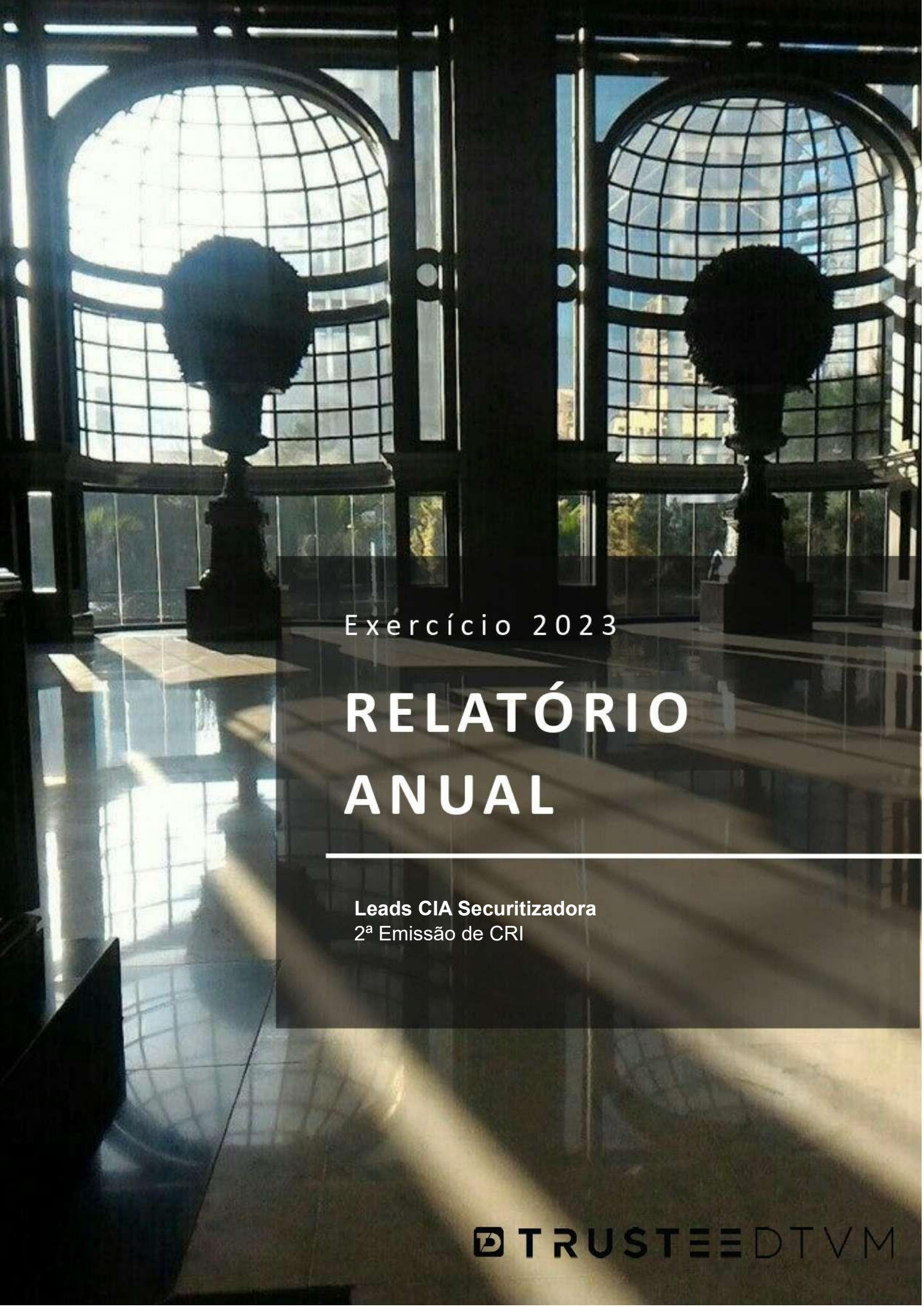


The background image shows a large, bright interior space, likely a lobby or atrium. It features two large, arched windows with a grid pattern, through which sunlight is streaming, creating a warm, golden glow. In the foreground, there are two large, dark, ornate planters or sculptures. The floor is highly reflective, mirroring the light and the architectural details. The overall atmosphere is one of elegance and grandeur.

Exercício 2023

RELATÓRIO ANUAL

Leads CIA Securitizadora
2ª Emissão de CRI

SUMÁRIO

EMISSORA	1
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	1
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	2
ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRI	3
POSIÇÃO DOS CRI	3
EVENTOS REALIZADOS 2023	3
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS	3
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS	3
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	3
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS	4
GARANTIA	4
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS	4
DECLARAÇÃO	4

EMISSION

Denominação Comercial:	Leads CIA Securitizadora
CNPJ:	21.414.457/0001-12
Categoria de Registro:	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 eram 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	20/01/2021	20/02/2023	20/03/2025
20/04/2019	20/02/2021	20/03/2023	20/04/2025
20/05/2019	20/03/2021	20/04/2023	20/05/2025
20/06/2019	20/04/2021	20/05/2023	20/06/2025
20/07/2019	20/05/2021	20/06/2023	20/07/2025
20/08/2019	20/06/2021	20/07/2023	20/08/2025
20/09/2019	20/07/2021	20/08/2023	20/09/2025
20/10/2019	20/08/2021	20/09/2023	20/10/2025
20/11/2019	20/09/2021	20/10/2023	20/11/2025
20/12/2019	20/10/2021	20/11/2023	20/12/2025
20/01/2020	20/11/2021	20/12/2023	20/01/2026
20/02/2020	20/12/2021	20/01/2024	20/02/2026
20/03/2020	20/01/2022	20/02/2024	20/03/2026
20/04/2020	20/02/2022	20/03/2024	20/04/2026
20/05/2020	20/03/2022	20/04/2024	20/05/2026
20/06/2020	20/04/2022	20/05/2024	20/06/2026
20/07/2020	20/05/2022	20/06/2024	20/07/2026
20/08/2020	20/06/2022	20/07/2024	20/08/2026
20/09/2020	20/07/2022	20/08/2024	20/09/2026
20/10/2020	20/08/2022	20/09/2024	20/10/2026
20/11/2020	20/09/2022	20/10/2024	20/11/2026
20/12/2020	20/10/2022	20/11/2024	20/12/2026
	20/11/2022	20/12/2024	20/01/2027
	20/12/2022	20/01/2025	
	20/01/2023	20/02/2025	

Amortização:

Em 1 (uma) única parcela na data de vencimento

Resgate Antecipado:

Não se aplicava à presente emissão

As características acima contemplam o previsto no Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, celebrados até o encerramento do exercício de 2023, 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 versão consolidada do Termo de Securitização na íntegra:

[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 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 devido 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 CRI1

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

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
2.000	2.000	-	-

EVENTOS REALIZADOS 2023

Data	Evento	Valor Unitário
20/01/2023	Remuneração	64,59025195
20/02/2023	Remuneração	R\$ 67,16679650
20/03/2023	Remuneração	R\$ 60,96174104
20/04/2023	Remuneração	R\$ 68,08993806
20/05/2023	Remuneração	R\$ 66,35172215
20/06/2023	Remuneração	R\$ 68,99170773
20/07/2023	Remuneração	R\$ 66,90995829

No exercício de 2023, não ocorreram os eventos de amortização, amortização extraordinária, prêmio, resgate e conversão.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2023 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 2023, e não atua em outras emissões de valores mobiliários do próprio emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

¹ 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.

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

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

DECLARAÇÃO

Declaramos que na qualidade de Agente Fiduciário desta emissão de CRI cumprimos todos os deveres e atribuições constantes no Termo de Securitização até a data da dação em pagamento dos CRI que ocorreu em 18 de julho de 2023, o qual ensejou a quitação integral dos CRI por parte da Emissora.

São Paulo, abril de 2024.



"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 2023 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"