembro de 2018;
- **Valor global da emissão:** R\$ 20.000.000;
- **Quantidade de CRIs:** 2.000;
- **Quantidade de CRIs integralizados:** 27;
- **Quantidade unitário:** 10.000;
- **Prazo de amortização:** No vencimento final;
- **Juros remuneratórios:** 16,00% a.a. (até 28 de outubro de 2021) - 11,00% a.a. (a partir de 29 de outubro de 2021, conforme AGT - Assembleia Geral de Titulares de 28/10/2021);
- **Atualização monetária:** Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- **Data de vencimento:** 20 de janeiro de 2027.

Os certificados de recebíveis imobiliários estão classificados na categoria “passivo financeiro não mensurado ao valor justo”, contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo atualizado.

## **Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

## **15. Informações sobre emissão de certificados de recebíveis imobiliários – Patrimônio Separado--Continuação**

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Titulares da 2ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da Companhia, realizada em 19 de maio de 2022 os investidores deliberaram e aprovaram em relação à realização do resgate antecipado do CRI, nos termos da “Clausula VII – Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado do CRI”, do Termo de Securitização, sem aplicação das penalidades previstas.

### **3ª Emissão (CRI Soul) – Liquidado antecipadamente**

- **Série:** 2º;
- **Data de emissão:** 05 de junho de 2019;
- **Valor global da emissão:** R\$ 11.250.000;
- **Quantidade de CRIs:** 1.125;
- **Quantidade de CRIs cancelados:** 25 (conf. AGT - Assembleia Geral de Titulares de 11 de outubro de 2021);
- **Quantidade de CRIs integralizados:** 165;
- **Quantidade unitário:** 10.000;
- **Prazo de amortização:** No vencimento final;
- **Juros remuneratórios:** 16,00% a.a.;
- **Atualização monetária:** Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- **Data de vencimento:** 20 de maio de 2023 (Liquidado antecipadamente em 27 de maio de 2022).

## **16. Gerenciamento de riscos**

As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de riscos a seguir descritos:

### **a) Risco de crédito**

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. Para mitigar esses riscos, a Administração adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de suas contrapartes.

### **b) Risco de liquidez**

Trata-se do risco relacionado a dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração desse risco é a de garantir que tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações sem causar perdas ou prejudicar as operações da Companhia, utilizando, se necessário, linhas de crédito disponíveis.

Na atual data-base, a Administração não identificou passivos financeiros com risco de liquidez.

**Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

**16. Gerenciamento de riscos--Continuação****c) Risco de mercado**

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, os CRIs emitidos pela Companhia, são remunerados a taxas prefixadas acrescidas o mesmo índice de atualização monetária a que estão sujeitos as CCI que lastreiam a emissão.

**d) Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)**

Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia utiliza para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Administração monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado.

**e) Análise de sensibilidade – efeito na variação do valor justo**

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 475 de 17 de dezembro de 2008, a Companhia informa que não está exposta a riscos de mercado considerados relevantes por sua Administração, considerando as características dos instrumentos financeiros, bem como o fato de que as CCI constituem lastro dos CRI por pertencerem a um único projeto, sendo indexadas a um indexador comum.

**17. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)**

Conforme requerido nas normas brasileiras de contabilidade aplicáveis às Companhias abertas, a Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado.

Essas demonstrações fundamentadas em conceitos macroeconômicos, buscam apresentar a parcela da Companhia na formação do produto interno bruto, por meio da apuração dos respectivos valores adicionados tanto pela Companhia quanto o recebido de outras entidades e a distribuição desses montantes aos seus empregados, entidades governamentais, credores por empréstimos, financiamentos e títulos de dívida, acionistas controladores e não controladores, e outras remunerações que configurem transferência de riqueza a terceiros.

O referido valor adicionado representa a riqueza criada pela Companhia, de forma geral, medido pelas receitas de vendas de bens e dos serviços prestados, menos os respectivos insumos adquiridos de terceiros, incluindo também o valor adicionado produzido por terceiros e transferido à Companhia.

## Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

## 18. Patrimônio líquido

### 18.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 1.345.000 (R\$ 1.033.169 em 2021), representado por 1.345.000 (um milhão, trezentos e quarenta e cinco mil) ações ordinárias no valor de R\$ 1 (um Real) cada ação (1.033.169 em 2021 representado por um milhão, trinta e três mil e cento e sessenta e nove ações ordinárias com valor de R\$ 1 (um Real) cada)

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de capital a integralizar era de R\$ 311.831, os quais foram totalmente integralizados durante o exercício de 2022.

Em 22 de fevereiro de 2022, foi realizada a integralização no valor de R\$ 200.000, em 31 de julho de 2022, foi realizada a integralização de R\$ 7.180 e, em 08 de setembro de 2022, foi realizada a integralização de R\$ 104.651, concluindo a integralização total do capital social da Companhia.

### 18.2 Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. A Companhia não apresentou lucros no encerramento do último exercício.

### 18.3 Dividendos

O Estatuto Social prevê a distribuição de dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76. A Companhia não apresentou lucros no encerramento dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

## 19. Receitas

|                                                                     | 31/12/2022     | 31/12/2021    |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Serviços prestados (a)                                              | 121.189        | 105.817       |
| (-) PIS - Programa de Integração Social                             | (788)          | (688)         |
| (-) COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social | (4.848)        | (4.233)       |
| (-) ISS - Imposto Sobre Serviços                                    | (6.059)        | (5.290)       |
|                                                                     | <b>109.494</b> | <b>95.606</b> |

- (a) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 121.189 (R\$ 105.817 em 31 de dezembro de 2021), decorrentes da emissão dos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários.

**Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

**20. Despesas administrativas e gerais**

|                                          | <b>31/12/2022</b> | <b>31/12/2021<br/>(reapresentado)</b> |
|------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Utilidades e serviços                    | (44.564)          | (2.467)                               |
| Auditoria e contabilidade                | (91.475)          | (83.580)                              |
| Jurídico                                 | (55.874)          | (66.052)                              |
| Serviços Administrativos                 | (59.541)          | (60.219)                              |
| Informática                              | (29.042)          | (28.101)                              |
| Taxas CVM                                | (53.185)          | (46.645)                              |
| Despesas de ocupação                     | (47.249)          | (10.649)                              |
| Depreciação                              | (24.295)          | (10.199)                              |
| Amortização do direito de uso            | (113.915)         | (37.780)                              |
| Outras despesas gerais e administrativas | (10.612)          | (57.373)                              |
|                                          | <b>(529.752)</b>  | <b>(403.065)</b>                      |

**21. Provisão para contingências**

A Companhia não tem conhecimento, nem registrou em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores jurídicos, não possui contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável ou possível.

**22. Seguros (não auditado)**

A Companhia possui cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

**23. Declaração dos diretores**

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que revisaram, discutiram e aprovam as demonstrações financeiras da Companhia e o relatório dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

**24. Relação com auditores**

A firma de auditoria independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, além da auditoria externa.

**25. Eventos subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após o encerramento das demonstrações financeiras, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

\*\*\*