

EXERCÍCIO 2021

# RELATÓRIO ANUAL

**Leads CIA Securitizadora**  
2ª Emissão de CRI



**Trustee DTVM**

ÍNDICE	
EMISSORA.....	2
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO .....	2
DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....	3
ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRI.....	3
POSIÇÃO DOS CRIS.....	4
EVENTOS REALIZADOS 2021.....	4
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	5
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	5
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	5
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES .....	5
ORGANOGRAMA .....	6
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	6
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	6
EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19 .....	6
GARANTIA.....	7
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	7
VERIFICAÇÃO DO LASTRO .....	7
REGIME FIDUCIÁRIO .....	7
PATRIMÔNIO SEPARADO .....	8
DECLARAÇÃO .....	8



## EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	Leads CIA Securitizadora
<b>CNPJ:</b>	21.414.457/0001-12
<b>Categoria de Registro:</b>	Categoria B

## CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

**Oferta:**

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009

**Número da Emissão:**

2ª Emissão

**Séries:**

1ª Série

**Situação da Emissora:**

Adimplente com as obrigações pecuniárias

**Código do Ativo:**

18L1367003

**Código ISIN:**

BRFSECCR1088

**Coordenador Líder:**

Fran Capital Distribuidora de Títulos Mobiliários S.A.

**Data de Emissão:**

26 de dezembro de 2018

**Data de Vencimento:**

20 de janeiro de 2027

**Quantidade:**

2.000 (duas mil)

**Valor Total das Séries:**

R\$ 20.000.000,00 (Vinte milhões de reais)

**Valor Nominal:**

R\$ 10.000,00 (Dez mil reais)

**Forma:**

Nominativa e escritural

**Negociação:**

Os CRI foram depositadas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM

**Atualização do Valor Nominal:**

Os CRI serão atualizados monetariamente pelo IPCA/ IBGE

**Pagamento da Atualização:**

Em 1 (uma) única parcela na data de vencimento

**Remuneração:**

Da data da primeira integralização, inclusive, até 28 de outubro de 2021: 16,00% a.a.

De 28 de outubro de 2021, inclusive, até a data de vencimento: 11,00% a.a.

**Início da Rentabilidade:**

A partir da data de emissão

**Pagamento da Remuneração:**

<b>Data de Pagamento da Remuneração</b>		
20/03/2019	20/10/2020	20/07/2022
20/04/2019	20/11/2020	20/08/2022
20/05/2019	20/12/2020	20/09/2022
20/06/2019	20/01/2021	20/10/2022
20/07/2019	20/02/2021	20/11/2022
20/08/2019	20/03/2021	20/12/2022
20/09/2019	20/04/2021	20/01/2023
20/10/2019	20/05/2021	20/02/2023
20/11/2019	20/06/2021	20/03/2023
20/12/2019	20/07/2021	20/04/2023
20/01/2020	20/08/2021	20/05/2023
20/02/2020	20/09/2021	20/06/2023
20/03/2020	20/10/2021	20/07/2023
20/04/2020	20/11/2021	20/08/2023
20/05/2020	20/12/2021	20/09/2023
20/06/2020	20/01/2022	20/10/2023
20/07/2020	20/02/2022	20/11/2023
20/08/2020	20/03/2022	20/12/2023
20/09/2020	20/04/2022	
	20/05/2022	
	20/06/2022	

**Amortização:**

Em 1 (uma) única parcela na data de vencimento

**Resgate Antecipado:**

Não se aplica à presente emissão

As características acima contemplam o previsto no Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, celebrados até o encerramento do exercício de 2021, quais sejam Termo de Securitização celebrado em 26 de dezembro de 2018, 1º Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado em 01 de junho de 2020 e 2º Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado em 26 de janeiro de 2022. Veja o Termo de Securitização e Aditamentos na íntegra:

[TERMO DE SECURITIZAÇÃO](#)

[1º ADITAMENTO](#)

[2º ADITAMENTO](#)

**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos obtidos com a subscrição dos CRI foram integralmente utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento à Cedente do Preço Global de Cessão, mediante a integralização da totalidade dos CRI, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

**ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRI**

Em 13 de julho de 2021 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs (“AGT 13.07.2021”) em que foi deliberada e aprovada: (i) a alteração da Cláusula 2.5.2. da “Cédula de Crédito Bancário nº FP2612/18” celebrada em 26 de dezembro de 2018, e posteriormente aditada em 01 de junho de 2020 (“CCB”), para excluir a data da liberação das parcelas dos Recursos Disponibilizados na forma da Cláusula 2.5. da CCB; (ii) a autorização para liberação dos Recursos Disponibilizados à Devedora nos meses de junho e julho 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 (iii) a autorização para o Agente Fiduciário e Emissora adotarem as providências necessárias para aperfeiçoamento do deliberado na assembleia geral de titulares do CRI. veja na íntegra:

[AGT 13.07.2021](#)

Em 06 de agosto de 2021 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs ("AGT 06.08.2021") em que foi deliberada e aprovada: (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; (ii) a autorização para liberação dos Recursos Disponibilizados à Devedora no mês de agosto 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 (iii) a autorização para o Agente Fiduciária e a Emissora adotarem as providências necessárias para o aperfeiçoamento do deliberado na Assembleia. Veja na íntegra:

[AGT 06.08.2021](#)

Em 30 de agosto de 2021 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs ("AGT 30.08.2021") em que foi deliberada e aprovada: (i) 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; (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) 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) autorização para o Agente Fiduciário e a Emissora adotarem as providências necessárias para o aperfeiçoamento do deliberado na AGT. Veja na íntegra:

[AGT 30.08.2021](#)

Em 13 de outubro de 2021 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs ("AGT13.10.2021") em que foi deliberada e aprovada: (i) 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 outubro de 2021; (ii) a autorização para liberação dos Recursos Disponibilizados à Devedora no mês de outubro 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 (iii) a autorização para o Agente Fiduciário e a Emissora adotarem as providências necessárias para o aperfeiçoamento do deliberado na Assembleia. Veja já íntegra:

[AGT 13.10.2021](#)

Em 28 de outubro de 2021 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs ("AGT13.10.2021") em que foi deliberada e aprovada: (i) a alteração da Cláusula 3.1.1. da CCB e do item 2. do Quadro IV do Preâmbulo; (ii) a alteração da Cláusula 7.5.2.1 da CCB; (iii) a alteração das Cláusulas 7.5. e 7.5.1.1. da CCB; (iv) a autorização para a liberação de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) para o EMITENTE; e (v) a 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. Veja na íntegra:

[AGT 28.10.2021](#)

## POSIÇÃO DOS CRIS<sup>1</sup>

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
<b>31/12/2021</b>	R\$ 10.560.35585301	R\$ 27.58794755	R\$ 10.587.94380056	R\$ 21.175.887,60
<b>31/12/2020</b>	R\$ 10.784.71004309	R\$ 49.02033571	R\$ 10.833.73037880	R\$ 21.667.460,76

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
2.000	-	-	2.000

## EVENTOS REALIZADOS 2021

Data	Evento	Valor Unitário
<b>20/01/2021</b>	Remuneração	R\$ 139.51504655
<b>20/02/2021</b>	Remuneração	R\$ 141.39855003

<sup>1</sup> Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação do Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Trustee DTVM não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

<b>20/03/2021</b>	Remuneração	R\$ 127,95475766
<b>20/04/2021</b>	Remuneração	R\$ 142,97106056
<b>20/05/2021</b>	Remuneração	R\$ 139,61701789
<b>20/06/2021</b>	Remuneração	R\$ 144,74801780
<b>20/07/2021</b>	Remuneração	R\$ 141,21229791
<b>22/07/2021</b>	Remuneração	R\$ 9,36310969
<b>22/07/2021</b>	Amortização Extraordinária	R\$ 444,91198000
<b>20/08/2021</b>	Remuneração	R\$ 131,82251298
<b>03/09/2021</b>	Remuneração	R\$ 63,71602105
<b>03/09/2021</b>	Amortização Extraordinária	R\$ 393,80537800
<b>20/09/2021</b>	Remuneração	R\$ 75,03971503
<b>20/10/2021</b>	Remuneração	R\$ 133,93410704
<b>20/11/2021</b>	Remuneração	R\$ 109,03660806
<b>20/12/2021</b>	Remuneração	R\$ 96,28035805
<b>22/12/2021</b>	Remuneração Extraordinária	R\$ 6,39657467
<b>22/12/2021</b>	Amortização Extraordinária	R\$ 498,19907042

No exercício de 2021, não ocorreram os eventos de resgate, amortização e conversão..

## **INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS**

No decorrer do exercício de 2021 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo todas as obrigações previstas no Termo de Securitização.

## **EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Nos termos do inciso XI do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, informamos que este Agente Fiduciário não atuou, no decorrer do exercício de 2021, e não atua em outras emissões de valores mobiliários do próprio emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

## **CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão

## **ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES**

Em 06 de maio de 2021 foi realizada Assembleia Geral Ordinária ("AGO 06.05.2021") em que foi deliberada e aprovada: (i) a tomada das contas dos administradores, exame, discussão e votação das demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020; (ii) a proposta da administração da companhia para que a destinação do prejuízo do exercício 2020 seja convertido à conta de prejuízos acumulados; (iii) a autorização a administração da Companhia a proceder com as implementações dos itens aprovados acima.

Em 26 de maio de 2021 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária ("AGE 26.05.2021") em que foi deliberada e aprovada: (i) a destituição de Neide Lopes da Cal como membro do Conselho de Administração; (ii) a ratificação e consolidação da composição do Conselho de Administração da Companhia, com, temporariamente 2 conselheiros: (a) Roberto Zarif Filho e (b) Antonio Carlos Amâncio; e (iii) a autorização aos Administradores da Companhia a adotarem toda e qualquer providência necessária e cabível para efetivar e implementar as deliberações destacadas acima.

Em 31 de maio de 2021 foi realizada Reunião de Conselho de Administração ("RCA 31.05.2021") em que foi deliberada e aprovada: (i) referendar a Carta de Renúncia de Membro da Diretoria da Companhia, a saber: Glauce Marcondes Gottsfritz; (ii) a eleição de novo membro da Diretoria da Companhia, a saber: Neide Lopes da Cal; (iii) a ratificação e consolidação da composição da Diretoria da Companhia, composta da seguinte forma: (a) Antonio Carlos Amâncio – Diretor Executivo; (b) Neide Lopes da Cal – Diretora sem designação específica; e (iv) o valor global total da Diretoria de até R\$ 450.000,00 para o exercício que se encerrou em 31 de dezembro de 2021.

Em 02 de julho de 2021 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária ("AGE 02.07.2021") em que foi deliberada e aprovada: (i) a destituição de Roberto Zarif Junior e Antonio Carlos Amâncio; (ii) a eleição dos membros do Conselho de Administração, que permanecerão em seus cargos até a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 2023: (a) Antonio Carlos Freixo Junior; (b) Marcelo Martins Pais; e (c) Julia Grasiela de Oliveira Saito; (iii) a não atribuição de remuneração ao Conselho de Administração eleito; (iv) a alteração do endereço da Companhia para Rua Iguatemi, nº192 – conjunto 204, Bairro Itaim Bibi, São Paulo/SP – CEP: 01451-010, alterando, desta forma, o artigo 2º do

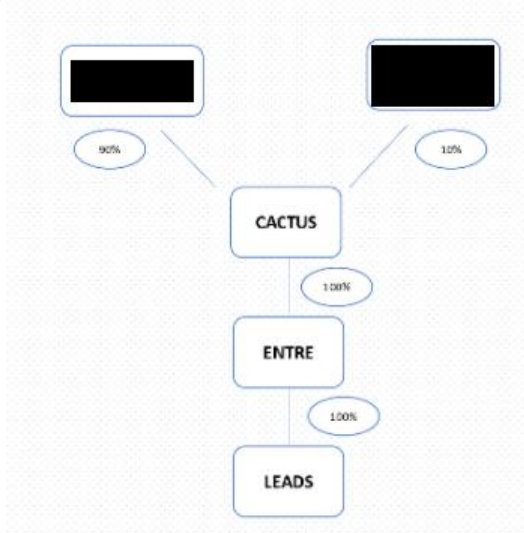
Estatuto Social; (v) a alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia; e (vi) a autorização à administração da Companhia para proceder com as deliberações aprovadas acima.

Em 02 de julho de 2021 foi realizada Reunião de Conselho de Administração ("RCA 02.07.2021") em que foi deliberada e aprovada: (i) a Destituição de (a) Antonio Carlos Amâncio e (b) Neide Lopes da Cal; (ii) a eleição de (a) Julia Grasiela de Oliveira Saito – Diretora Executiva; e (b) Alessandra Maria de Oliveira – Diretora sem designação específica, que permanecerão em seus cargos até a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 2023; e (ii) a não atribuição de remuneração aos membros da Diretoria da Companhia.

Em 24 de novembro de 2021 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária ("AGE 24.11.2021") em que foi deliberada e aprovada: (i) o aumento do capital social da Companhia em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), com a emissão de 1.000.000 (um milhão) de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada ação, passando o capital social da Companhia para R\$ 1.345.000,00 (um milhão, trezentos e quarenta e cinco mil reais); (ii) a alteração do objeto social da Companhia para permitir a emissão e colocação no mercado privado de títulos de certificados de recebíveis do agronegócio e a consequente alteração do Artigo 3º do Estatuto Social da Companhia; (iii) a alteração do Capítulo VI do Estatuto Social da Companhia – Capítulo VI do Estatuto Social; e (iv) a autorização para os Administradores da Companhia a adotarem todas e quaisquer providências cabíveis para implementar as deliberações listadas acima.

## ORGANOGRAMA

Em 27 de dezembro de 2021 recebemos da Emissora o organograma atualizado, conforme abaixo:



\*As Informações tarjadas estão protegidas pela Lei 13.709, de 14 de agosto de 2018.

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia na íntegra através dos links:

Securitizadora

2021	<a href="#">1º TRIMESTRE</a>	<a href="#">2º TRIMESTRE</a>	<a href="#">3º TRIMESTRE</a>	<a href="#">DFP</a>
------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------

Patrimônio Separado

2021	<a href="#">DFP</a>
------	---------------------

## ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não há previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão.

## EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19

Em consonância com o disposto na Deliberação CVM nº 593 de 15 de setembro de 2009, que aprova o CPC 24 - Evento Subsequente e do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/n.º 01/2021, ambos da Comissão de Valores Mobiliários, colacionamos as seguintes informações relacionadas ao COVID-19:

Emissora:

### ***"Impactos do COVID-19 (Coronavírus) nos negócios da Companhia***

*Desde o final de fevereiro de 2020, o mundo vem passando por um surto da doença chamada COVID-19 (Coronavírus), classificada como pandemia pela Organização Mundial de Saúde - OMS. A Companhia está acompanhando os possíveis impactos em seus negócios e tem trabalhado com a implementação de planos de contingências para manter a continuidade das atividades operacionais em uma situação de normalidade. Adicionalmente, a Companhia considera que os impactos da pandemia estão adequadamente gerenciados até o momento, sem impactos financeiros significativos aos negócios."*

Patrimônio Separado:

### ***"Impactos da pandemia Covid-19***

*(...) Mesmo diante deste cenário, a Emissora não identificou impactos significativos relacionados aos efeitos da pandemia."*

## **GARANTIA**

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os Titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não foi segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI.

## **FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS**

Após a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, será constituído um Fundo de Reserva pela Emissora com recursos retidos do Preço Global de Cessão, que deverá corresponder, no mínimo, à 5% (cinco por cento) do Saldo Devedor, depositados na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas.

Em 31/12/2021 saldo do Fundo de Reserva era de R\$ 3.911.690,36, estando assim enquadrado com relação ao mínimo permitido da operação.

## **VERIFICAÇÃO DO LASTRO**

Operação lastreada por uma Cédula de Crédito Bancário sob nº FP2612/18, nesta representada pelo Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral nº 1., por meio da qual o Credor concedeu o Financiamento Imobiliário à Devedora, para aplicação no desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado "Bela Residence".

A Securitizadora mantém documentação original arquivada junto a Instituição Custodiante bem como arquivos próprios dos documentos digitalizados.

Mantém também cópia de arquivos de relatórios emitidos pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTVM, cedidos pelo registrador onde constam os registros dos CRIs e ou demais documentos inerentes a operação.

A Securitizadora mantém controle sobre os direitos creditórios e demais instrumentos inerentes aos valores mobiliários, através de conferência dos documentos arquivados, controle de recebimentos junto a conta centralizadora aberta exclusivamente para esta finalidade, bem como o controle de custos e andamento de obras através de relatórios mensais fornecidos por empresa especializada contratada exclusivamente para este fim, no caso empresa contratada é a SERV+ que faz toda a diligência dos recebíveis (Como servicer contratada da operação, emite boletos aos mutuários, faz a cobrança e toda parte financeira com informações de pagamentos, atrasos renegociações, e demais demandas).

## **REGIME FIDUCIÁRIO**

O regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º da Lei 9.514 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segregava os Créditos do



Patrimônio Separado e as Garantias do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis.

### **PATRIMÔNIO SEPARADO**

O patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado e Garantias. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando a das Despesas.

### **DECLARAÇÃO**

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 e inciso XII do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito de interesses que nos impeça de continuar a exercer a função. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI.

São Paulo, abril de 2022.



*"Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário"*

*"As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob a forma de CRI"*

*"O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2021 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização"*