

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 28 DE OUTUBRO DE 2021

- 1. Local, data e hora:** Dia 28 de outubro 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: Juliana Geofre Oliveira.
- 5. Ordem do Dia:** Deliberar sobre: **(i)** a alteração do item "i" da Cláusula 3.1.1. e do item 2. do Quadro IV do Preâmbulo, ambos da CCB, para alterar a taxa dos Juros Remuneratórios de 16% (dezesesseis por cento) ao ano para 11% (onze por cento) ao ano + IPCA, a partir de 28 de outubro de 2021, visando a finalização da obra; **(ii)** a alteração da Cláusula 7.5.2.1., passando a constar que a condição de indicação da equipe comercial ou imobiliária, seja realizada quando houver venda média mensal, a partir de outubro de 2021, inferior ao valor global de venda de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) com documentação comprobatória dos contratos de compra e venda assinados e registrados; **(iii)** a alteração das Cláusulas 7.5. e 7.5.1.1. para alterar o percentual do valor

de liquidez das unidades em estoque e inadimplidas de 50% (cinquenta por cento) para 70% (setenta por cento) **(iv)** A liberação do valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), em tranche única, de modo que será somente disponibilizada no prazo de 3(três) dias úteis após a assinaturas da presente ata por todas as partes; **(v)** liberação de uma unidade do Belvedere para o **EMITENTE**, condicionada a apresentação da averbação da construção da torre Bella Aurora na matrícula do imóvel; e **(vi)** 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 alteração da Cláusula 3.1.1. da CCB e do item **2.** do Quadro IV do Preâmbulo, que passarão a ter a seguinte redação:

"3.1.1. Os Juros Remuneratórios somados com a Correção Monetária ("Remuneração") serão capitalizados e pagos mensalmente, isto é, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, sobre o valor do Saldo Devedor apurado todo dia 20 (vinte) de cada mês, excluída a parcela que será liberada ou amortizada neste dia 20 (vinte), conforme segue:

***(i)** Até dia 28 de outubro de 2021, Juros Remuneratórios de 16% (dezesesseis por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis desde a última data de desembolso ou amortização até a data de que trata a Cláusula 3.1.1. acima;*

***(ii)** A partir do dia 29 de outubro de 2021, Juros Remuneratórios de 11% (onze por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis desde a última data de desembolso ou amortização até a data de que trata a Cláusula 3.1.1. acima; e*

***(iii)** Correção Monetária pela variação do IPCA/IBGE, tendo como base o número divulgado no mês vigente e como referência o número divulgado no mês anterior"*

E

"2. Taxa de Juros efetiva ("Juros Remuneratórios"): até dia 28 de outubro de 2021, 16% (dezesesseis por cento) por ano, calculados com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, capitalizados e pagos mensalmente com base no saldo devedor do mês anterior, conforme cláusula 3.; a partir do dia 29 de outubro de 2021, 11% (onze por cento) por ano, calculados com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, capitalizados e pagos mensalmente com base no saldo devedor do mês anterior, conforme cláusula 3."

(ii) A alteração da Cláusula 7.5.2.1., que passará a ter a seguinte redação:

*“7.5.2.1. Sem prejuízos de observância do disposto nos itens “i” e “ii” acima, caso seja constatado um evento de reenquadramento do ILG pela **EMITENTE**, conforme os itens “i” e ou “ii” acima previstos ou caso seja constatado que no decorrer do mês anterior houve vendas no montante inferior a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), a **EMITENTE** fica obrigada, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a realizar a comercialização das Unidades em estoque conforme preço e equipe de comercialização e ou imobiliária indicada pelo **CREADOR** ou, quando da Cessão de créditos, pela **SECURITIZADORA** sob pena de vencimento antecipado.”*

(iii) A alteração das Cláusulas 7.5. e 7.5.1.1. da CCB, que passarão a ter a seguinte redação:

“7.5. Não obstante as demais garantias descritas nesta Cláusula 07, até a Data de Vencimento e adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas, a **EMITENTE** deverá assegurar, mensalmente todo dia 15 do mês, que o Índice de Liquidez de Garantias (“ILG”) seja correspondente a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do Resultado do valor presente do Fluxo de Recebíveis calculado com base em taxa de desconto equivalente aos Juros Remuneratórios, somados a 70% (setenta por cento) do valor de liquidez das Unidades em estoque, e dividido pelo Saldo Devedor da presente Cédula.”

(iv) A autorização para a liberação de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) para o **EMITENTE**, em uma tranche única, sendo somente disponibilizada no prazo de 3(três) dias úteis após a assinaturas da presente ata por todas as partes.

(v) Emissão do termo de quitação da unidade 301 do Empreendimento Belvedere, em até 20 dias após a apresentação da averbação de construção da torre Bella Aurora na matrícula do imóvel.

(vi) 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 de todo e qualquer Aditamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da presente data, sendo que todos os custos serão atribuídos à Devedora, incluindo, mas não se limitando a CCI, CCB, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação fiduciária dos imóveis e o Termo de Securitização.

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, 28 de outubro de 2021.

Mesa:

Julia Grasiela de Oliveira Saito
Presidente

Juliana Geofre Oliveira
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 28 de outubro 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.**