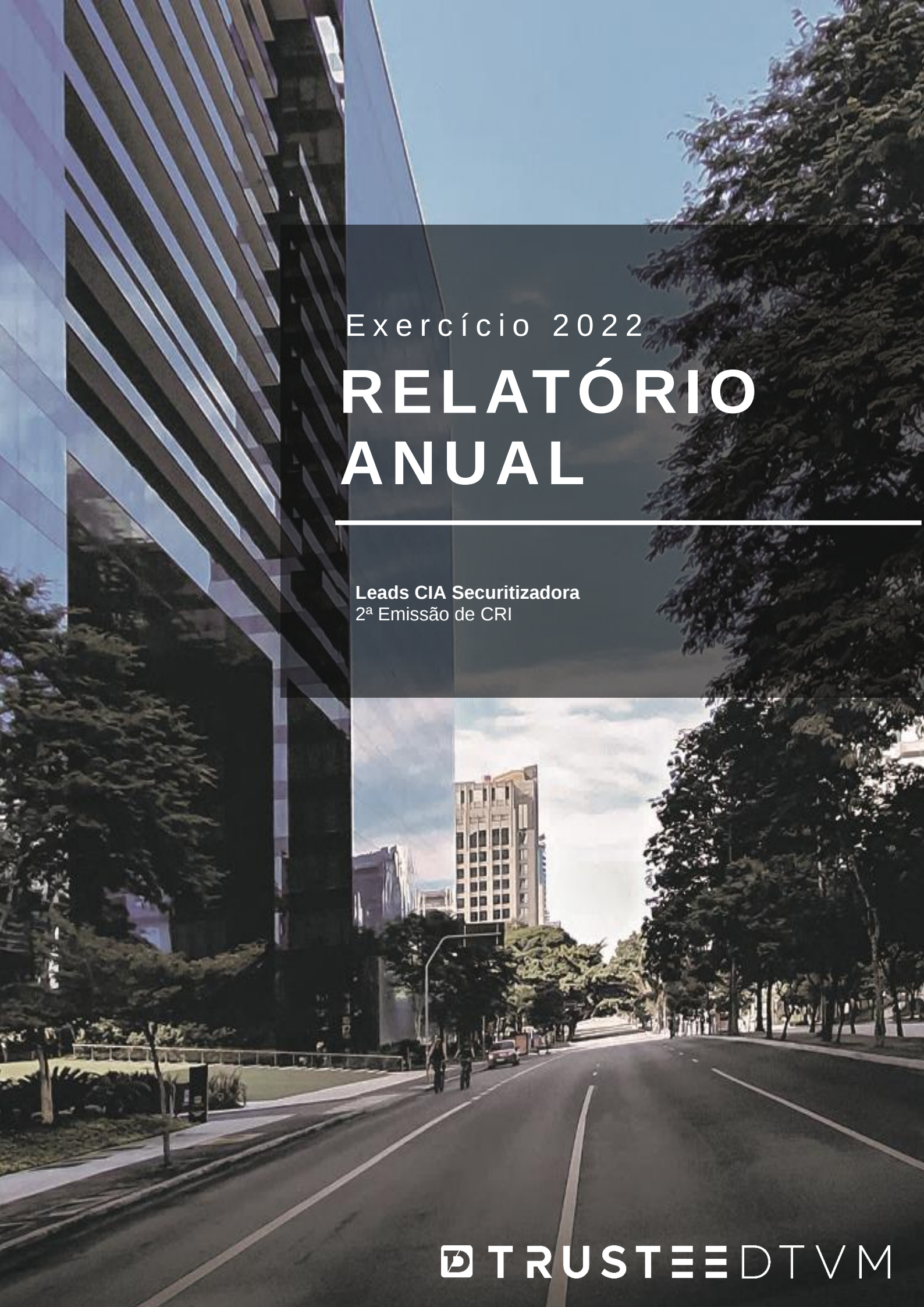




Exercício 2022

# RELATÓRIO ANUAL

---

Leads CIA Securitizadora  
2ª Emissão de CRI

## ÍNDICE

|                                                            |   |
|------------------------------------------------------------|---|
| EMISSIONA.....                                             | 2 |
| CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO .....                           | 2 |
| DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....                                | 3 |
| ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRIs .....                    | 3 |
| POSIÇÃO DOS CRIs .....                                     | 4 |
| EVENTOS REALIZADOS 2022 .....                              | 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 |
| ORGANOGRAMA.....                                           | 5 |
| DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSIONA.....                | 5 |
| ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS .....                        | 5 |
| GARANTIA .....                                             | 5 |
| FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS .....                | 5 |
| VERIFICAÇÃO DO LASTRO .....                                | 5 |
| REGIME FIDUCIÁRIO .....                                    | 6 |
| PATRIMÔNIO SEPARADO .....                                  | 6 |
| DECLARAÇÃO .....                                           | 6 |

**EMISSION**

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| <b>Denominação Comercial:</b> | Leads CIA Securitizadora |
| <b>CNPJ:</b>                  | 21.414.457/0001-12       |
| <b>Categoria de Registro:</b> | Categoria S2             |

**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 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 UTM

**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:**

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

**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 2022, 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 CRIS**

Em 29 de dezembro de 2022 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs ("AGT 29.12.2022") em que foi deliberada e aprovada: (i) o pagamento da Emissão mediante a dação em pagamento da CCI, mediante contrato de cessão de Cédula de Crédito Imobiliário a ser firmado entre a Emissora e respectivos Titulares de forma proporcional ao crédito detido pelos Titulares dos CRIs; (ii) a iniciação dos tramites para quitação dos CRIs, mediante a elaboração do aditamento do Termo de Securitização para previsão de possibilidade de dação em pagamento dos direitos creditórios aos Titulares dos CRI, estabelecendo os procedimentos a serem adotados; (iii) a retirada da integralidade dos CRIs do ambiente da B3 e a rescisão do contrato com a instituição escrituradora, bem como sua exoneração por quaisquer obrigações referentes à escrituração após a data de retirada de depósito; (iv) a alteração dos documentos da Emissão e elaboração dos documentos necessários para refletir às deliberações adotadas na AGT 29.12.2022, com intuito de pagamento da Emissão e consequente liquidação da operação e extinção dos CRIs em circulação, bem como autorizar o respectivo registro dos instrumentos necessários perante o registro competente e demais obrigações legais necessárias, e (v) que a Leads ou ainda o Agente Fiduciário, no que aplicável, tomem todas as medidas necessárias para efetivar o deliberado AGT 29.12.2022, podendo tomar quaisquer documentos e adotar todas as providências necessárias para o efetivo cumprimento do ora decidido.. Veja na íntegra:

[AGT 29.12.2022](#)

POSIÇÃO DOS CRIS<sup>1</sup>

| Data       | Valor Nominal       | Juros           | Preço Unitário      | Financeiro        |
|------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| 31/12/2022 | R\$ 7.375,26913994  | R\$ 21,41110696 | R\$ 7.396,68024690  | R\$ 14.793.360,49 |
| 31/12/2021 | R\$ 10.560,35585301 | R\$ 27,58794755 | R\$ 10.587,94380056 | R\$ 21.175.887,60 |

| Emitidas | Canceladas | Em Tesouraria | Em Circulação |
|----------|------------|---------------|---------------|
| 2.000    | -          | -             | 2.000         |

## EVENTOS REALIZADOS 2022

| Data       | Evento                     | Valor Unitário     |
|------------|----------------------------|--------------------|
| 20/01/2022 | Remuneração                | R\$ 89,69833746    |
| 20/01/2022 | Amortização Extraordinária | R\$ 1.330,89000000 |
| 20/02/2022 | Remuneração                | R\$ 84,51067237    |
| 20/02/2022 | Amortização Extraordinária | R\$ 291,35111500   |
| 20/03/2022 | Remuneração                | R\$ 74,32371213    |
| 20/03/2022 | Amortização Extraordinária | R\$ 632,22000000   |
| 20/04/2022 | Remuneração                | R\$ 77,38958854    |
| 20/04/2022 | Amortização Extraordinária | R\$ 337,89000000   |
| 20/05/2022 | Remuneração                | R\$ 73,09626832    |
| 02/06/2022 | Remuneração                | R\$ 31,73704107    |
| 02/06/2022 | Amortização Extraordinária | R\$ 322,45000000   |
| 20/06/2022 | Remuneração                | R\$ 42,54824238    |
| 20/07/2022 | Remuneração                | R\$ 71,37121591    |
| 20/08/2022 | Remuneração                | R\$ 74,25520052    |
| 20/09/2022 | Remuneração                | R\$ 74,25520052    |
| 20/10/2022 | Remuneração                | R\$ 71,84944428    |
| 20/10/2022 | Amortização Extraordinária | R\$ 360,04000000   |
| 20/11/2022 | Remuneração                | R\$ 71,00509892    |
| 25/11/2022 | Remuneração                | R\$ 11,42051649    |
| 25/11/2022 | Amortização Extraordinária | R\$ 515,39275842   |
| 20/12/2022 | Remuneração                | R\$ 53,78277243    |
| 21/12/2022 | Remuneração                | R\$ 2,14411880     |
| 21/12/2022 | Amortização Extraordinária | R\$ 29,73064723    |

No exercício de 2022, não ocorreram os eventos de resgate e conversão.

## INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2022 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 2022, 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

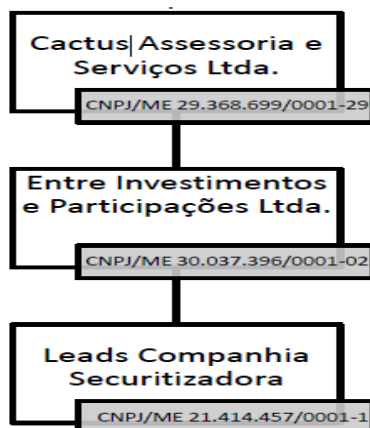
Em 10 de novembro de 2022 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária ("AGE 10.11.2022") em que foi deliberada, dentre outros itens: (i) o aumento do capital social da Emissora no valor R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais),

<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.

com a emissão de novas ações ordinárias nominativas pelo acionista Entre Investimentos e Participações Ltda..

## ORGANOGRAMA

Em 14 de fevereiro de 2023 recebemos da Emissora o organograma atualizado, conforme abaixo:



## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

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

Securitizadora

|      |                              |                              |                              |                     |
|------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------|
| 2022 | <a href="#">1º TRIMESTRE</a> | <a href="#">2º TRIMESTRE</a> | <a href="#">3º TRIMESTRE</a> | <a href="#">DFP</a> |
|------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------|

Patrimônio Separado

|      |                     |
|------|---------------------|
| 2022 | <a href="#">DFP</a> |
|------|---------------------|

## ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

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

## 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.

Não recebemos, da securitizadora, a informação do saldo do Fundo de Reserva em 31/12/2022, assim, não podemos confirmar o seu enquadramento.

## 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 UTM, 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 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 2023.



*“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 2022 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”*