

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	7
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	8
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	9
Demonstração de Valor Adicionado	10
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	11
Notas Explicativas	12

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	30
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	32
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	33

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	1.649.997
Preferenciais	0
Total	1.649.997
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	6.399.798	551.858	684.933
1.01	Ativo Circulante	881.645	163.617	159.774
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	10.190	90.050	88.110
1.01.03	Contas a Receber	99.720	34.473	34.387
1.01.03.01	Clientes	99.720	34.473	0
1.01.03.01.01	Outras contas a Receber	99.720	34.473	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0	34.387
1.01.03.02.01	Outra Contas a Receber	0	0	34.387
1.01.06	Tributos a Recuperar	771.735	39.094	37.277
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	771.735	39.094	37.277
1.02	Ativo Não Circulante	5.518.153	388.241	525.159
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	5.250.000	0	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	5.250.000	0	0
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	5.250.000	0	0
1.02.03	Imobilizado	268.153	388.241	525.159
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	175.379	198.621	222.916
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	92.774	189.620	302.243

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	6.399.798	551.858	684.933
2.01	Passivo Circulante	1.575.256	130.839	136.314
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.461.898	1.188	2.916
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.460.676	1.188	2.915
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.459.257	0	0
2.01.03.01.02	Impostos retidos a recolher	282	0	0
2.01.03.01.03	Outros impostos federais	1.137	1.188	2.915
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.222	0	1
2.01.03.03.01	Impostos municipais	1.222	0	1
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	108.485	119.766	108.856
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	108.485	119.766	108.856
2.01.05	Outras Obrigações	4.873	9.885	24.542
2.01.05.02	Outros	4.873	9.885	24.542
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	4.873	9.885	24.542
2.02	Passivo Não Circulante	0	92.811	204.292
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	92.811	204.292
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	0	92.811	204.292
2.03	Patrimônio Líquido	4.824.542	328.208	344.327
2.03.01	Capital Social Realizado	1.649.997	1.440.349	1.033.169
2.03.04	Reservas de Lucros	3.174.545	0	0
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	3.174.545	0	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	-1.112.141	-688.842

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.295.773	109.494	95.606
3.03	Resultado Bruto	6.295.773	109.494	95.606
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-555.429	-532.661	-415.606
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-534.818	-529.752	-403.065
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-20.611	-2.909	-12.541
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-20.611	-2.909	-12.541
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	5.740.344	-423.167	-320.000
3.06	Resultado Financeiro	5.599	-132	-4.119
3.06.01	Receitas Financeiras	10.882	268	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.283	-400	-4.119
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	5.745.943	-423.299	-324.119
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.459.257	0	0
3.08.01	Corrente	-1.459.257	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4.286.686	-423.299	-324.119
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	4.286.686	-423.299	-324.119
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,598	-0,3147	-0,241

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	4.286.686	-423.299	-324.119
4.03	Resultado Abrangente do Período	4.286.686	-423.299	-324.119

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-267.071	-403.948	-51.428
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	4.429.211	-285.089	-276.140
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) do exercício	4.286.686	-423.299	-324.119
6.01.01.02	Depreciações	24.359	24.295	10.199
6.01.01.03	Amortização do Direito de Uso	118.166	113.915	37.780
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.696.282	-118.859	224.712
6.01.02.01	(Aumento)Redução em contas a receber	-65.247	-86	8.976
6.01.02.02	(Aumento)Redução em impostos a compensar	-732.641	-1.817	-1.814
6.01.02.04	Aumento(Redução) em impostos a pagar	1.460.710	-1.728	-3.504
6.01.02.05	Aumento(Redução) em fornecedores	-5.012	0	0
6.01.02.06	Aumento(Redução) em partes relacionadas	-5.250.000	0	-111.638
6.01.02.07	Aumento(Redução) em contas a pagar	0	-14.657	19.542
6.01.02.08	Aumento(Redução) em Arrendamento a Pagar	-104.092	-100.571	313.150
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-22.437	-1.292	-568.292
6.02.01	Aquisição de imobilizado	-1.117	0	-228.268
6.02.02	Direitos de Uso em Arrendamento	-21.320	-1.292	-340.024
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	209.648	407.180	688.169
6.03.01	Integralização de capital	209.648	257.180	688.169
6.03.02	Aumento de capital	0	150.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-79.860	1.940	68.449
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	90.050	88.110	19.661
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	10.190	90.050	88.110

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.440.349	0	0	-1.112.141	0	328.208
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.440.349	0	0	-1.112.141	0	328.208
5.04	Transações de Capital com os Sócios	209.648	0	0	0	0	209.648
5.04.01	Aumentos de Capital	209.648	0	0	0	0	209.648
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	4.286.686	0	4.286.686
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	4.286.686	0	4.286.686
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	3.174.545	-3.174.545	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	3.174.545	-3.174.545	0	0
5.07	Saldos Finais	1.649.997	0	3.174.545	0	0	4.824.542

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.033.169	0	0	-688.842	0	344.327
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.033.169	0	0	-688.842	0	344.327
5.04	Transações de Capital com os Sócios	407.180	0	0	0	0	407.180
5.04.01	Aumentos de Capital	407.180	0	0	0	0	407.180
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-423.299	0	-423.299
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-423.299	0	-423.299
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.440.349	0	0	-1.112.141	0	328.208

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	345.000	0	0	-364.723	0	-19.723
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	345.000	0	0	-364.723	0	-19.723
5.04	Transações de Capital com os Sócios	688.169	0	0	0	0	688.169
5.04.01	Aumentos de Capital	688.169	0	0	0	0	688.169
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-324.119	0	-324.119
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-324.119	0	-324.119
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.033.169	0	0	-688.842	0	344.327

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	6.295.773	109.494	105.817
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	6.295.773	109.494	105.817
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-392.293	-391.542	-355.086
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-392.293	-391.542	-355.086
7.03	Valor Adicionado Bruto	5.903.480	-282.048	-249.269
7.04	Retenções	-142.525	-138.210	-47.979
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-142.525	-138.210	-47.979
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	5.760.955	-420.258	-297.248
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.599	0	0
7.06.02	Receitas Financeiras	5.599	0	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	5.766.554	-420.258	-297.248
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	5.766.554	-420.258	-297.248
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.479.868	2.909	22.752
7.08.02.01	Federais	1.459.257	2.909	22.752
7.08.02.03	Municipais	20.611	0	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	0	132	4.119
7.08.03.01	Juros	0	132	4.119
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	4.286.686	-423.299	-324.119
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	4.286.686	-423.299	-324.119

Leads Cia. Securitizadora**Relatório da Administração/Conselho de Administração**

São Paulo, 29 de fevereiro de 2024.

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 2023.

Nos exercícios de 2023 e de 2022 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 Villela & Associados Auditoria e Consultoria 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 2023.

Atenciosamente,

Leads. Cia Securitizadora

Julia Grasiela de O. Freixo
Diretor de Relações com Investidores

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(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 29 de fevereiro de 2024.

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(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 2023, 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 2023 foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia.

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das políticas contábeis materiais

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.

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

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

Direito de uso por 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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das políticas contábeis materiais--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 (R2) – Demonstrações dos fluxos de caixa.

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das políticas contábeis materiais--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

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

4. Reapresentação das demonstrações financeiras

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, com base nas orientações emanadas pelo “CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras”, procedeu os ajustes, de forma retrospectiva, em seu balanço patrimonial, demonstração das mutações do patrimônio líquido e em suas demonstrações dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Os quadros a seguir demonstram os efeitos dos ajustes nas demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2022:

Balanço Patrimonial		31/12/2022	
Ativo	Divulgação anterior	Ajustes	Saldos reapresentados
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	90.050	-	90.050
Tributos a compensar	39.094	-	39.094
Outras contas a receber	34.473	-	34.473
Total do ativo circulante	163.617	-	163.617
Não circulante			
Direito de uso em arrendamento	198.621	-	198.621
Imobilizado	189.620	-	189.620
Total do ativo não circulante	388.241	-	388.241
Total do ativo	551.858	-	551.858

Balanço Patrimonial		31/12/2022		
		Divulgação anterior	Ajustes	Saldos reapresentados
Passivo				
Circulante				
Obrigações fiscais e tributárias		9.885	-	9.885
Contas a pagar		1.188	-	1.188
Passivo de arrendamento		119.766	-	119.766
Total do passivo circulante		130.839	-	130.839
Não circulante				
Partes relacionadas	(a)	95.349	(95.349)	-
Passivo de arrendamento		92.811	-	92.811
Total do passivo não circulante		188.160	(95.349)	92.811
Patrimônio líquido				
Capital social realizado	(a)	1.345.000	95.349	1.440.349
Prejuízos acumulados		(1.112.141)	-	(1.112.141)
Total do patrimônio líquido		232.859	95.349	328.208
Total do passivo e do patrimônio líquido		551.858	-	551.858

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

4. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Demonstração das mutações do patrimônio líquido	Capital social	Capital social a integralizar	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (Divulgação anterior)	1.345.000	-	(1.112.141)	232.859
Ajuste de aumento de capital (a)	150.000	-	-	150.000
Ajuste de capital a integralizar (a)	-	(54.651)	-	(54.651)
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (Reapresentados)	1.495.000	(54.651)	(1.112.141)	328.208

Demonstração dos fluxos de caixa	Divulgação anterior	Ajustes	Saldos reapresentados
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo do exercício	(423.299)	-	(423.299)
Ajustes para reconciliar o resultado ao caixa gerado pelas atividades operacionais			
Depreciação	24.295	-	24.295
Amortização do direito de uso	113.915	-	113.915
Acréscimo/(decréscimo) nas contas de ativo			
Tributos a compensar	(1.817)	-	(1.817)
Outras contas a receber	(86)	-	(86)
Acréscimo/(decréscimo) nas contas de passivo			
Contas a pagar	(14.657)	-	(14.657)
Obrigações fiscais e tributárias	(1.728)	-	(1.728)
Arrendamento a pagar	(100.571)	-	(100.571)
Partes relacionadas	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(403.948)	-	(403.948)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisições de imobilizado	-	-	-
Direitos de uso em arrendamento	(1.292)	-	(1.292)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(1.292)	-	(1.292)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de capital (a)	311.831	95.349	407.180
Adiantamentos para futuro aumento de capital (a)	95.349	(95.349)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	407.180	-	407.180
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	1.940	-	1.940
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	88.110	-	88.110
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	90.050	-	90.050
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	1.940	-	1.940

Referente ao aumento do Capital Social da Companhia no valor R\$ 150.000, com a emissão de novas ações ordinárias nominativas pelo acionista "Entre Investimentos e Participações Ltda. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de R\$ 95.349 de Partes relacionadas, passou a compor o capital social da Companhia, permanecendo o saldo a integralizar de R\$ 54.651.

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

5. 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 16: Passivo de Locação em um Sale and Leaseback (Transação de venda e retroarrendamento)	Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 – Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	01/01/2024
IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante	Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem: • O que se entende por direito de adiar a liquidação. • Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras. • Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar. • Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação. Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de <i>covenants</i> futuros dentro de doze meses.	01/01/2024 (devem ser aplicadas retrospectivamente)
IAS 7 e IFRS 7 - Acordos de financiamento de fornecedores	Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidênciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	01/01/2024

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.

Notas Explicativas

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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 2023 e de 2022, os saldos estavam assim compostos:

	31/12/2023	31/12/2022
Bancos conta movimento	10.190	90.050
	10.190	90.050

7. Tributos a recuperar

	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre aplicações financeiras	-	1.651
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre faturamento	-	9.805
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL sobre estimativas	771.735	27.638
	771.735	39.094

8. Adiantamentos a receber

	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamentos de despesas (a)	4.473	4.473
Adiantamentos a fornecedores	95.247	-
Outros adiantamentos (b)	-	30.000
	99.720	34.473

- (a) Os montantes referem-se ao pagamento de despesas realizados pela Companhia e que posteriormente serão reembolsadas pelos patrimônios separados administrados pela mesma; e
(b) Valor referente ao depósito de caução de aluguel, relacionado a sede da Companhia, baixado no ano de 2023.

9. Partes relacionadas

	31/12/2023	31/12/2022 (Reapresentado)
Entre Investimentos Ltda (a)	5.250.000	-
	5.250.000	-

- (a) Saldo refere-se à cinco contratos de mútuo firmados com a controladora da Companhia denominada "Entre Investimentos e Participações Ltda.", sendo o primeiro firmado em 08 de maio de 2023 no valor de R\$ 2.000.000,00, o segundo em 19 de junho de 2023 no valor de R\$ 2.000.000,00, o terceiro em 31 de agosto de 2023, com valor de R\$ 1.000.000, o quarto em 14 de novembro de 2023 no valor de R\$ 100.000,00 e o quinto, em 20 de novembro de 2023 no valor de R\$ 150.000,00, totalizando R\$ 5.250.000. Os valores serão restituídos à Companhia em seu

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

valor total, corrigido pela taxa CDI, em até 18 (dezoito) meses, contados a partir da data de assinatura dos contratos.

10. Imobilizado

Descrição – consolidado	Taxas anuais médias de depreciação (%)	31/12/2022 Custo	Adições (a)	Depreciação acumulada	31/12/2023 líquido	31/12/2022 líquido
Instalações	10%	143.266	-	(33.950)	109.316	123.642
Computadores e periféricos	20%	7.344	-	(6.904)	440	1.909
Móveis e utensílios administrativos	10%	83.348	1.117	(20.097)	64.368	71.650
Equipamentos de comunicação	10%	1.654	-	(399)	1.255	1.420
		235.612	1.117	(61.350)	175.379	198.621

(a) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou a aquisição de uma fragmentadora de papel no valor de R\$ 1.117. Neste mesmo período, não ocorreram baixas ou transferências de ativos imobilizados.

A movimentação do ativo imobilizado referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 está detalhada a seguir:

Custo	31/12/2022	Adições	31/12/2023
Instalações	143.266	-	143.266
Computadores e periféricos	7.344	-	7.344
Móveis e utensílios administrativos	83.348	1.117	84.465
Equipamentos de comunicação	1.654	-	1.654
	235.612	1.117	236.729

Depreciação acumulada	31/12/2022	Adições	31/12/2023
Instalações	(19.624)	(14.326)	(33.950)
Computadores e periféricos	(5.435)	(1.469)	(6.904)
Móveis e utensílios administrativos	(11.698)	(8.399)	(20.097)
Equipamentos de comunicação	(234)	(165)	(399)
	(36.991)	(24.359)	(61.350)

A movimentação do ativo imobilizado referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 está detalhada a seguir:

Custo	31/12/2021	Adições	31/12/2022
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
	235.612	-	235.612

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)
	(12.696)	(24.295)	(36.991)

Notas Explicativas

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

11. Direitos de uso em arrendamentos

Saldo em 31 de dezembro de 2021	302.243
(-) Amortização	(112.623)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	189.620
(+) Reajuste	21.320
(-) Amortização	(118.166)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	92.774

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 9 meses ao término do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. A administração da Companhia não realizou a remensuração do cálculo, pois está avaliando a permanência da Companhia no imóvel alugado.

12. Contas a pagar

	31/12/2023	31/12/2022
Contas a pagar – (a)	4.873	9.885
	4.873	9.885

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

13. Obrigações fiscais e tributárias

	31/12/2023	31/12/2022
Federais		
Impostos retidos a recolher	282	339
PIS - Programa de Integração Social a recolher	159	57
COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social a recolher	978	352
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	1.459.256	-
	1.460.675	748
Municipais		
ISS - Imposto Sobre Serviços a recolher	1.223	440
	1.223	440
	1.461.898	1.188

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Arrendamentos a pagar

	31/12/2022	Atualização	Pagamentos	31/12/2023
Contrato de aluguel	213.924	21.320	(125.329)	109.915
Ajuste a Valor Presente (AVP)	(1.347)	(889)	806	(1.430)
	212.577	20.431	(124.523)	108.485
Curto prazo	119.766			108.485
Longo prazo	92.811			-
	31/12/2021	Atualização	Pagamentos	31/12/2022
Contrato de aluguel	314.495	-	(100.571)	213.924
Ajuste a Valor Presente (AVP)	(1.347)	-	-	(1.347)
	313.148	-	(100.571)	212.577
Curto prazo	108.856			119.766
Longo prazo	204.292			92.811

O passivo de arrendamento se refere ao contrato de sublocação descrito na Nota Explicativa nº 11, ajustado a valor presente pelo CDI acumulado de maio de 2021 (12% a.a.).

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.

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.

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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.

b) 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.

c) 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.

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

16. Gerenciamento de riscos--Continuação**d) 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.

18. Patrimônio líquido**18.1. Capital social**

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social subscrito é de R\$ 2.000.000 (R\$ 1.495.000 em 2022), estando integralizado o montante de R\$ 1.649.997, representado por 2.000.000 dois milhões) ações ordinárias no valor de R\$ 1 (um Real) cada ação (1.495.000 em 2022 representado por um milhão, quatrocentos e noventa e cinco ações ordinárias com valor de R\$ 1 (um Real) cada).

Aumento de capital

Em 20 de março de 2023, foi aprovado em assembleia geral extraordinária o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 505.000, com a emissão de novas ações ordinárias nominativas pelo acionista. Em 10 de novembro de 2022, foi aprovado em assembleia geral extraordinária o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 150.000, com a emissão de novas ações ordinárias nominativas pelo acionista.

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.1. Capital social--Continuação

Capital a integralizar e Capital integralizado

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de capital a integralizar é de R\$ 350.003 (R\$ 54.651 em 2022).

Em 20 de março de 2023, foi realizado a integralização de R\$ 9.648 e em 31 de março de 2023 a integralização no valor de R\$ 200.000, totalizando R\$ 209.648. 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, totalizando R\$ 311.831.

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 apresentou lucros no encerramento do último exercício e constituiu a Reserva Legal no montante de R\$ 158.727.

18.3. Reserva de Lucros

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 apresentou lucros no encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e constituiu a reserva de dividendos a distribuir, no montante de R\$ 3.015.818.

19. Receitas

	31/12/2023	31/12/2022
Serviços prestados (a)	6.968.204	121.189
(-) PIS - Programa de Integração Social	(45.293)	(788)
(-) COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	(278.728)	(4.848)
(-) ISS - Imposto Sobre Serviços	(348.410)	(6.059)
	6.295.773	109.494

- (a) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 6.968.204 (R\$ 121.189 em 2022), decorrentes da emissão dos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Notas Explicativas

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

20. Despesas administrativas e gerais

	31/12/2023	31/12/2022
Utilidades e serviços	(80.158)	(44.564)
Auditoria e contabilidade	(78.004)	(91.475)
Jurídico	(58.596)	(55.874)
Serviços Administrativos	(45.788)	(59.541)
Informática	(1.301)	(29.042)
Taxas CVM	(49.138)	(53.185)
Despesas de ocupação	(27.079)	(47.249)
Depreciação	(24.359)	(24.295)
Amortização do direito de uso	(118.166)	(113.915)
Outras despesas gerais e administrativas	(52.229)	(10.612)
	(534.818)	(529.752)

21. Imposto de renda e contribuição social

As despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais como segue:

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	5.745.943	(423.299)
(-) exclusões	(1.383.426)	-
Resultado tributável	4.362.517	(423.299)
IRPJ - 15%	654.377	-
Adicional de IRPJ - 10% - (a)	412.252	-
CSLL - 9%	392.628	-
Total de IRPJ / CSLL 34%	1.459.257	-

(a) Adicional de 10% da parcela do lucro tributável que excedeu R\$ 240.000 no exercício.

22. Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento, nem registrou em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, 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.

23. 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.

24. Relação com auditores

A firma de auditoria independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, além da auditoria externa.

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

25. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após o encerramento das demonstrações financeiras, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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 2023, 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, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2023, 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 10 de fevereiro de 2023, outros auditores independentes emitiram relatório de auditoria, sem modificação, sobre as demonstrações financeiras da Leads Cia. Securitizadora, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 4, 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, demonstração das mutações do patrimônio líquido e nas demonstrações dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Nossa opinião continua sendo sem qualquer modificação.

Demonstração do valor adicionado

Revisamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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.

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;
- Concluímos 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 concluímos 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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, 29 de fevereiro de 2024.

Villela e Associados Auditoria e Consultora SS
CRC MG – 007189/O-2

Luis Guilherme Villela Alves
Contador CRC MG – 67.509/O-8

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que:

- a) Revisaram, discutiram e aprovam as informações financeiras intermediárias da Companhia; e
- b) Revisaram, discutiram e aprovam o relatório de revisão limitada dos auditores independentes relativo às informações financeiras intermediárias da Companhia, correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Atenciosamente,

Leads. Cia Securitizadora

Julia Grasiela de O. Saito
Diretora de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que:

- a) Revisaram, discutiram e aprovam as informações financeiras intermediárias da Companhia; e
- b) Revisaram, discutiram e aprovam o relatório de revisão limitada dos auditores independentes relativo às informações financeiras intermediárias da Companhia, correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Atenciosamente,

Leads. Cia Securitizadora

Julia Grasiela de O. Saito
Diretora de Relações com Investidores