

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

Comentário do Desempenho	10
--------------------------	----

Notas Explicativas	11
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	22
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	23
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	24
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	345.000
Preferenciais	0
Total	345.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	86.010	120.979
1.01	Ativo Circulante	81.530	116.132
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.576	19.378
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	283
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	283
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	0	283
1.01.03	Contas a Receber	37.842	61.008
1.01.03.01	Clientes	37.842	43.363
1.01.03.01.01	Outras contas a Receber	37.842	43.363
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	17.645
1.01.03.02.02	Partes Relacionadas	0	17.645
1.01.06	Tributos a Recuperar	36.112	35.463
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	36.112	35.463
1.02	Ativo Não Circulante	4.480	4.847
1.02.03	Imobilizado	4.480	4.847
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.480	4.847

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	86.010	120.979
2.01	Passivo Circulante	11.440	11.420
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.440	6.420
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.347	5.080
2.01.03.01.02	Impostos retidos a recolher	417	646
2.01.03.01.03	Outros impostos federais	3.930	4.434
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	2.093	1.340
2.01.03.03.01	Impostos municipais	2.093	1.340
2.01.05	Outras Obrigações	5.000	5.000
2.01.05.02	Outros	5.000	5.000
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	5.000	5.000
2.02	Passivo Não Circulante	149.283	129.283
2.02.02	Outras Obrigações	149.283	129.283
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	149.283	129.283
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	149.283	129.283
2.03	Patrimônio Líquido	-74.713	-19.724
2.03.01	Capital Social Realizado	345.000	345.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-419.713	-364.724

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	20.421	17.421
3.03	Resultado Bruto	20.421	17.421
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-75.410	-129.941
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-75.410	-129.941
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-54.989	-112.520
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-54.989	-112.520
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-54.989	-112.520
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-54.989	-112.520
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,1594	-0,3261

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-54.989	-112.520
4.03	Resultado Abrangente do Período	-54.989	-112.520

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-32.085	4.252
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-54.622	-112.153
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) no Período	-54.989	-112.520
6.01.01.02	Depreciações	367	367
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	22.537	116.405
6.01.02.01	(Aumento)Redução em Impostos a Compensar	-649	-291
6.01.02.04	Aumento(Redução) em Impostos a Recolher	20	210
6.01.02.05	Aumento(Redução) em Contas a Pagar	0	-12.990
6.01.02.07	(Aumento)Redução em Contas a Receber	23.166	129.476
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	20.000	10.000
6.03.01	Aumento(Redução) em Partes Relacionadas	20.000	10.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-12.085	14.252
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	19.661	30.307
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.576	44.559

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	345.000	0	0	-364.724	0	-19.724
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	345.000	0	0	-364.724	0	-19.724
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-54.989	0	-54.989
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-54.989	0	-54.989
5.07	Saldos Finais	345.000	0	0	-419.713	0	-74.713

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	345.000	0	0	-3.634	0	341.366
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	345.000	0	0	-3.634	0	341.366
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-112.520	0	-112.520
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-112.520	0	-112.520
5.07	Saldos Finais	345.000	0	0	-116.154	0	228.846

Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	20.421	17.421
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	20.421	17.421
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-75.043	-129.574
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-75.043	-129.574
7.03	Valor Adicionado Bruto	-54.622	-112.153
7.04	Retenções	-367	-367
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-367	-367
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-54.989	-112.520
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-54.989	-112.520
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-54.989	-112.520
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-54.989	-112.520
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-54.989	-112.520

Comentário do Desempenho

A **Leads Cia. Securitizadora (Securitizadora)**, constituída em 15 de outubro de 2014, tem como objeto social: a) securitização de direitos creditórios comerciais, industriais, financeiros, agronegócio e imobiliários, compreendendo a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos imobiliários; b) a emissão e colocação no mercado privado de títulos, valores imobiliários e de Certificados de Recebíveis Imobiliários; c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Durante o exercício de 2018 foi feita a 2ª Emissão da 1ª Série com as características abaixo:

2ª emissão

- Série: 1ª;
- Data de emissão: 26 de dezembro de 2018;
- Valor global da emissão: R\$ 20.000.000;
- Quantidade de CRIs: 2.000;
- Quantidade de CRIs integralizados: 153
- Quantidade unitário: 10.000;
- Prazo de amortização: no vencimento final;
- Juros remuneratórios: 16,00% a.a.;
- Atualização monetária: mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 20 de dezembro de 2026.

Em 2019 foi feita a 3ª Emissão da 1ª Série com as características abaixo:

3ª emissão

- Série: 1ª;
- Data de emissão: 05 de junho de 2019;
- Valor global da emissão: R\$ 11.500.000;
- Quantidade de CRIs: 1.150;
- Quantidade de CRIs integralizados: 165
- Quantidade unitário: 10.000;
- Prazo de amortização: no vencimento final;
- Juros remuneratórios: 16,00% a.a.;
- Atualização monetária: mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 20 de maio de 2023

No trimestre findo em 31 de março de 2021 não foram feitas novas emissões.

Notas Explicativas

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias
Período findo em 31 de março de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A **Leads Cia. Securitizadora (Securitizadora)**, constituída em 15 de outubro de 2014, tem como objeto social: a) securitização de direitos creditórios comerciais, industriais, financeiros, agronegócio e imobiliários, compreendendo a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos imobiliários; b) a emissão e colocação no mercado privado de títulos, valores imobiliários e de Certificados de Recebíveis Imobiliários; c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Em 18 de julho de 2018 foi deliberado por Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações a venda das ações da Securitizadora para “Centara Fundo de Investimentos Participações Empresas Emergentes”, fundo de investimento representado pela sua Administradora “Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.”, no qual foi transferido a totalidade das ações, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de quaisquer espécies (“Ações”).

1.1 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.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras intermediárias

2.1. Autorização

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia em 10 de maio de 2021.

Notas Explicativas

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período findo em 31 de março de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

2.2. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Conforme previsto na Lei nº 9.514/97, as companhias securitizadoras de crédito imobiliário estão obrigadas a manter a contabilidade individualizada por projeto. Dessa forma, as informações financeiras intermediárias em 31 de março de 2021, incluem os saldos relativos à Leads Cia Securitizadora, bem como os saldos relativos ao projeto.

Base de mensuração - as informações financeiras intermediárias foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

Moeda funcional e moeda de apresentação - estas informações são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Securitizadora.

Uso de estimativas e julgamentos - as informações financeiras intermediárias foram preparadas de acordo com as normas do CPC, as quais exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessário, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no próprio período em quaisquer períodos futuros afetados.

As informações financeiras intermediárias de 31 de março de 2021 foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Securitizadora.

Notas Explicativas

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período findo em 31 de março de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas informações financeiras intermediárias são as seguintes:

3.1. Receitas e despesas

As receitas e despesas são contabilizadas pelo regime de competência, incluindo os efeitos das variações monetárias computados sobre ativos e passivos indexados.

3.2. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido, no caso de ativo financeiro ou passivo financeiro que não seja pelo valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativo financeiro ou passivo financeiro. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias:

- (i) Custo amortizado;
- (ii) Valor justo por meio do resultado;
- (iii) Valor justo por meio do resultado abrangente.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte.

3.3. Imposto de Renda e Contribuição Social

A provisão para Imposto de Renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro tributável à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro anual tributável excedente a R\$ 240.000, e a provisão para Contribuição Social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

3.4. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos estão demonstrados pelo valor líquido de realização e/ou formação. Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do balanço.

Notas Explicativas

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período findo em 31 de março de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.5. Avaliação do valor recuperável dos ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Se houver alguma evidência de “*impairment*” para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa registrada no patrimônio líquido é transferida e reconhecida na demonstração do resultado.

3.6. Demonstração do Valor Adicionado

A Securitizadora elaborou as Demonstrações dos Valores Adicionados (DVA) nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade, aplicáveis às companhias registradas na CVM.

3.7. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2021

Não há novas normas, alterações e interpretações de normas em 31 de março de 2021.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos classificados como caixa e equivalentes de caixa nas demonstrações dos fluxos de caixa referem-se às disponibilidades da Securitizadora representadas por montante em caixa, depósitos bancários e às aplicações financeiras representadas por certificados de depósitos bancários. As aplicações financeiras estão contabilizadas a valor justo, representado pelo valor de resgate na data-base. Tais aplicações estão sendo apresentadas no ativo circulante e são consideradas como equivalentes de caixa, uma vez que podem ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo dos rendimentos auferidos até o momento do efetivo resgate.

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 os saldos estavam assim compostos:

	31/03/2021	31/12/2020
Bancos conta movimento	7.576	19.378
Aplicação financeira	-	283
	7.576	19.661

Notas Explicativas

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período findo em 31 de março de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs) - Cédulas de Crédito Bancário (CCBs)

Referem-se ao contrato de cessão de cédulas de créditos imobiliários (CCI) e cédulas de créditos bancários (CCBs), efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário. As principais características desses recebíveis são as seguintes:

Foram instituídos sob regime fiduciário e, consequentemente, constituem patrimônio separado com o propósito exclusivo de responder pela realização de certos direitos, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora, e constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Securitizadora. Foram adquiridos mediante escritura particular de cessão, sem garantia flutuante, com prazo final de vencimento até o ano de 2023.

Em 31 de março de 2021 e em 31 de dezembro de 2020 os saldos estavam assim demonstrados:

	31/03/2021	31/12/2020
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 1ª Emissão	25.487.421	24.405.090
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 2ª Emissão	22.193.178	21.667.461
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 3ª Emissão	11.292.906	10.779.592
	58.973.505	56.852.143

As Cédulas de Créditos estão classificadas na categoria "Custo amortizado" e contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo de aquisição, atualizadas pela taxa de 8,00% a.a. corrigidas pelo IPCA.

6. Certificados de recebíveis imobiliários

Referem-se à operação de captação de recursos junto ao mercado privado, por meio de título de emissão da própria Securitizadora, com prazo final de vencimento até o ano 2023. Os CRIs emitidos têm como lastro as CCIs/CCBs adquiridas pela Securitizadora, vinculados ao regime fiduciário, os quais ficam excluídos do patrimônio da Securitizadora. O acompanhamento desses CRIs é efetuado por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 saldos estavam assim demonstrados:

	31/03/2021	31/12/2020
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 1ª Emissão	25.487.421	24.405.090
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 2ª Emissão	22.193.178	21.667.461
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 3ª Emissão	11.292.906	10.779.592
	58.973.505	56.852.143

Notas Explicativas

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período findo em 31 de março de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Certificados de recebíveis imobiliários--Continuação

Certificados de créditos imobiliários (CRIs)

1ª emissão

- Série: 1º;
- Data de emissão: 15 de dezembro de 2017;
- Valor global da emissão: R\$ 18.000.000;
- Quantidade de CRIs: 36;
- Quantidade de CRIs integralizados: 27
- Quantidade unitário: 500.000;
- Prazo de amortização: 72 parcelas;
- Juros remuneratórios: 8,00% a.a.;
- Atualização monetária: mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 15 de dezembro de 2023.

2ª emissão

- Série: 1º;
- Data de emissão: 26 de dezembro de 2018;
- Valor global da emissão: R\$ 20.000.000;
- Quantidade de CRIs: 2.000;
- Quantidade de CRIs integralizados: 27
- Quantidade unitário: 10.000;
- Prazo de amortização: no vencimento final;
- Juros remuneratórios: 16,00% a.a.;
- Atualização monetária: mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 20 de dezembro de 2026.

3ª emissão

- Série: 1º;
- Data de emissão: 05 de junho de 2019;
- Valor global da emissão: R\$ 11.500.000;
- Quantidade de CRIs: 1.150;
- Quantidade de CRIs integralizados: 165
- Quantidade unitário: 10.000;
- Prazo de amortização: no vencimento final;
- Juros remuneratórios: 16,00% a.a.;
- Atualização monetária: mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 20 de maio de 2023

Os certificados de recebíveis imobiliários estão classificados na categoria “passivo financeiro não mensurado ao valor justo”, contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo atualizado.

Notas Explicativas

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período findo em 31 de março de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Tributos a compensar

O saldo estava assim representado:

	31/03/2021	31/12/2020
IRRF sobre aplicações financeiras	1.651	1.651
IRRF sobre faturamento	6.822	6.484
IRPJ e CSLL sobre estimativas	27.638	27.328
	36.111	35.463

8. Adiantamentos a receber

O saldo estava assim representado:

	31/03/2021	31/12/2020
Adiantamentos de despesas (a)	7.843	13.363
Outros adiantamentos (b)	30.000	30.000
	37.843	43.363

(a) Os montantes referem-se ao pagamento de despesas realizados pela Companhia e que posteriormente são reembolsados pelos patrimônios separados administrados pela mesma.

(b) Valor referente ao depósito de caução de aluguel, relacionado a sede da Companhia.

9. Contas a pagar

	31/03/2021	31/12/2020
Contas a pagar	5.000	5.000
	5.000	5.000

10. Obrigações fiscais e tributárias

	31/03/2021	31/12/2020
Impostos retidos a recolher	417	647
ISS a recolher	2.093	1.340
PIS a recolher	233	436
COFINS a recolher	3.697	3.997
	6.440	6.420

11. Partes relacionadas

Ativo	31/03/2021	31/12/2020
Acura Gestora de Recursos Ltda. (a)	-	17.645
	-	17.645
Ativo circulante	-	17.645
Ativo não circulante	-	-
Passivo	31/03/2021	31/12/2020
FG Participações S.A. (b)	55.000	55.000
Fundo Centara	14.283	14.283
CB Invest. Particip (c)	70.000	50.000
Leads Consultoria	10.000	10.000
	149.283	129.283
Passivo circulante	84.283	69.283
Passivo não circulante	65.000	65.000

Notas Explicativas

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período findo em 31 de março de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

11. Partes relacionadas--Continuação

- (a) Montante referente a contrato de mútuo firmado junto a Acura Gestora de Recursos Ltda que foi liquidado no dia 20 de janeiro de 2021.
- (b) O saldo é relativo a despesas operacionais da Securitizadora que foram pagas pela FG Participações S.A., sendo essa uma empresa participante do mesmo grupo econômico. Esses valores serão devolvidos à medida em que a Securitizadora for gerando caixa.
- (c) Montante referente a contrato de mútuo firmado junto a CB Investimentos e Participações.

12. Patrimônio separado - informações adicionais

Em atendimento a determinação da Lei nº 9.514/97, os registros contábeis da operação de securitização vêm sendo mantidos de forma segregada e, para fins dessas demonstrações financeiras estão consolidados. Os saldos individuais relativos a essa operação, estão demonstrados a seguir:

Ativos	31/03/2021	31/12/2020
Bancos	419.855	193.147
Aplicações financeiras	1.934.126	3.253.395
Cédulas de Créditos Imobiliários 1ª emissão	25.487.421	24.405.090
Cédulas de Créditos Imobiliários 2ª emissão	22.193.178	21.667.461
Cédulas de Créditos Imobiliários 3ª emissão	11.292.906	10.779.592
	61.327.486	60.298.685
Passivo	31/03/2021	31/12/2020
Certificados de recebíveis imobiliários 1ª emissão	25.487.421	24.405.090
Certificados de recebíveis imobiliários 2ª emissão	22.193.178	21.667.461
Certificados de recebíveis imobiliários 3ª emissão	11.292.906	10.779.592
Despesas da operação	2.353.981	3.446.542
	61.327.486	60.298.685

13. Gerenciamento de riscos

As operações da Securitizadora estão sujeitas aos fatores de riscos a seguir descritos:

a) Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Securitizadora sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. Para mitigar esses riscos, a Administração adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de suas contrapartes.

b) Risco de taxas de juros e inflação

Decorre da possibilidade de a Securitizadora sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, os CRI emitidos pela Securitizadora, são remunerados a taxas prefixadas acrescidas do mesmo índice de atualização monetária a que estão sujeitos as CCI que lastreiam a emissão.

Notas Explicativas

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período findo em 31 de março de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

13. Gerenciamento de riscos--Continuação

c) Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)

Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Securitizadora utiliza para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Administração monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado.

d) Análise de sensibilidade – efeito na variação do valor justo

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº. 475 de 17 de dezembro de 2008, a Securitizadora informa que não está exposta a riscos de mercado considerados relevantes por sua Administração, considerando as características dos instrumentos financeiros, bem como o fato de que as CCIs constituem lastro dos CRIs por pertencerem a um único projeto, sendo indexadas a um indexador comum.

14. Patrimônio líquido

O capital social totalmente subscrito é de R\$ 345.000 (R\$ 345.000 em dez/2020), dividido em 345.000 ações ordinárias, sem valor nominal, as quais se encontravam totalmente integralizadas em 31 de março de 2021.

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. A Companhia não apresentou lucros no encerramento do último exercício.

O Estatuto Social prevê a distribuição de dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76. A Companhia não apresentou lucros no encerramento do último exercício.

15. Receitas

	31/03/2021	31/03/2020
Serviços prestados (a)	22.602	19.282
(-) PIS	(147)	(126)
(-) COFINS	(904)	(771)
(-) ISS	(1.130)	(964)
	20.421	17.421

Notas Explicativas

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período findo em 31 de março de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

15. Receitas--Continuação

- (a) Durante o período findo em 31 de março de 2021, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 22.602 (R\$ 19.282 em março de 2020), decorrentes da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários.

16. Despesas administrativas e gerais

	31/03/2021	31/03/2020
Serviços prestados pessoa jurídica	(72.036)	(111.244)
Outras despesas administrativas	(3.374)	(18.697)
	<u>(75.410)</u>	<u>(129.941)</u>

17. Informações adicionais

- a) Durante os primeiros trimestres de 2021 e de 2020, a Securitizadora teve como política não operar com instrumentos financeiros derivativos, bem como não possuiu ativos e passivos atrelados a moedas estrangeiras, e, portanto, não teve exposição cambial.
- b) Não foram reconhecidos ativos e passivos contingentes e não existem processos classificados como prováveis e/ou possíveis de realização. Com relação a obrigações legais, fiscais e previdenciárias, a Securitizadora não está contestando judicialmente a legalidade e constitucionalidade de tributos e contribuições.
- c) A receita bruta de vendas e/ou serviços é composta, basicamente, pela prestação de serviços de estruturação e administração do CRI.
- d) As despesas administrativas são compostas, basicamente, por despesas com serviços técnicos especializados e despesas diversas.

18. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após o encerramento do primeiro trimestre findo em 31 de março de 2021.

19. Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento, nem registrou em 31 de março de 2021 qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores jurídicos, não possui contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável ou possível de perda.

Notas Explicativas

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período findo em 31 de março de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

20. Declaração dos diretores

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as demonstrações financeiras da Companhia e o relatório dos auditores independentes relativos ao trimestre findo em 31 de março de 2021.

21. Relação com auditores

A empresa de auditoria independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o período, além da auditoria externa.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos
Administradores e Acionistas da
Leads Cia. Securitizadora
São Paulo – SP

Revisamos as informações financeiras intermediárias da Leads Cia. Securitizadora (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

Revisamos, também, a Demonstração do Valor Adicionado (DVA), referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações financeiras intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRSs, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo as informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de maio de 2021.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1

Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os diretores declaram que:

- a) Reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes;
- b) Reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras apresentadas.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Os diretores declaram que:

- a) Reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes;
- b) Reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras apresentadas.