

**LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA**

CNPJ/ME nº 021.414.457/0001-12

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS DA  
1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA LEADS.**

**REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2022**

1. **HORA, DATA E LOCAL:** às 16h do dia 28 de abril de 2022, na sede social da Leads Companhia Securitizadora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 192 - 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi, CEP 01451-010. (“Emissora”).
2. **CONVOCAÇÃO, PRESENÇA QUORUM E INSTALAÇÃO:** Satisfeitas as formalidades de convocação previstas em lei, nos termos da cláusula 10.3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Cia Securitizadora, conforme aditado em 15 de dezembro de 2017, e instalada com a presença de 100% (cem por cento) de Titulares do(s) CRI(s)., conforme lista de presença arquivada na sede da Emissora. Presentes ainda os representantes legais da Emissora (“Termo de Securitização”, “CRI”, “Titulares dos CRIs”, respectivamente).
3. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Sra. Julia Grasiela de Oliveira Saito e Secretário: Sr Bruno Santos, conforme indicação do Presidente.
4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: **(i)** Aprovação de dispensa da contratação de novo Agente Fiduciário pelos Titulares dos CRIs, conforme deferimento da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nos termos do Ofício nº 10/2022/CVM/SSE/SSE-Assessoria; **(ii)** Caso aprovada a pauta do item (i) aprovar e ratificar, todos os atos praticados e qualquer alteração de documentação e/ou elaboração de documentação necessária para refletir às deliberações no item anterior, bem como autorizar o respectivo arquivamento dos instrumentos necessários perante o registro competente; **(iii)** Analisar e ratificar o pagamento de Amortização Trimestral de janeiro de 2022, efetivado em data divergente da ordem de pagamento realizada pela Emissora à PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54 (“Planner DTVM”), e, **(iv)** autorizar a Emissora para que realize todas as medidas necessárias para efetivar o deliberado

DS  


ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA LEADS REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2022

DS  


DS  


DS  


acima, podendo tomar quaisquer documentos e adotar todas as providencias necessárias para o efetivo cumprimento do ora decidido.

5. **DELIBERAÇÕES:** Aprovada a lavratura da presente ata sob a forma de sumário, os Titulares presentes resolvem aprovar, por unanimidade e sem quaisquer restrições:

5.1. **Da Dispensa da Contratação de novo Agente Fiduciário:** Em razão do cancelamento da autorização de funcionamento como instituição financeira da Orla DTVM (“Orla”), junto ao Banco Central do Brasil (“BCB”), e como consequência, seu descredenciamento como agente fiduciário junto à CVM, os Titulares dos CRIs resolvem, aprovar a dispensa da contratação de novo agente fiduciário até o vencimento dos CRIs, em 15/12/2023, conforme deferido pela CVM nos termos do Ofício nº 10/2022/CVM/SSE/SSE-Assessoria proferido pelo Superintendente de Supervisão de Securitização - SSE em 25/03/2022 no âmbito do processo SEI nº19957.008725/2021-16 (“Anexo I”).

5.2. **Da Ratificação de atos e Alteração dos Documentos da Emissão.** Em razão do aprovado no item 5.1. acima, os Titulares dos CRIs, ratificam os atos da Emissora, bem como, o acompanhamento integral dos títulos representativos do lastro da Emissão, fornecido pela Fid Trust Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 07.669.414/0001-57 (“Agente de Garantias”), por meio de Relatório Mensal, no qual serão apresentados os valores relacionados ao P.U e ao saldo devedor dos CRIs. Em razão da ratificação, aprova a elaboração dos documentos necessários para refletir às deliberações adotadas na presente assembleia, bem como a providenciar aditamento do Termo de Securitização e dos instrumentos necessários perante o registro competente e demais obrigações legais necessárias.

5.3. **Ratificar o pagamento de Amortização Trimestral de janeiro de 2022, efetivado em data divergente da ordem de pagamento realizada pela Emissora à Planner DTVM:** A Emissora informou aos Titulares dos CRIs que em 05/01/2022 autorizou a Planner DTVM realizar o pagamento de Amortização Trimestral para ser liquidada em 07/01/2022, tendo recebido a confirmação da liquidação pela Planner DTVM na data prevista. Entretanto, foi constado em data posterior que 02 (dois) Titulares de CRIs, não receberam de forma correta o pagamento da Amortização Trimestral, sendo o pagamento efetivado pela Planner DTVM somente em 14/03/2022, através de débito na conta centralizadora e transferência direta para as contas dos Titulares de CRIs. Após análise resolvem os Titulares de CRIs por unanimidade aprovar e ratificar o pagamento realizado em

DS  
AK

DS  
AR

DS  
AR

DS  
PMF

14/03/2022, e dar a mais, rasa, plena irrevogável e inequívoca quitação à Emissora, ao Agente de Garantias e ao devedor, para nada mais reclamar a respeito do pagamento de Amortização Trimestral referente ao mês de janeiro de 2022, bem como, dispensar a Planner DTVM a pagar multa e mora referente ao atraso ocorrido por responsabilidade desta.

- 5.4. **Demais Autorizações:** Por voto favorável dos Titulares dos CRIs, foi aprovado que a Emissora, no que aplicável, tome(m) todas as medidas necessárias para efetivar o deliberado nesta assembleia, podendo tomar e adotar todas as providencias necessárias para o fiel e efetivo cumprimento do ora decidido.
6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foram suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, depois de lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 28 de abril de 2022.

Mesa:

JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA SAITO:04497696669  
Assinado de forma digital por JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA SAITO:04497696669  
Dados: 2022.04.28 16:56:10 -03'00'

**Julia Grasiela de Oliveira Saito**  
Presidente

BRUNO ANDRADE DOS SANTOS:22892382874  
Assinado de forma digital por BRUNO ANDRADE DOS SANTOS:22892382874  
Dados: 2022.04.28 17:46:40 -03'00'

**Bruno Santos**  
Secretário

DS  


DS  


DS  


DS  


**ANEXO I – À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA LEADS REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2022**

Ofício nº 10/2022/CVM/SSE/SSE-Assessoria proferido pelo Superintendente de Supervisão de Securitização - SSE em 25/03/2022 no âmbito do processo SEI nº19957.008725/2021-16

*(restante da página deixada propositalmente em branco)*

DS  


DS  
PMF

BRUNO  
ANDRADE  
DOS  
SANTOS:2289  
2382874

Assinado de forma digital por BRUNO ANDRADE DOS SANTOS:22892382874  
Dados: 2022.04.28 17:47:25 -03'00'

DS  


DS  
AR

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA LEADS REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2022

JULIA  
GRASIELA DE  
OLIVEIRA  
SAITO:04497  
696669

Assinado de forma digital por JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA  
SAITO:04497696669  
Dados: 2022.04.28 16:56:29 -03'00'



**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20050-901 - Brasil - Tel.: (21) 3554-8686  
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP - CEP: 01333-010 - Brasil - Tel.: (11) 2146-2000  
SCN Q.02 - Bl. A - Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF - CEP: 70712-900 - Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031  
www.cvm.gov.br

Ofício nº 10/2022/CVM/SSE/SSE-Assessoria

Rio de Janeiro, 25 de março de 2022.

À Senhora  
JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA SAITO  
Diretora Executiva  
Leads Cia. Securitizadora  
julia.saito@leadsec.com.br

Assunto: **Consulta sobre a possibilidade de dispensa da contratação de agente de fiduciário para a 1ª Emissão do CRI Terras - SEI nº 19957.008725/2021-16.**

Prezada Senhora,

1. Trata-se de Consulta encaminhada por Leads Cia. Securitizadora ("Leads", "Consulente"), CNPJ: 21.414.457/0001-12, sobre a possibilidade de dispensa de contratação de novo agente fiduciário para a 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads ("CRI Terras"), emitidos em 15/12/2017, com lastro em Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs") emitidas por Domus Cia. Hipotecária ("Domus") que, por sua vez, representam Cédulas de Crédito Bancário ("CCBs") emitidas por Terras Empreendimentos Imobiliários SPE 04 Ltda. ("Devedora").

**CONSULTA**

2. A propósito, tendo em vista o cancelamento da autorização de funcionamento como instituição financeira da Orla DTVM ("Orla"), junto ao Bacen, e como consequência, seu descredenciamento como agente fiduciário, junto à CVM, o CRI Terras encontra-se sem referido prestador de serviços, nos termos da Resolução nº 17/21.

3. Nesse contexto, após frustradas tentativas de contratação de novo agente fiduciário, a Leads solicita autorização a esta SSE/CVM, para que o CRI Terras proceda até seu vencimento sem a contratação de novo agente fiduciário.

4. A Consulente lembra, contudo, que os CCB e CCI que lastreiam a

DS

DS

BRUNO ANDRADE DOS SANTOS:2289 2382874  
Assinado de forma digital por BRUNO ANDRADE DOS SANTOS:22892382874  
Dados: 2022.04.28 17:47:53 -03'00'

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA LEADS REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2022

DS

DS

JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA SAITO:04497 696669  
Assinado de forma digital por JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA SAITO:0449769666  
Dados: 2022.04.28 16:56:42 -03'00'

presente Emissão, contam com os serviços da Fid Trust Serviços Fiduciários Ltda. ("Fid Trust"), CNPJ: 07.669.414/0001-57, na qualidade de Agente de Garantias.

5. Do mesmo modo, a Leads informa que, desde que a Orla deixou de disponibilizar, em seu website, o Preço Unitário ("P.U.") do CRI Terras e parou de validar os valores para a realização de amortizações extraordinárias, a Fid Trust - além de estar em dia com a prestação de informações relacionadas às CCB e CCI - também passou a disponibilizar os cálculos do saldo devedor do CRI Terras, os quais sempre manteve atualizados para conferência junto à Orla e para a divulgação pela Leads, bem como vem elaborando os Relatórios Mensais e encaminhando-os aos titulares dos CRI, sempre que solicitado.

#### CONSIDERAÇÕES DA ÁREA TÉCNICA

6. Resumidamente, cumpre observar que a Emissão em tela está adimplente e teve como adquirentes, somente, 3 (três) investidores entre qualificados e profissionais, que permaneceram ao longo da vigência do CRI contando com o acompanhamento integral dos títulos representativos do lastro da Emissão, fornecido pela Fid Trust: que passou, inclusive, a fornecer, com exceção do Relatório Anual, os demais relatórios de responsabilidade do agente fiduciário. Nesse sentido, a Consulente afirma, ainda, que a Orla DTVM se comprometeu a produzir o Relatório Anual, com data base de 2020.

7. Desse modo, considerando os fatos supramencionados e a impossibilidade da Orla de exercer a atividade de agente fiduciário, bem como as dificuldades para se encontrar interessados em atuar na referida função, na presente Emissão, não nos parece tarefa simples solucionar o caso em tela em conformidade com o regramento normativo.

8. Portanto, no caso de convocação de assembleia e apresentação, a esta CVM, da respectiva ata com deliberação/aprovação, pelos titulares do CRI Terras, da não contratação de novo agente fiduciário até o vencimento dos CRI, em 15/12/2023, entendemos pela possibilidade de deferimento do presente pedido.

#### CONCLUSÃO

9. Diante do exposto, concluímos pelo deferimento do presente pedido, desde que referida dispensa se dê nos estritos termos e condições descritos no parágrafo anterior. Ato contínuo, comunicamos o arquivamento do presente processo.

Atenciosamente,

Luiz Alfredo Rangel  
Analista - SSE

Bruno de Freitas Gomes  
Superintendente de Supervisão de Securitização - SSE

DS  


DS  


BRUNO  
ANDRADE  
DOS  
SANTOS:22  
892382874

Assinado de forma digital por BRUNO ANDRADE DOS SANTOS:22892382874  
Dados: 2022.04.28 17:48:31 -03'00'

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA LEADS REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2022

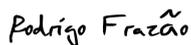
DS  


DS  


JULIA  
GRASIELA DE  
OLIVEIRA  
SAITO:04497  
696669

Assinado de forma digital por JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA SAITO:0449769666  
Dados: 2022.04.28 16:56:55 -03'00'

**ANEXO II – À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA LEADS REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2022**

LISTA DE PRESENÇA - TITULARES DE CRI	
Titular de CRI	Assinatura
NORTH HAVEN PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRACAO DE BENS PRÓPRIOS E	<p>DocuSigned by:</p>  <p>1B341517D5FC45D...</p>
MAPE INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA	<p>DocuSigned by:</p>  <p>DA9FB2A35ADD4CF...</p> <p>DocuSigned by:</p>  <p>8F51725590B047A...</p>
BANCO MASTER S/A	<p>DocuSigned by:</p>  <p>45D7A203BA07490...</p>

BRUNO  
ANDRADE  
DOS  
SANTOS:22  
892382874

Assinado de forma digital por BRUNO ANDRADE DOS SANTOS:22892382874  
Dados: 2022.04.28 17:48:54 -03'00'

JULIA  
GRASIELA  
DE OLIVEIRA  
SAITO:04497  
696669

Assinado de forma digital por JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA SAITO:0449769666  
Dados: 2022.04.28 16:57:08 -03'00'