

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

Leads CIA Securitizadora

2ª Emissão de CRI

EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	4
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CRI.....	4
PREÇO DOS CRIS.....	4
EVENTOS REALIZADOS 2019.....	5
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS	5
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS	5
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	5
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	5
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA	5
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS	5
EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19	5
GARANTIA.....	6
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS	6
VERIFICAÇÃO DO LASTRO.....	6
REGIME FIDUCIÁRIO	6
PATRIMÔNIO SEPARADO.....	6
DECLARAÇÃO	6

EMISSORA

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 dezembro de 2026

Quantidade:

2.000 (duas mil)

Valor Total da Emissão:

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.

Obs.: As características acima contemplam o previsto no Termo de Securitização celebrado em 26 de dezembro de 2018.

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 DOS TITULARES DOS CRI

Não foram realizadas assembleias no exercício de 2019.

PREÇO DOS CRIS¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2019	R\$ 10.292.78697644	R\$ 46.78437074	R\$ 10.339.57134718	R\$ 10.401.608,78
31/12/2018	R\$ 215.543.86136321	R\$ 961.83214975	R\$ 216.505.69351296	R\$ 6.495.170,81

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.006	-	-	1.006

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.

EVENTOS REALIZADOS 2019

Data	Evento	Valor Unitário
20/03/2019	Remuneração	R\$ 204,93138480
20/04/2019	Remuneração	R\$ 129,72433583
20/05/2019	Remuneração	R\$ 126,45505094
20/06/2019	Remuneração	R\$ 131,44215139
20/07/2019	Remuneração	R\$ 127,34115570
20/08/2019	Remuneração	R\$ 131,62617430
20/09/2019	Remuneração	R\$ 131,87633642
20/10/2019	Remuneração	R\$ 127,73633623
20/11/2019	Remuneração	R\$ 131,96872637
20/12/2019	Remuneração	R\$ 127,81302659

No exercício de 2019, não ocorreram os eventos de resgate, amortização, conversão e repactuação.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2019 a Emissora cumpriu, regularmente todas as obrigações previstas no Termo de Securitização com ressalvas a serem feitas com relação as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado, pois, o período de auditoria é de outubro de 2018 até setembro de 2019.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário 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

Não fomos informados pela Emissora da ocorrência de alterações estatutárias no exercício social de 2019, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício de 2019, na íntegra através do link: <https://www.fiduciario.com.br/wp-content/uploads/2020/04/DFP-LEADS--31.12.2019.pdf>

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações, no exercício de 2019. 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 exarado pelas superintendências de relações com Empresas, normas contábeis e de auditorias, ambas da Comissão de Valores Mobiliários, colacionamos as seguintes informações relacionadas ao COVID-19:

"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 Administração da 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. Na data de emissão destas demonstrações financeiras não é possível mensurar os riscos que possam surgir e conseqüentemente resultar em eventuais perdas que essa pandemia poderá gerar sobre as estimativas ou negócios da Companhia."

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 31/12/2019 o saldo do Fundo de Reserva é de R\$ 612.718,05, 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 1976 e no inciso XII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, junho de 2020.



"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 2019 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"