

LEADS CIA SECURITIZADORA

CNPJ/ME nº 21.414.457/0001-12

NIRE 35300508173

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEADS CIA SECURITIZADORA

REALIZADA EM 30 DE AGOSTO DE 2021

- 1. Local, data e hora:** Dia 30 de agosto de 2021, às 08:00h, de forma exclusivamente digital, coordenada pela Leads Cia Securitizadora ("Emissora"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 204, Itaim Bibi, CEP 01451-010, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 625, de 14 de maio de 2020 ("Instrução CVM 625"). A assembleia foi realizada de forma eletrônica, com a dispensa de videoconferência em razão da totalidade dos investidores presentes.
- 2. Convocação:** Dispensada, em razão da presença da totalidade dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Emissora ("CRI"), nos termos da cláusula 12.3 do Termo de Securitização dos CRI, celebrado em 26 de dezembro de 2018, e posteriormente aditado em 01 de junho de 2020 ("Termo de Securitização"), e do artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976.
- 3. Presença:** Presentes (a) os representantes de 100% (cem por cento) dos titulares dos CRI em Circulação da 1ª Série ("Investidores"); (b) os representantes da **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário" ou "Planner"); e (c) os representantes legais da Emissora.
- 4. Mesa:** Presidente: Julia Grasiela de Oliveira Saito; Secretária: Janaína Modesto dos Santos.
- 5. Ordem do Dia:** Deliberar sobre **(i)** a autorização para a não decretação do vencimento antecipado dos CRI em razão do desenquadramento do Índice de Liquidez de Garantias ("ILG") e não atendimento, pela Devedora, dos requisitos de reenquadramento previstos na "*Cédula de Crédito Bancário nº FP2612/18*" celebrada em 26 de dezembro de 2018, e posteriormente aditada em 01 de junho de 2020 e em 28 de julho de 2021 ("CCB"), nos meses de maio de 2021 a setembro de 2021; **(ii)** a alteração da Cláusula 4.2.1.1. da CCB para alterar a data da realização da Amortização Extraordinária Compulsória, possibilitando que referida amortização seja realizada em até 10 (dez) dias úteis após a data de aniversário, qual seja, todo dia 20 (vinte) do mês subsequente ao que se

apurar valor equivalente do Resultado Positivo na forma da Cláusula 2.5.2. da CCB; **(iii)** a autorização para a liberação dos Recursos Disponibilizados à Devedora nos meses de agosto e setembro de 2021, seguindo os termos definidos na CCB, ainda que a razão do ILG seja inferior a 130% (cento e trinta por cento), conforme regra prevista na CCB; e **(iv)** a autorização para o Agente Fiduciário e a Emissora adotarem as providências necessárias para o aperfeiçoamento do deliberado na presente assembleia geral de titulares do CRI ("Assembleia").

6. Assuntos e Deliberações: Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, passou-se a discussão da Ordem do Dia, e os Investidores deliberaram e aprovaram:

(i) A autorização para a não decretação do vencimento antecipado dos CRI em razão do desenquadramento do ILG, e não atendimento, pela Devedora, dos requisitos de reenquadramento previstos na CCB e no Termo de Securitização nos meses de maio de 2021 a setembro de 2021;

(ii) A alteração da Cláusula 4.2.1.1. da CCB, que passará a ter a seguinte redação:

"4.2.1.1. As efetivações dos pagamentos de Amortização Extraordinária Compulsória ocorrerão sempre no dia 20 (vinte) do mês subsequente ou em até 10 (dez) dias úteis após o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao que se apurar de valor equivalente ao Resultado Positivo na forma da Cláusula 2.5.2."

(iii) A autorização para liberação dos Recursos Disponibilizados à Devedora nos meses de agosto e setembro de 2021, seguindo os termos definidos na CCB, ainda que a razão do ILG seja inferior a 130% (cento e trinta por cento), conforme regra prevista na CCB; e

(iv) A autorização para o Agente Fiduciário e a Emissora adotarem as providências necessárias para o aperfeiçoamento do deliberado na presente Assembleia, dentre as quais, a celebração do aditamento da CCB ("Aditamento").

Todas as deliberações aprovadas na presente Assembleia retroagem a Data de Emissão.

A Emissora informa que a presente Assembleia atendeu a todos os requisitos e orientações de procedimentos para sua realização, conforme determina a Instrução CVM 625, com a dispensa de videoconferência, em razão da totalidade dos Investidores presentes.

Ficam inalteradas todas as disposições dos Documentos da Operação anteriormente firmadas, exceto quando apresentem incompatibilidade com a presente ata, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se a Emissora, o Agente Fiduciário e as demais partes integrantes dos

Documentos da Operação ao integral cumprimento dos termos constantes nos mesmos, a qualquer título.

Os termos iniciados em letras maiúsculas mencionados na presente ata têm o significado que lhes é dado no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização).

Em virtude da deliberação acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da Emissão, os Investidores, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações desta Assembleia.

Em razão das aprovações feitas na presente Assembleia, fica a Emissora obrigada a adoção das providências para elaboração e celebração do Aditamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da presente data.

Por fim, os presentes autorizam a Emissora a encaminhar à CVM a presente ata em forma sumária, com a omissão das assinaturas dos Investidores.

7. Encerramento: Como nada mais houve a ser tratado, após ter sido oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, ninguém se manifestando, foram encerrados os trabalhos e suspensa a Assembleia pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, reaberta a sessão, foi lida, conferida, aprovada, e por todos assinada.

São Paulo, 30 de agosto de 2021.

Mesa:

Julia Grasiela de Oliveira Saito
Presidente

Janaína Modesto dos Santos
Secretária

(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Leads Cia Securitizadora, realizada na data de 30 de agosto de 2021.)

LEADS CIA SECURITIZADORA

EMISSORA

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

AGENTE FIDUCIÁRIO

ANEXO I

Lista de Presença de Investidores

INVESTIDORES	CPF/CNPJ	Série	QNT.	Percentual (%)
Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real	24.852.946/0001-44	1ª	1.628	81,4
Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real	25.032.881/0001-53	1ª	328	16,4
HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	38.456.508/0001-71	1ª	44	2,2

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS TG REAL

Representado por sua gestora **TG CORE ASSET LTDA.**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

Representado por sua gestora **TG CORE ASSET LTDA.**

HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Representado por sua gestora **HIGH GESTÃO E INVESTIMENTOS LTDA.**