

Relatório Anual 2022

SEU RELATÓRIO NUNCA FOI TÃO INTELIGENTE

LEADS CIA. SECURITIZADORA

Certificados de Recebíveis Imobiliários

2ª Série da 2ª Emissão

VORTX
Beyond



CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2021. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma+, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a sua análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão on line e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortx.com.br para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	LEADS CIA. SECURITIZADORA
CNPJ	21.414.457/0001-12
Diretor de relação com investidores	Julia Grasiela De Oliveira Saito
CNPJ do auditor	27.243.377/0001-28
Auditor independente	BAKER TILLY BRASIL ES AUDITORES INDEPENDENTES

1.2 Dados da emissão

Série 2

IF	19F0923265
ISIN	BRLDSSCRI027
PU de emissão	R\$10.000,00
Quantidade emitida	1.125
Volume emitido	R\$11.250.000,00
Remuneração	IPCA + 16,0000%
Amortização	Mensal
Data emissão	05/06/2019
Data vencimento	20/05/2023
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação

Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	26/07/2019
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	-
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplimento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	Venda e Compra

1.3 Principais contratos e partes

AF DE COTAS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	CONSTRUTORA E INCORPORADORA CAMPOS LTDA	03.741.966/0001-78
Anuente	DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	10.309.518/0001-65
Fiduciante	Gustavo Campos Ferreira	702.091.111-00
Fiduciario	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Fiduciante	Rodrigo Campos Ferreira	005.545.016-43

AF DE IMÓVEL MAT 4507 E 71305

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	EPSILON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	12.402.337/0001-04

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Fiduciante	R 19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	15.271.343/0001-68

AF DE IMOVEL MAT 72357

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	CELIA CAMPOS FERREIRA	351.478.651-87
Fiduciario	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Fiduciante	MILTON ALVES FERREIRA	014.829.201-15

AF DE IMOVEL MAT 73498 - SUBSTITUIDA

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Fiduciante	R 19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	15.271.343/0001-68

AF DE IMOVEL MAT 182035

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	10.309.518/0001-65
Fiduciario	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12

CCB

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	CONSTRUTORA E INCORPORADORA CAMPOS LTDA	03.741.966/0001-78
Emissor	DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	10.309.518/0001-65
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Avalista	Gustavo Campos Ferreira	702.091.111-00
Securitizedora	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Avalista	Rodrigo Campos Ferreira	005.545.016-43

CCB - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	CONSTRUTORA E INCORPORADORA CAMPOS LTDA	03.741.966/0001-78
Emissor	DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	10.309.518/0001-65
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Avalista	Gustavo Campos Ferreira	702.091.111-00
Securitizedora	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Avalista	Rodrigo Campos Ferreira	005.545.016-43

CCB - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	CONSTRUTORA E INCORPORADORA CAMPOS LTDA	03.741.966/0001-78
Emissor	DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	10.309.518/0001-65
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Avalista	Gustavo Campos Ferreira	702.091.111-00
Securitizadora	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Avalista	Rodrigo Campos Ferreira	005.545.016-43

CCB - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	10.309.518/0001-65
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Avalista	Gustavo Campos Ferreira	702.091.111-00
Securitizadora	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Avalista	Rodrigo Campos Ferreira	005.545.016-43

CCB - 4 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
-------	------	----------

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	CONSTRUTORA E INCORPORADORA CAMPOS LTDA	03.741.966/0001-78
Emissor	DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	10.309.518/0001-65
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Avalista	Gustavo Campos Ferreira	702.091.111-00
Securitizedora	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Avalista	Rodrigo Campos Ferreira	005.545.016-43

CCB - 5 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	CONSTRUTORA E INCORPORADORA CAMPOS LTDA	03.741.966/0001-78
Emissor	DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	10.309.518/0001-65
Avalista	Gustavo Campos Ferreira	702.091.111-00
Securitizedora	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Avalista	Rodrigo Campos Ferreira	005.545.016-43

CESSAO CRÉDITO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	CONSTRUTORA E INCORPORADORA CAMPOS LTDA	03.741.966/0001-78

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	10.309.518/0001-65
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Avalista	Gustavo Campos Ferreira	702.091.111-00
Securitizedora	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Avalista	Rodrigo Campos Ferreira	005.545.016-43

CESSAO FIDUCIÁRIA

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizedora	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12

EMISSAO CCI

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	10.309.518/0001-65
Securitizedora	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSÃO CCI - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	10.309.518/0001-65

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizedora	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS - 4 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizedora	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS - 5 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizedora	LEADS CIA. SECURITIZADORA	21.414.457/0001-12
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2021

Série 2

IF	19F0923265
Emitida:	1.125
Em circulação:	1.125
Saldo cancelado ou não integralizado:	25
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$3.781.098,64

1.6 Eventos financeiros

2ª Emissão - Série 2

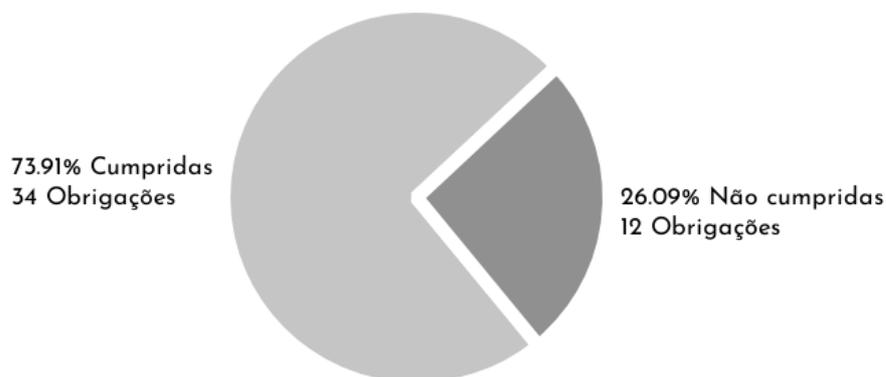
Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/01/2021	132,20732896	0,00000000	0,00000000	0,00000000	132,20732896
20/02/2021	133,99217550	0,00000000	0,00000000	0,00000000	133,99217550
20/03/2021	121,25149905	0,00000000	0,00000000	0,00000000	121,25149905
20/04/2021	135,48231687	0,00000000	0,00000000	0,00000000	135,48231687
20/05/2021	132,30359786	0,00000000	0,00000000	0,00000000	132,30359786
20/06/2021	137,16619516	0,00000000	0,00000000	0,00000000	137,16619516
25/06/2021	22,03413350	0,00000000	1.623,04439111	1.623,04439111	1.645,07852461
20/07/2021	94,46613857	0,00000000	2.824,32484443	2.824,32484443	2.918,79098300
20/08/2021	81,38472301	0,00000000	0,00000000	0,00000000	81,38472301
23/08/2021	7,83749941	0,00000000	294,15082798	294,15082798	301,98832739
20/09/2021	70,72296680	0,00000000	462,95999999	462,95999999	533,68296679
20/10/2021	70,65417681	0,00000000	720,46000000	720,46000000	791,11417681
20/11/2021	64,49716068	0,00000000	1.337,32999998	1.337,32999998	1.401,82716066
20/12/2021	46,33233964	0,00000000	388,37999999	388,37999999	434,71233963

2. Fatos relevantes

Sem prejuízo de todas as informações constantes deste Relatório Anual que devem ser observadas, em sua integralidade, pelos investidores, não foram publicados no site do Agente Fiduciário fatos relevantes para o período.

3. Obrigações

3.1 Resumo



3.2 Obrigações não cumpridas

AF DE COTAS

31/03/2021

Manutenção de garantia: Enviar demonstrações financeiras da sociedade cujas cotas foram alienadas para análise do Relatório Anual.

CCB

31/03/2021

Manutenção da Suficiência da Garantia: Nos termos do art. 11, X, da Instrução CVM 583/2016, favor encaminhar última demonstração financeira da fiadora CONSTRUTORA E INCORPORADORA CAMPOS LTDA. e última declaração de ajuste anual do imposto de renda dos fiadores RODRIGO CAMPOS FERREIRA e GUSTAVO CAMPOS FERREIRA, para fins de verificação da suficiência da garantia e elaboração do relatório anual aos investidores.

CESSAO CRÉDITO

12/05/2021

8.2.1. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Instrumento, o Servicer estará autorizado pela Emitente à: vi) enviar, quando se tratar de informações acerca dos mutuários, planilhas Excel nos formatos “.xls” ou “.xlsx”, conforme estabelecido entre as Partes, contendo as seguintes informações: b) mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do referido mês, informações acerca de solicitações de pré-pagamento, valores efetivamente pré-pagos e data; c) mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do referido mês, informações sobre a atualização anual do saldo devedor e índices de saldo devedor dos Direitos Creditórios sobre os valores de avaliação das Unidades; e

07/06/2021

8.1.1. ix) encaminhar anualmente à Securitizadora a partir da data de assinatura deste Instrumento, relatório das Unidades, contendo certidão de inexistência de débitos da Emitente perante a Prefeitura Municipal, incluindo o IPTU de responsabilidade da Emitente, bem como as certidões de débitos fiscais e trabalhistas da Emitente (com relação à matrícula-mãe das Unidades aplicáveis no período de referência);

14/06/2021

8.2.1. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Instrumento, o Servicer estará autorizado pela Emitente à: vi) enviar, quando se tratar de informações acerca dos mutuários, planilhas Excel nos formatos “.xls” ou “.xlsx”, conforme estabelecido entre as Partes, contendo as seguintes informações: b) mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do referido mês, informações acerca de solicitações de pré-pagamento, valores efetivamente pré-pagos e data; c) mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do referido mês, informações sobre a atualização anual do saldo devedor e índices de saldo devedor dos Direitos Creditórios sobre os valores de avaliação das Unidades; e

13/09/2021

8.2.1. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Instrumento, o Servicer estará autorizado pela Emitente à: vi) enviar, quando se tratar de informações acerca dos mutuários, planilhas Excel nos formatos “.xls” ou “.xlsx”, conforme estabelecido entre as Partes, contendo as seguintes informações: b) mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do referido mês, informações acerca de solicitações de pré-pagamento, valores efetivamente pré-pagos e data; c) mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do referido mês, informações sobre a atualização anual do saldo devedor e índices de saldo devedor dos Direitos Creditórios sobre os valores de avaliação das Unidades; e

13/10/2021

8.2.1. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Instrumento, o Servicer estará autorizado pela Emitente à: vi) enviar, quando se tratar de informações acerca dos mutuários, planilhas Excel nos formatos “.xls” ou “.xlsx”, conforme estabelecido entre as Partes, contendo as seguintes informações: b) mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do referido mês, informações acerca de solicitações de pré-pagamento, valores efetivamente pré-pagos e data; c) mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do referido mês, informações sobre a atualização anual do saldo devedor e índices de saldo devedor dos Direitos Creditórios sobre os valores de avaliação das Unidades; e

12/11/2021

8.2.1. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Instrumento, o Servicer estará autorizado pela Emitente à: vi) enviar, quando se tratar de informações acerca dos mutuários, planilhas Excel nos formatos “.xls” ou “.xlsx”, conforme estabelecido entre as Partes, contendo as seguintes informações: b) mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do referido mês, informações acerca de solicitações de pré-pagamento, valores efetivamente pré-pagos e data; c) mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do referido mês, informações sobre a atualização anual do saldo devedor e índices de saldo devedor dos Direitos Creditórios sobre os valores de avaliação das Unidades; e

TS

21/06/2021

10.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, (vi) Elaborar um relatório mensal, e colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20 dia de cada mês, devendo conter as seguintes informações:

20/07/2021

10.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, (vi) Elaborar um relatório mensal, e colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20 dia de cada mês, devendo conter as seguintes informações:

20/09/2021

10.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, (vi) Elaborar um relatório mensal, e colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20 dia de cada mês, devendo conter as seguintes informações:

22/11/2021

10.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, (vi) Elaborar um relatório mensal, e colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20 dia de cada mês, devendo conter as seguintes informações:

Observação

Em relação às obrigações pendentes acima apontadas, a Vórtx informa que foram solicitadas à Emissora por meio de comunicação ou notificação, a qual se encontra disponível no site do Agente Fiduciário, sendo que até 18.03.2022 não foram recebidos os respectivos documentos para análise, cumprimento e consequente regularização. A Vórtx informa, ainda, que eventuais cumprimentos após essa data podem ter sido realizados pela Emissora, no entanto, em razão do cronograma de fechamento deste Agente Fiduciário, não serão processados neste relatório.

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

Nome auditor	BAKER TILLY BRASIL ES AUDITORES INDEPENDENTES
CNPJ	27.243.377/0001-28

 [Leads Securitizadora - DF 2021.pdf](#)

Observação

Conforme parecer dos respectivos auditores independentes: foram analisadas as demonstrações financeiras da Leads Cia. Securitizadora (“Companhia” ou “Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas. Na opinião dos respectivos auditores independentes, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Leads Cia. Securitizadora em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades autorizadas a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

4.2 Administração do patrimônio separado

-  [CRI - 2E2S - SOUL - Relatorio Mensal 202111](#)
-  [CRI - 2E2S - SOUL - Relatorio Recebiveis 202111](#)
-  [CRI - 2E2S - SOUL - Relatorio Recebiveis 202106](#)
-  [CRI - 2E2S - SOUL - Relatorio Mensal 202106](#)
-  [CRI - 2E2S - SOUL - Relatorio Recebiveis 202107](#)
-  [CRI - 2E2S - SOUL - Relatorio Mensal 202107](#)
-  [CRI - 2E2S - SOUL - Relatorio Mensal 202105.pdf](#)
-  [CRI - 2E2S - SOUL - Relatorio Mensal 202104.pdf](#)

Observação

A averiguação pelo Agente Fiduciário da movimentação realizada pela Emissora na Conta Centralizadora para administração do Patrimônio Separado foi realizada através dos relatórios de gestão efetivamente disponibilizados, de obrigação mensal pela Emissora, onde não se pode observar aparente irregularidade. Os relatórios mensais disponibilizados ao Agente Fiduciário podem ser consultados pelos investidores neste item 4.2, via link.

4.3 Demonstração contábil do patrimônio separado

-  [CRI - 2E2S - SOUL - DF 2021 - Patrimonio Separado](#)

Observação

Nos termos do art. 25-A, §1, inciso II, da Instrução CVM 480/2009, conforme alterada, caso a Securitizadora tenha apresentado ao Agente Fiduciário a demonstração financeira auditada do patrimônio separado relativa ao exercício findo, esta encontra-se disponível neste item 4.3, para consulta dos investidores.

5. Informações societárias da emissora

5.1 Informações societárias

 [CRI - 2E2S - SOUL - ARCA Leads 20210702 \(Eleição Conselho de Administração e Alteração Endereço\).pdf](#)

 [CRI - 2E2S - SOUL - AGO Leads 20210506.pdf](#)

 [CRI - 2E2S - SOUL - AGE Leads 20211124.pdf](#)

 [CRI - 2E2S - SOUL - AGE Leads 20210526.pdf](#)

 [CRI - 2E2S - SOUL - AGE Leads 20210702 \(Eleição Conselho de Administração e Alteração Endereço\).pdf](#)

 [CRI - 2E2S - SOUL - ARCA 20210531.pdf](#)

5.2 Organograma

Não foi apresentado organograma societário.

6. Assembleias

CRI - 2E2S - SOUL - AGT

Data: 20/10/2021

Ordem do Dia: Deliberar sobre: (i) decretar ou não o vencimento antecipado dos CRI em razão da não realização anual do relatório de 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 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, consequentemente 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 dos 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.

 [CRI - 2E2S - SOUL - AGT - 20211020 \(Site\).pdf](#)

CRI - 2E2S - SOUL - AGT

Data: 11/10/2021

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 2 (vinte e cinco) CRI, de modo que passem a ser emitidos somente 1.125 (mil cento e vinte e cinco) CRI e, consequentemente 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.

 [CRI - 2E2S - SOUL - AGT 20211011 site.pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

1#: Fundo de Reserva

Valor em 31/12:

R\$855.742,46

Fundo de Reserva constituído para garantir inadimplementos às Obrigações Garantidas, que deve ter como valor mínimo 5% do Saldo Devedor. O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2021, conforme extrato encaminhado pela Emissora. Em razão disso, concluímos que o fundo se mantém suficiente, considerando os parâmetros estabelecidos nos documentos da operação.

 [CRI - 2E2S - SOUL - Fundo Reserva 2021 \(extrato Conta Centralizadora\).pdf](#)

8. Destinação de recursos

Conforme previsto na Cláusula 4.7. do Termo de Securitização, os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão 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. Sem prejuízo das informações contidas nesse item, o Agente Fiduciário vem diligenciando junto a Emissora para recebimento de todos os eventuais documentos faltantes para comprovação da destinação de recursos.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Aval I

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Aval prestado pela Construtora e Incorporadora Campos Ltda., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 03.741.966/0001-78, formalizado nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº FAPA 0506/19, datada de 5 de junho de 2019. Não foi apresentada demonstração financeira atualizada do avalista, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

2ª Garantia: Aval II
Valor: R\$ 0,00
Porcentagem: 0%

Aval prestado por Gustavo Campos Ferreira, inscrito no CPF/ME sob o nº 702.091.111-00, formalizado nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº FAPA 0506/19, datada de 5 de junho de 2019. Não foi apresentada declaração de ajuste anual do imposto de renda - pessoa física atualizada do avalista, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

3ª Garantia: Aval III
Valor: R\$ 0,00
Porcentagem: 0%

Aval prestado por Rodrigo Campos Ferreira, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.545.016-43, formalizado nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº FAPA 0506/19, datada de 5 de junho de 2019. Não foi apresentada declaração de ajuste anual do imposto de renda - pessoa física atualizada do avalista, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

4ª Garantia: Cessão Fiduciária
Valor: R\$ 0,00
Porcentagem: 0%

O Agente Fiduciário não recebeu cópia do Contrato de Cessão Fiduciária assinado, bem como, comprovação de seu registro. Deste modo, o Agente Fiduciário não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída.

5ª Garantia: Alienação Fiduciária de Cotas
Valor: R\$1.000,00
Porcentagem: 0,02%

Alienação fiduciária da totalidade das cotas da sociedade denominada Delta Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.309.518/0001-65. Foi apresentada como comprovação para constituição da garantia a alteração do contrato social da sociedade contendo cláusula específica descrevendo a alienação fiduciária de cotas, devidamente registrada na Junta Comercial de Goiás, sob o nº 20190704233, no entanto, o Agente Fiduciário não recebeu cópia do instrumento de Alienação Fiduciária assinado e registrado. O Agente Fiduciário não recebeu cópia da demonstração financeira da sociedade para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos da sociedade, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo da sociedade.

6ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel I	Valor: R\$2.239.648,65	Porcentagem: 59,23%
--	----------------------------------	-------------------------------

Alienação fiduciária da totalidade dos imóveis objeto das matrículas: (i) nº 4.507 do Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia, Estado de GO, conforme registrada no R. 11 da referida matrícula. Conforme cláusula 6.1 do contrato, formalizado em 5 de março de 2019, o valor de venda deste imóvel era de R\$ 1.439.613,00; e (ii) nº 71.305 do Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia, Estado de GO, conforme registrada no R. 15 da referida matrícula. Conforme cláusula 6.1 do contrato, formalizado em 5 de março de 2019, o valor de venda deste imóvel era de R\$ 441.000,00. De acordo com a cláusula 6.1.1. do contrato, o valor dos imóveis será atualizado anualmente pelo IPCA desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Para fins deste relatório, utilizamos 31 de dezembro de 2021 como data base para a atualização do valor do imóvel.

7ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel II	Valor: R\$1.122.317,50	Porcentagem: 29,68%
---	----------------------------------	-------------------------------

Alienação fiduciária da totalidade dos imóveis objeto das matrículas nº 72.357 do Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia, Estado de GO, conforme registrada no R. 10 da referida matrícula. Foi dado o valor de R\$ 942.400,00 ao imóvel de acordo com a cláusula 6.1. Conforme cláusula 6.1.1. do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo IPCA desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Para fins deste relatório, utilizamos 31 de dezembro de 2021 como data base para a atualização do valor do imóvel.

8ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel III	Valor: R\$16.440.940,00	Porcentagem: 434,81%
--	-----------------------------------	--------------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 182.035 do Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia, Estado de GO. conforme registrada no R. 9 da referida matrícula. Foi dado o valor de R\$ 13.805.311,00 ao imóvel de acordo com a cláusula 6.1. Conforme cláusula 6.1.1. do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo IPCA desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Para fins deste relatório, utilizamos 31 de dezembro de 2021 como data base para a atualização do valor do imóvel.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2021
R\$19.803.906,15	523,76%	R\$3.781.098,64

Observação

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, observamos individualmente seu valor atribuído de forma percentual, frente ao saldo devedor da operação em 31/12/2021. Alertamos os investidores que nos casos em que a garantia não possui representatividade percentual em relação ao saldo devedor da operação, este fato decorre exclusivamente da ausência expressa de valor atribuído pelas partes nos documentos da operação ou do não envio de informações ao Agente Fiduciário. Esta informação não deprecia a garantia formalizada, uma vez que, eventualmente em um procedimento de execução, será atribuído valor de acordo com o procedimento estabelecido no referido contrato.

10. Covenants financeiros

Não aplicável.

11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

12. Verificação de lastro

Nos termos dos documentos da operação, a Emissora contratou a instituição custodiante para realizar a custódia do lastro da emissão, de acordo com os procedimentos e normas aplicáveis, dentre as quais, inclui a obrigação de manter todos os procedimentos necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação. Ainda, a instituição custodiante é regularmente auditada pelos órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis para sua atividade. A Emissora e Custodiante atestam ao Agente Fiduciário que: (i) foram adotados procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros, na medida em que a Emissora; e (ii) o lastro mantem-se, conforme o caso, registrado/escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, nos termos e de acordo com da Lei nº 10.931/2004.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função. As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, 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.

*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário

** Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

14. Outras emissões

A presente Emissora não possui outras emissões nas quais a Vórtx exerce o papel de Agente Fiduciário