

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 2ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEADS CIA SECURITIZADORA

I - PARTES

LEADS CIA SECURITIZADORA, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 51 e 52, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.414.457/0001-12, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Quando referidos em conjunto, serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

II - CONSIDERANDO QUE:

a) em 05 de junho de 2019, a Emissora emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série de sua 2ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Cia Securitizadora.*" ("Termo de Securitização"), firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;

b) em decorrência de um lapso, a redação da Cláusula 6.1.3. do Termo de Securitização, que se refere ao Cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado, Remuneração e Amortização Programa das CRI, apresentou um equívoco em sua redação;

c) as Partes, decidem celebrar o presente aditamento para retificar o texto da referida Cláusula.

RESOLVEM, as Partes na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Cia Securitizadora*" ("Primeiro Aditamento"), que se

regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Primeiro Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo resolvem alterar a Cláusula 6.1.3. do Termo de Securitização, que passa a ter a seguinte redação:

“6.1.3. O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, bem como a Remuneração, serão realizados da seguinte forma:

Valor Nominal Unitário Atualizado

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros e atualização monetária a cada período, se houver), conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right], \text{ onde:}$$

J
M



n = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice divulgado no mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k";

dcp = número de Dias Corridos entre as Datas da Primeira Integralização, de cada série, ou a última data de aniversário, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dcp" um número inteiro;

dct = número de Dias Corridos entre as Datas da Primeira Integralização, de cada série, ou a última data de aniversário, inclusive, e a próxima data de Aniversário, exclusive limitado ao número total de Dias Corridos de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dct" um número inteiro.

O fator da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ é considerado com 8 (oito) casa decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Remuneração

A remuneração das Séries dos CRI compreenderá os juros remuneratórios de 16% (dezesesseis por cento) ao ano, calculados a partir de um ano de 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, a partir da Data da Primeira Integralização, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_a \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = conforme definido acima;

J
M

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{dc}{360}} \right\}$$

taxa = 16 (desesseis);

dc = Número de Dias Corridos entre a data da Primeira Integralização, Data de Incorporação dos Juros, a data de atualização, primeiro pagamento ou data do evento anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive."

CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGISTRO

3.1. Este Primeiro Aditamento deverá ser registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931/2004").

CLÁUSULA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores. Permanecem inalteradas as demais disposições do Termo de Securitização anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

4.2. Caso qualquer das disposições deste Primeiro Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

4.3. As Partes reconhecem e declaram que o presente Primeiro Aditamento integrará o Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito, devendo ser interpretados este Primeiro Aditamento e o Termo de Securitização como um único documento, indivisível e autônomo em sua totalidade.

CLÁUSULA QUINTA – ARBITRAGEM

5.1. As Partes, dede já, reconhecem que eventuais questões ou litígios decorrentes do presente Aditamento serão devidamente submetidas à arbitragem, nos termos da Cláusula Vigésima do Termo de Securitização que fica incorporada ao presente Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

5.2 Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, conforme a Cláusula Arbitral, fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial renunciando expressamente a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes celebrado o presente Primeiro Aditamento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 25 de julho de 2019

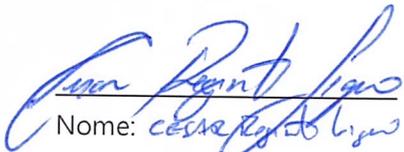
(assinaturas nas páginas seguintes)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)



(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Cia Securitizadora, celebrado entre Leads Cia Securitizadora, e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 25 de julho de 2019

LEADS CIA SECURITIZADORA


Nome: Cesar Roberto Lima
Cargo: Diretor

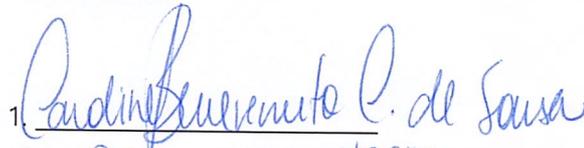
Nome:
Cargo:

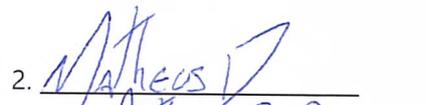
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS


Nome:
Cargo: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 369.759.100


Nome:
Cargo: CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.289.610-0
CPF: 381.514.668-7

Testemunhas:

1. 
Nome: Caroline Benevenuto Chrysostomo de Sousa
RG: 20.999.129-8

2. 
Nome: Mathheus J Dekker
RG: 139.533.078-94
3032230-SSPDT