

EXERCÍCIO 2020

RELATÓRIO ANUAL

Leads CIA Securitizadora
2ª Emissão de CRI



Trustee DTVM

EMISSIONA.....	2
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	2
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	3
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CRI	3
POSIÇÃO DOS CRIS	4
EVENTOS REALIZADOS 2020.....	4
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	4
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS	4
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	4
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	4
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	5
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS	5
EVENTOS SUBSEQUENTES - COVID 19	5
GARANTIA.....	5
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	5
VERIFICAÇÃO DO LASTRO.....	5
REGIME FIDUCIÁRIO	6
PATRIMÔNIO SEPARADO	6
DECLARAÇÃO.....	6

EMISSION

Denominação Comercial: Leads CIA Securitizadora

CNPJ: 21.414.457/0001-12

Categoria de Registro: 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:

BRFSECCRI088

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 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 UTMV.

Atualização do Valor Nominal:

Os CRI serão atualizados monetariamente pelo IPCA/ IBGE

Pagamento da Atualização:

O pagamento da atualização ocorrerá de acordo com a tabela Pagamento de Amortização e Remuneração Programada dos CRI

Remuneração:

16,00% a.a.

Início da Rentabilidade:

A partir da data de emissão

Pagamento da Remuneração:

Data de Pagamento da Remuneração		
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 2020, qual seja 1º Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado em 01 de junho de 2020. Veja na íntegra:

[TERMO DE SECURITIZAÇÃO](#)
[1º 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 01.06.2020 foi realizada AGT em que foi deliberada e aprovada: (i) a inclusão das Cláusulas 7.5.2. e 7.5.3. e o ajuste da Cláusula 7.5.1. no Termo de Securitização para estabelecer prazo de cura para resolução das hipóteses de Vencimento Antecipado, bem como a necessidade de convocação de AGT para definição de enquadramento da situação fática como Hipótese de Vencimento Antecipado; (ii) a liberação de recursos oriundos de novas integralizações para a Devedora, até o Valor de Principal dos CRI, sempre que, após solicitação formal à Securitizadora, fique comprovada a necessidade das mesmas para o complemento do fluxo de caixa e a consequente conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário; (iii) a rerratificação da liberação de recursos oriundos da integralização realizada em 20 de abril de 2019, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais); (iv) a alteração das cláusulas 3.1. e 3.1.1. da CCB; (v) a substituição do Anexo II do Termo de Securitização; (vi) a modificação do item “Data de Vencimento Final” da Cláusula 1.1. do Termo de Securitização para refletir a mudança do fluxo de pagamento dos Juros Remuneratórios; (vii) a alteração do item 2, da Cláusula 2.5.3. da CCB; (viii) a autorização para ajuste da Cláusula 2.5.3 da CCB; (ix) a autorização para ajuste da Cláusula 7.5.1.1 da CCB, que se refere ao cálculo do ILG quando existir inadimplência superior a 90 (noventa) dias; (x) a alteração das Cláusulas 6.1.2, 6.1.3 e 6.6.1 do Termo de Securitização referente à Atualização Monetária, Remuneração e Amortização dos CRI; (xi) a alteração da Cláusula XVIII do Termo de Securitização com o intuito de dispensar a necessidade de renovação anual da classificação

de risco da Emissão elaborada pela Agência de Rating; (xii) a autorização para formalização dos aditamentos necessários decorrentes da AGT 19.02.2019 sem a implicação de penalidades à Emissora e ao Agente Fiduciário ante ao lapso temporal entre a data de celebração da AGT 19.02.2019 e a efetiva celebração dos aditamentos decorrentes desta; e (xiii) a autorização para o Agente Fiduciária e a Emissora adotarem as providências necessárias para o aperfeiçoamento do deliberado na presente Assembleia, dentre as quais, celebração de documentos necessários e Aditamento do Termo de Securitização. Veja na íntegra:

[AGT 01.06.2020](#)

POSIÇÃO DOS CRIS¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2020	R\$ 10.784,71004309	R\$ 49,02033571	R\$ 10.833,73037880	R\$ 21.667.460,76
31/12/2019	R\$ 10.292,78697644	R\$ 46,78437074	R\$ 10.339,57134718	R\$ 10.401.608,78 ²

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
2.000	-	-	2.000

EVENTOS REALIZADOS 2020

Data	Evento	Valor Unitário
20/01/2020	Remuneração	R\$ 132,82758356
20/02/2020	Remuneração	R\$ 134,35517047
20/03/2020	Remuneração	R\$ 125,89894821
20/04/2020	Remuneração	R\$ 134,97388231
20/05/2020	Remuneração	R\$ 130,68428628
20/06/2020	Remuneração	R\$ 135,06833057
20/07/2020	Remuneração	R\$ 130,68428628
20/08/2020	Remuneração	R\$ 135,41950085
20/09/2020	Remuneração	R\$ 135,90696894
20/10/2020	Remuneração	R\$ 131,81136490
20/11/2020	Remuneração	R\$ 137,10516908
20/12/2020	Remuneração	R\$ 133,79586963

No exercício de 2020, não ocorreram os eventos de resgate, amortização, conversão e repactuação.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2020 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 2020, e/ou 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 28.07.2020 foi realizada AGE em que foi deliberada e aprovada, entre outros pontos: (i) a alteração da sede social da Emissora para Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 4º e 5º andares (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP nº 04538-133.

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

² Em 31 de dezembro de 2019 havia 1.006 CRI integralizados.

Em 11.02.2020 foi publicado fato relevante, em que foi informado que: (i) a Indicar Participações e Investimentos LTDA., adquiriu ações a totalidade do capital social da Emissora, mediante aquisição do total de 245.000 (trezentas e quarenta e cinco mil) ações ordinárias nominativas da Emissora, passando a ser a controladora direta da Emissora.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

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

2020	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	DFP
------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não havia 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:

“Impactos do COVID-19 (Coronavírus) nos negócios da Securitizadora

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 Securitizadora 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 Securitizadora considera que os impactos da pandemia estão adequadamente gerenciados até o momento, sem impactos financeiros significativos aos negócios.”

GARANTIA

Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão:

- (i) Aval;
- (ii) Fundo de Reserva;
- (iii) Cessão Fiduciária;
- (iv) Alienação Fiduciária de Quotas e Imóveis.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Fundo de Reserva

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 31/12/2020 o saldo do Fundo de Reserva é de R\$ 1.414.575,03, 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.

Mantem também cópia de arquivos de relatórios emitidos pela B3-Cetip, 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 segrega 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 1.976 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 titulares dos CRI.

São Paulo, abril de 2021.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, alínea “b” da Lei nº 6.404 de dezembro de 1.976 e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, 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 2020 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”