

**LEADS CIA SECURITIZADORA**  
CNPJ/ME nº 21.414.457/0001-12  
NIRE 35300508173

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

**REALIZADA EM 11 DE OUTUBRO DE 2021.**

- 1. Local, data e hora:** Dia 11 de outubro de 2021, às 10:00h, 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 01.451-010, nos termos da Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020 ("Instrução CVM nº 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 2ª Série da 2ª Emissão da Emissora ("CRI"), nos termos da cláusula 12.3. do Termo de Securitização dos CRI, celebrado em 05 de junho de 2019, conforme aditado ("Termo de Securitização"), e do artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976.
- 3. Presença:** Presentes os representantes de 100% (cem por cento) dos titulares dos CRI em Circulação da 2ª Série ("Investidores" ou "Titulares dos CRI"); (b) os representantes da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário" ou "Vórtx"); e (c) os representantes da Emissora.
- 4. Mesa:** Presidente: Julia Grasiela de O. Saito; Secretária: Amanda Arantes Elizeu.
- 5. Ordem do Dia:** Deliberar sobre: **(i)** decretar ou não o vencimento antecipado dos CRI em razão da não realização anual do relatório da análise de classificação de risco ("Relatório de Rating"), nos termos da Cláusula XVIII do Termo de Securitização; **(ii)** dispensar a realização do Relatório de Rating para todo o período restante dos CRI, com a consequente exclusão das cláusulas 18.1, 18.2, 18.3 do Termo de Securitização; **(iii)** decretar ou não o vencimento antecipado dos CRI em razão da não implementação das deliberações realizadas na Assembleia Geral de Titulares da 2ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Cia Securitizadora, realizada em 27 de novembro de 2020 ("Assembleia 27.11"); **(iv)** retificar os itens "c" e "d", da Cláusula 4.1. do Termo de Securitização e os itens "c" e "d" da Cláusula 2.1. do Contrato de Distribuição para ajustar a quantidade de CRI emitidas, uma vez que, constou erroneamente 1.500 (mil e quinhentos) CRI, quando na verdade foram emitidos 1.150 (mil cento e cinquenta) CRI; **(v)** cancelar a emissão de 25

(vinte e cinco) CRI, de modo que passem a ser emitidos somente 1.125 (mil cento e vinte e cinco) CRI e, conseqüentemente ajustar o valor global dos CRI que passará a ser de R\$ 11.250.000,00 (onze milhões e duzentos e cinquenta mil reais); **(vi)** ajustar o valor nominal da CCI para refletir o valor global dos CRI após o cancelamento de 25 (vinte e cinco) CRI, convertendo a CCI de Integral para Fracionária; **(vii)** decretar ou não o vencimento antecipado dos CRI em razão do não cumprimento do prazo para finalização das obras do Empreendimento Imobiliário estipulado na Assembleia 27.11; **(viii)** prorrogar o prazo para a finalização das obras do Empreendimento Imobiliário, previsto na Cláusula 8.1., item xlii da CCB e na Cláusula 7.5., item xlii do Termo de Securitização para 31 de maio de 2021; **(ix)** autorizar a implementação das deliberações da Assembleia 27.11 concomitantemente com as deliberações realizadas na presente assembleia de Titulares dos CRI ("Assembleia"); **(x)** aprovar a alteração de aspectos formais do Termo de Securitização, tais como ajustes de natureza meramente gramatical na redação de certas cláusulas, referências, numeração de cláusulas e parágrafos, bem como outros pontos relacionados à tais assuntos, os quais em nada alteram ou modificam o significado e a interpretação dos dispositivos originais e **(xi)** autorizar o Agente Fiduciário e a Emissora a adotarem todas as providências necessárias para o aperfeiçoamento do deliberado na presente 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 não decretação do vencimento antecipado dos CRI, ante ao descumprimento do quanto previsto na Cláusula XVIII do Termo de Securitização;

**(ii)** a dispensa da realização do Relatório de Rating durante todo o prazo dos CRI e a consequente exclusão das cláusulas 18.1, 18.2, 18.3, que faziam menção ao mesmo, do Termo de Securitização;

**(iii)** a não decretação do vencimento antecipado em razão da não implementação das deliberações realizadas na Assembleia 27.11;

**(iv)** a retificação dos itens "c" e "d", da Cláusula 4.1. do Termo de Securitização e dos itens "c" e "d" da Cláusula 2.1. do Contrato de Distribuição para ajustar a quantidade de CRI emitidas, uma vez que, constou erroneamente 1.500 (mil e quinhentos) CRI, quando na verdade foram emitidos 1.150 (mil cento e cinquenta) CRI;

**(v)** o cancelamento da emissão de 25 (vinte e cinco) CRI, de modo que passarão a ser emitidos somente 1.125 (mil cento e vinte e cinco) CRI e o consequente ajuste do valor global dos CRI, que passará a ser de R\$ 11.250.000,00 (onze milhões e duzentos e cinquenta mil reais) mediante a alteração da Cláusula 4.1. do Termo de Securitização; da Cláusula 2.1. e do Anexo I do Contrato de Distribuição,

**(vi)** o ajuste do valor nominal da CCI a fim de refletir o valor global dos CRI, após o cancelamento da emissão de 25 (vinte e cinco) CRI, convertendo a CCI de Integral para Fracionária;

**(vii)** a não decretação do vencimento antecipado dos CRI em razão do não cumprimento do prazo para finalização das obras do Empreendimento Imobiliário estipulado na Assembleia 27.11;

**(viii)** a prorrogação do prazo para a finalização das obras do Empreendimento Imobiliário, previsto na Cláusula 8.1., item xlii da CCB e na Cláusula 7.5., item xlii do Termo de Securitização para 31 de maio de 2021;

**(ix)** a autorização para que sejam implementadas as deliberações da Assembleia 27.11 concomitantemente com as deliberações da presente Assembleia;

**(x)** a autorização para alteração de aspectos formais que se fizerem necessários ante a exclusão da Cláusula XVIII do Termo de Securitização; e

**(xi)** a autorização para o Agente Fiduciário e a Emissora adotarem todas as providências necessárias para o aperfeiçoamento do quanto deliberado tanto na presente Assembleia, quanto na Assembleia 27.11, dentre as quais, a celebração de quaisquer documentos que se façam necessários e o aditamento do Termo de Securitização e da Cédula de Crédito Bancário nº FAPA 0506/19.

**7. Disposições Finais:** 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).

**7.1.** A Emissora e o Agente Fiduciário questionaram os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

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

**7.3.** A Emissora informa que a presente Assembleia atendeu a todos os requisitos e orientações de procedimentos para sua realização, conforme determina a Instrução CVM nº 625, com a dispensa de videoconferência, em razão da totalidade dos Titulares dos CRI presentes.

**7.4.** Os Titulares dos CRI declaram estar plenamente de acordo e ciente de que as aprovações ora deliberadas e descritas acima podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. O Agente Fiduciário consigna, nesse sentido, que não é responsável por verificar se o(s) gestor(es)

ou procurador(es) dos Titulares dos CRI, ao tomar decisões no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável. Os Titulares dos CRI declaram, ainda, estar plenamente de acordo com tais deliberações e ciente de todos os aspectos envolvidos, inclusive tendo avaliado todos os impactos e riscos decorrentes desta deliberação

**7.5.** Ficam inalteradas todas as disposições dos Documentos da Operação anteriormente firmadas, exceto quando apresentem incompatibilidade com a presente ata ora realizada, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se a Emissora, o Agente Fiduciário e demais partes ao integral cumprimento dos termos constantes nos mesmos, a qualquer título.

**7.6.** Em virtude da deliberação acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da Emissão, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações tomadas na presente Assembleia.

**7.7.** As aprovações objeto das deliberações da presente Assembleia devem ser interpretadas restritivamente conforme previstas na ordem do dia e como mera liberalidade dos Titulares dos CRI e, portanto, não devem ser consideradas como novação, precedente ou renúncia de quaisquer outros direitos dos Titulares dos CRI previstos nos Documentos da Operação e/ou em quaisquer documentos a ela relacionados, inclusive aqueles decorrentes de lei, sendo a sua aplicação exclusiva e restrita para o aprovado nesta assembleia

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

**7.9.** Por fim os presentes autorizam a Emissora a encaminhar à Comissão de Valores Mobiliários, a presente ata em forma sumária, com a omissão das assinaturas dos Titulares dos CRI.

**8. 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, 11 de outubro de 2021.

**Mesa:**

DocuSigned by:  
*Julia Grasiela de Oliveira Saito*  
3BD1BC2C4D57447...  
Julia Grasiela de O. Saito  
Presidente

DocuSigned by:  
*Amanda Arantes Elizeu*  
F3B9C84D871C4FF...  
Amanda Arantes Elizeu  
Secretária

(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 2ª Emissão da Leads Cia Securitizadora, realizada na data de 11 de outubro de 2021)

DocuSigned by:

*Julia Grasiela de Oliveira Saito*

3BD1BC2C4D57447...

**LEADS CIA SECURITIZADORA**

Emissora

DocuSigned by:

*Alex de Andrade Freitas*

5386AA8D072A4B0...

DocuSigned by:

*[Assinatura]*

2DE8E05086FD48F...

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Agente Fiduciário

## ANEXO I

### Lista de Presença de Investidores

INVESTIDORES	CPF/CNPJ	Série	QN T.	Percentual (%)
Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real	24.852.946/0001-44	2ª	993	88,27%%
HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	38.456.508/0001-71	2ª	132	11,73%

DocuSigned by:

Pedro Ernesto Bragança

741D8C700F204AC...

DocuSigned by:

Valéria Meira

741D8C700F204AC...

**FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS TG REAL**

DocuSigned by:

Rodrigo Panisi de Campos Meirelles

5FA8B4D4D94F4A3...

**HGI CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**