

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 30/09/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	8
--------------------------------	---

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	23
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	24
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	25
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2021
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 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	394.368	120.979
1.01	Ativo Circulante	184.825	116.132
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	95.318	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	52.708	61.008
1.01.03.01	Clientes	52.708	43.363
1.01.03.01.01	Outras contas a Receber	52.708	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	36.799	35.463
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	36.799	35.463
1.02	Ativo Não Circulante	209.543	4.847
1.02.03	Imobilizado	209.543	4.847
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	209.543	4.847

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	394.368	120.979
2.01	Passivo Circulante	579.402	11.420
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.140	6.420
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.609	5.080
2.01.03.01.02	Impostos retidos a recolher	1.116	646
2.01.03.01.03	Outros impostos federais	493	4.434
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	531	1.340
2.01.03.03.01	Impostos municipais	531	1.340
2.01.05	Outras Obrigações	577.262	5.000
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	558.169	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	558.169	0
2.01.05.02	Outros	19.093	5.000
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	19.093	5.000
2.02	Passivo Não Circulante	0	129.283
2.02.02	Outras Obrigações	0	129.283
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	129.283
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	129.283
2.03	Patrimônio Líquido	-185.034	-19.724
2.03.01	Capital Social Realizado	345.000	345.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-530.034	-364.724

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	25.990	66.832	20.421	58.263
3.03	Resultado Bruto	25.990	66.832	20.421	58.263
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-59.799	-228.148	-134.539	-362.871
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-59.799	-228.148	-134.539	-362.871
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-33.809	-161.316	-114.118	-304.608
3.06	Resultado Financeiro	0	-3.994	0	0
3.06.02	Despesas Financeiras	0	-3.994	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-33.809	-165.310	-114.118	-304.608
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-33.809	-165.310	-114.118	-304.608
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-33.809	-165.310	-114.118	-304.608
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-33,809	-0,4792	-0,2386	-0,8829

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-33.809	-165.310	-82.333	-304.608
4.03	Resultado Abrangente do Período	-33.809	-165.310	-82.333	-304.608

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	284.515	-20.051
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-161.148	-303.507
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) do Período	-165.310	-304.608
6.01.01.02	Depreciações	4.162	1.101
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	445.663	283.456
6.01.02.01	(Aumento)Diminuição em Contas a Receber	8.300	273.001
6.01.02.02	(Aumento)Diminuição em Impostos a Recuperar	-1.336	-969
6.01.02.03	Aumento(Diminuição) em Fornecedores	14.093	-12.990
6.01.02.04	Aumento(Diminuição) em Impostos a Pagar	-4.280	132
6.01.02.05	Aumento(Diminuição) em Partes Relacionadas	428.886	24.282
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-208.858	0
6.02.01	Aquisição de Imobilizado	-208.858	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	75.657	-20.051
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	19.661	30.307
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	95.318	10.256

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021

(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	-165.310	0	-165.310
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-165.310	0	-165.310
5.07	Saldos Finais	345.000	0	0	-530.034	0	-185.034

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020

(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	-304.608	0	-304.608
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-304.608	0	-304.608
5.07	Saldos Finais	345.000	0	0	-308.242	0	36.758

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	73.970	58.263
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	73.970	58.263
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-212.922	-361.769
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-212.922	-361.769
7.03	Valor Adicionado Bruto	-138.952	-303.506
7.04	Retenções	-4.162	-1.102
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.162	-1.102
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-143.114	-304.608
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-143.114	-304.608
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-143.114	-304.608
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	18.202	0
7.08.02.01	Federais	3.439	0
7.08.02.03	Municipais	14.763	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.994	0
7.08.03.01	Juros	3.994	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-165.310	-304.608
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-165.310	-304.608

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 semestre findo em 30 de setembro de 2021 não foram feitas novas emissões.

Leads Cia. Securitizadora **Notas Explicativas**

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A **Leads Cia. Securitizadora (Companhia)**, 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 Companhia 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).

Em 30 de abril de 2021 foi deliberado por Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações a venda das ações da Companhia para “Entre Investimentos e Participações 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 Companhia

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 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. Adicionalmente, a Companhia considera que os impactos da pandemia estão adequadamente gerenciados até o momento, sem impactos financeiros significativos aos negócios.

2. Base para elaboração e apresentação das informações financeiras intermediárias

2.1. Autorização

As informações financeiras intermediárias referentes ao período findo em 30 de setembro de 2021 foram aprovadas pela Administração da Companhia em 12 de novembro de 2021.

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das informações 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 30 de setembro 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 Companhia.

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 30 de setembro de 2021 foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia.

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na elaboração destas informações financeiras intermediárias estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente a todos os exercícios apresentados nessas informações financeiras intermediárias.

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.

Leads Cia. Securitizadora Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas 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 Companhia 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 informações financeiras, conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade, aplicáveis às companhias registradas na CVM.

3.7. Resultado por ação

Calculado de acordo com o CPC 41, o resultado básico por ação é obtido dividindo-se o resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia pela média ponderada da quantidade de ações.

4. Adoção de novos pronunciamentos, alterações e interpretações de pronunciamentos emitidos pelo IASB e CPC.

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não vigentes

A Companhia não adotou antecipadamente as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não vigentes:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 1	Classificação de Passivos como circulantes ou Não Circulantes.	01/01/2023
Alterações à IFRS 3	Referência à Estrutura Conceitual.	01/01/2022
Alterações à IAS 16	Imobilizado—Recursos Antes do Uso Pretendido.	01/01/2022
Alterações à IAS 37	Contratos Onerosos – Custo de Cumprimento do Contrato.	01/01/2022
Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020	Alterações à IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros e IFRS 16 - Arrendamentos.	01/01/2022

A Administração está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as informações financeiras intermediárias da Companhia em períodos futuros.

Leads Cia. Securitizadora Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

5. 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 Companhia 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 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, os saldos estavam assim compostos:

	30/09/2021	31/12/2020
Bancos conta movimento	95.318	19.378
Aplicação financeira	-	283
	95.318	19.661

6. Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs)

Referem-se a contratos de cessões de cédulas de créditos imobiliários (CCI), 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 Companhia, e constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Companhia. Foram adquiridos mediante escritura particular de cessão, sem garantia flutuante, com prazo final de vencimento até o ano de 2023.

Em 30 de setembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, os saldos estão assim demonstrados:

	30/09/2021	31/12/2020
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 1ª Emissão	26.447.486	24.405.090
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 2ª Emissão	21.488.395	21.667.461
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 3ª Emissão	6.376.390	10.779.592
	54.312.271	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.

Leads Cia. Securitizadora Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Certificados de recebíveis imobiliários

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

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, os saldos estão assim demonstrados:

	30/09/2021	31/12/2020
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 1ª Emissão	26.447.486	24.405.090
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 2ª Emissão	21.488.395	21.667.461
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 3ª Emissão	6.376.390	10.779.592
	54.312.271	56.852.143

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.

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Certificados de recebíveis imobiliários--Continuação

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.

8. Tributos a compensar

	30/09/2021	31/12/2020
IRRF sobre aplicações financeiras	1.651	1.651
IRRF sobre faturamento	7.509	6.484
IRPJ e CSLL sobre estimativas	27.639	27.328
	36.799	35.463

9. Adiantamentos a receber

	30/09/2021	31/12/2020
Adiantamentos de despesas (a)	7.843	13.363
Adiantamentos a fornecedores (b)	14.865	-
Outros adiantamentos (c)	30.000	30.000
	52.708	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) Saldo representado pela prestação de serviços comerciais realizados pela empresa BLS Company, no montante de R\$ 7.830, confecção de móveis planejados realizado pela empresa Tocco Moveis, no montante de R\$ 4.400 e outros adiantamentos no montante de R\$ 2.635
- (c) Valor referente ao depósito de caução de aluguel, relacionado a sede da Companhia.

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Imobilizado

Descrição – consolidado	Taxas anuais médias de depreciação e amortização (%)	Custo	Depreciação acumulada	2021 líquido	2020 líquido
Instalações	10%	128.256	(1.717)	126.539	-
Computadores e periféricos	20%	7.344	(3.599)	3.745	4.847
Móveis e utensílios administrativos	10%	78.948	(1.315)	77.633	-
Equipamentos de comunicação	10%	1.654	(28)	1.626	-
		216.202	(6.659)	209.543	4.847

A movimentação do ativo imobilizado está detalhada a seguir:

Custo	31/12/2020	Adições	Baixas	30/09/2021
Instalações	-	128.256	-	128.256
Computadores e periféricos	7.344	-	-	7.344
Móveis e utensílios administrativos	-	78.948	-	78.948
Equipamentos de comunicação	-	1.654	-	1.654
	7.344	208.858	-	216.202

Depreciação acumulada	31/12/2020	Adições	Baixas	30/09/2021
Instalações	-	(1.717)	-	(1.717)
Computadores e periféricos	(2.497)	(1.102)	-	(3.599)
Móveis e utensílios administrativos	-	(1.315)	-	(1.315)
Equipamentos de comunicação	-	(28)	-	(28)
	(2.497)	(4.162)	-	(6.659)

11. Contas a pagar

	30/09/2021	31/12/2020
Contas a pagar	19.093	5.000
	19.093	5.000

12. Obrigações fiscais e tributárias

	30/09/2021	31/12/2020
Impostos retidos a recolher	1.116	647
ISS a recolher	531	1.340
PIS a recolher	69	436
COFINS a recolher	424	3.997
	2.140	6.420

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

13. Partes relacionadas

Ativo	30/09/2021	31/12/2020
Acura Gestora de Recursos Ltda. – (a)	-	17.645
	-	17.645
Ativo circulante	-	17.645
Ativo não circulante	-	-
Passivo	30/09/2021	31/12/2020
FG Participações S.A.	-	55.000
Fundo Centara	-	14.283
CB Invest. Particip - (b)	70.000	50.000
Leads Consultoria	-	10.000
Entre Invest. Particip. Ltda. - (c)	488.169	-
	558.169	129.283
Passivo circulante	558.169	129.283
Passivo não circulante	-	-

- (a) Montante referente a contrato de mútuo firmado junto a Acura Gestora de Recursos Ltda que foi totalmente liquidado em 20 de janeiro de 2021;
- (b) Montante referente a contrato de mútuo firmado junto a CB Investimentos e Participações, que foi totalmente liquidado em outubro de 2021; e
- (c) O respectivo saldo foi convertido em aumento de capital, conforme apresentado na nota explicativa nº 24.

14. 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 informações financeiras intermediárias estão consolidados. Os saldos individuais relativos a essa operação, estão demonstrados a seguir:

Ativos	30/09/2021	31/12/2020
Bancos	309.138	193.147
Aplicações financeiras	2.916.833	3.253.395
Cédulas de Créditos Imobiliários 1ª emissão	26.447.486	24.405.090
Cédulas de Créditos Imobiliários 2ª emissão	21.488.395	21.667.461
Cédulas de Créditos Imobiliários 3ª emissão	6.376.390	10.779.592
	57.538.242	60.298.685
Passivo	30/09/2021	31/12/2020
Certificados de recebíveis imobiliários 1ª emissão	26.447.486	24.405.090
Certificados de recebíveis imobiliários 2ª emissão	21.488.395	21.667.461
Certificados de recebíveis imobiliários 3ª emissão	6.376.390	10.779.592
Despesas da operação	3.225.971	3.446.542
	57.538.242	60.298.685

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

15. Gerenciamento de riscos

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

a) Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Companhia 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 liquidez

Trata-se do risco relacionado a dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração desse risco é a de garantir que tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações sem causar perdas ou prejudicar as operações da Companhia, utilizando, se necessário, linhas de crédito disponíveis.

Na atual data base a administração não identificou passivos financeiros com risco de liquidez.

c) Risco de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia 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 CRIs emitidos pela Companhia, são remunerados a taxas prefixadas acrescidas o mesmo índice de atualização monetária a que estão sujeitos as CCI que lastreiam a emissão.

16. Operações por segmento

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 “Informações por segmento”, que é equivalente ao IFRS 8 “Segmentos operacionais”. O CPC 22 é mandatório para informações financeiras intermediárias cujos exercícios se encerram a partir de 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da Companhia que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que a Companhia opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e, por isso, considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

17. 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 30 de setembro 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.

18. Receitas

	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Serviços prestados (a)	28.766	73.970	22.602	64.486
(-) PIS	(187)	(481)	(147)	(420)
(-) COFINS	1.151	(2.959)	(904)	(2.579)
(-) ISS	(1.438)	(3.698)	(1.130)	(3.224)
	<u>25.990</u>	<u>66.832</u>	<u>20.421</u>	<u>58.263</u>

(a) Durante o período findo em 30 de setembro de 2021, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 73.970 (R\$ 64.486 em setembro de 2020), decorrentes da emissão dos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários.

19. Despesas administrativas e gerais

	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Serviços prestados pessoa jurídica	(44.536)	(177.706)	(86.269)	(325.566)
Outras despesas administrativas	(15.263)	(50.442)	(48.270)	(37.305)
	<u>59.799</u>	<u>(228.148)</u>	<u>(134.539)</u>	<u>(362.871)</u>

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

20. Informações adicionais

- a) Durante os três primeiros trimestres de 2021 e exercício de 2020, a Companhia adotou 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 Companhia 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 dos CRIs - Certificado de recebíveis Imobiliários.
- d) As despesas administrativas são compostas, basicamente, por despesas com serviços técnicos especializados e despesas diversas.

21. Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento, nem registrou em 30 de setembro 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.

22. 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 informações financeiras da Companhia e o relatório dos auditores independentes relativos ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021.

23. Relação com auditores

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

24. Eventos subsequentes

Na assembleia geral realizada em 20 de outubro de 2021, houve a deliberação quanto ao aumento do capital social em R\$ 1.000.000,00, passando para R\$ 1.345.000,00, cujo montante será integralizado até 30 de junho de 2022 pela Entre Investimentos e Participações Ltda. (Acionista). Adicionalmente, o passivo junto ao Acionista apresentado na nota explicativa nº 13.c, em 20 de outubro de 2021 foi convertido em aumento de capital como integralização parcial do montante deliberado.

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 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os períodos de nove 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) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

As informações financeiras intermediárias referidas anteriormente incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão executados com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de novembro de 2021.

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

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.