



**Leads Cia. Securitizadora
Patrimônio Separado da 1ª Série da
2ª Emissão - IF nº 18L1367003**

Demonstrações financeiras

Em 30 setembro de 2021

Com relatório dos auditores independentes

Leads Cia. Securitizadora

Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003

Demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais.....	7
Demonstração dos resultados	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	10

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À

Administradora e aos investidores do

Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003 (“Patrimônio Separado”)**, administrado pela **Leads Cia. Securitizadora (“Securitizadora” ou “Emissora”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021, e suas respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2021 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 9.514/97 e consideram as disposições previstas na ICVM nº 480/2009 e alterações, para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2.2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, foram preparadas exclusivamente para atendimento da Lei nº 9.514/97 e do art. 25-A da Instrução CVM nº 480/2009 e alterações, que requerem que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta separadamente. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável (*‘impairment’*) dos direitos creditórios (Notas explicativas nº 3.4 e nº 5)

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, como por exemplo, histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável.

Devido a relevância e ao nível de julgamento inerente a determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Avaliação da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliação das garantias;
- Avaliação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto--Continuação

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o nível de provisionamento de perdas por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de setembro de 2021.

Lastro dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 30 de setembro de 2021 e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Teste de existência por meio da inspeção da totalidade dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de setembro de 2021.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 9.514/97 e que também consideram as disposições previstas na ICVM nº 600/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

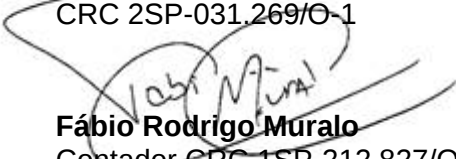
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 23 de dezembro 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

Baker Tilly 4Partners atuando como Baker Tilly é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

Leads Cia. Securitizadora

Balanços patrimoniais vinculados ao Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003 Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

Ativo				Passivo			
	Nota	30/09/2021	30/09/2020		Nota	30/09/2021	30/09/2020
Circulante				Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	4	1.517	1.397	Valores a devolver	7	1.517	1.397
		-----	-----			-----	-----
		1.517	1.397			1.517	1.397
		-----	-----			-----	-----
Não circulante				Não circulante			
Direitos creditórios	5	21.488	19.304	Certificado de recebíveis - CRI	6	21.488	19.304
		-----	-----			-----	-----
		21.488	19.304			21.488	19.304
		-----	-----			-----	-----
Total do ativo		23.005	20.701	Total do passivo		23.005	20.701
		=====	=====			=====	=====

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Leads Cia. Securitizadora

Demonstração dos resultados vinculados ao Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003 Exercícios findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

	Nota	30/09/2021	30/09/2020
Resultado operacional			
Receita financeira de juros c/ direitos creditórios	10	4.655	2.392
Despesa financeira de atualização do CRI	10	(4.655)	(2.392)
Lucro operacional bruto		-	-
Outras receitas/(despesas) operacionais			
Resultado de aplicações financeiras	10	55	22
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário		(55)	(22)
		-	-
Resultados dos exercícios		-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Leads Cia. Securitizadora

Demonstração dos fluxos de caixa vinculados ao Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003 Exercícios findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

	30/09/2021	30/09/2020
Atividades operacionais		
Recebimento de direitos creditórios	1.939	11.366
Rendimento de aplicação financeira	55	22
Outros recebimentos	12.537	4.897
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	14.531	16.285
Atividades de financiamentos		
Amortizações	(4.410)	(1.951)
Outras saídas	(10.001)	(13.465)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(14.411)	(15.416)
Saldo líquido de caixa e equivalentes de caixa	120	869
No início do exercício	1.397	528
No final do exercício	1.517	1.397
Saldo líquido de caixa e equivalentes de caixa	120	869

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Leads Cia. Securitizadora

Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

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

1. Contexto operacional

A **Leads Cia. Securitizadora** (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”) constituída em 15/10/2014, refere-se a uma sociedade por ações de capital fechado, não financeira, com sede na Rua Iguatemi – nº192 – 20º andar - Cj 204 – Bairro Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP: 01451-010.

A Emissora tem por objeto social a exploração do negócio de:

- a)** Securitização de direitos creditórios comerciais, industriais, financeiros, agronegócio e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos imobiliários;
- b)** Emissão e colocação no mercado privado (sem intermediação de instituição financeira) de títulos, valores mobiliários e de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”);
- c)** Prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de títulos e valores mobiliários;
- d)** Prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de créditos imobiliários, de acordo com a Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 e das normas que vierem a alterá-la, substituí-la ou complementá-la; e
- e)** Realização de negócios e prestação de serviços de seleção, administração e cobrança de direitos de créditos lastreados nos títulos e valores mobiliários relacionados à atividade de securitização de créditos.

No desempenho do seu objeto social e na condição de emissora de recebíveis imobiliários e do agronegócio, em cumprimento ao disposto do art. 12 da Lei supracitada na alínea “**d)**” e da Instrução CVM 600, de 01 de agosto de 2018, a Securitizadora constituiu o Patrimônio Separado, ao qual se refere às demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas aos exercícios findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020.

Leads Cia. Securitizadora

Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

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

1. Contexto operacional—Continuação

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- i) Datas de início e término da emissão: 26/12/2018 a 20/12/2026;
- ii) Sumário das operações efetuadas: Emissão com lastro em CCI/CCBs adquiridas pela Securitizadora, vinculados ao regime fiduciário, os quais ficam excluídos do patrimônio da Securitizadora;
- iii) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso.
- iv) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da emissão; e
- v) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: Garantia dada por cessão de recebíveis decorrentes da venda parcelada de terrenos dos empreendimentos financiados pela operação.

1.1. Impactos da pandemia 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. No Brasil, alguns Estados e Municípios adotaram medidas a fim de tentar controlar o surto, restringindo o fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento de comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população.

Essas medidas foram adotadas com o intuito de impedir ou retardar a propagação da doença. Além disso, essas medidas influenciaram o comportamento da população em geral, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores, bem como, na redução de consumo.

Mesmo diante deste cenário, a Emissora não identificou impactos significativos relacionados aos efeitos da pandemia.

Leads Cia. Securitizadora

Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

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

2. Base para preparação e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Autorização

A autorização para emissão das demonstrações financeiras foi concedida pela Diretoria da Emissora em 23 de dezembro de 2021.

2.2. Base de preparação

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram preparadas e estão sendo apresentadas em cumprimento a Instrução nº 600/18 da Comissão de Valor Mobiliários (CVM) e atendem aos requisitos específicos estipulados na referida instrução.

As demonstrações financeiras são preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. As demonstrações financeiras são preparadas utilizando a contabilização pelo regime de competência, exceto as demonstrações de fluxo de caixa.

A Administração do Patrimônio Separado declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas nas demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administração do Patrimônio Separado na sua gestão.

2.3. Moeda funcional

As demonstrações financeiras são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que o Patrimônio Separado opera). Ao definir a moeda funcional do Patrimônio Separado a Securitizadora considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações financeiras findas em 30 de setembro de 2021 e de 2020 são apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação do Patrimônio Separado. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras está de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que 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. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utiliza as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

Leads Cia. Securitizadora

Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

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

2. Base para preparação e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.4. Uso de estimativas e julgamentos--Continuação

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas respectivamente.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a preparação dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

3.1. Apuração do resultado

a) Receita de intermediação financeira

Composta pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômico-financeiros, poderão ser efetivamente auferidos; (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

b) Despesa de intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente a emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixas e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços e não superando o valor de mercado.

Leads Cia. Securitizadora

Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação**3.3. Instrumentos financeiros****a) Ativos financeiros não derivativos**

São classificados nas seguintes categorias: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR): Representados por aplicações financeiras, que compõem o saldo de caixa e equivalente de caixa, e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o conhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Tais ativos são classificados como VJR se não atenderem as condições necessárias para mensuração ao custo amortizado, conforme demonstrado no item abaixo.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo, cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais e seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, por intermédio do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

b) Passivos financeiros não derivativos

Compreendem as captações emissões dos certificados de recebíveis da Securitizadora detidos pelo Patrimônio Separado. São inicialmente reconhecidos a valor justo e no caso de empréstimos e financiamentos e contas a pagar, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros do Patrimônio Separado incluem contas a pagar. Após reconhecimento inicial, as emissões sujeitas a juros são mensuradas subsequentemente pelo custo por meio do resultado.

3.4. Redução ao valor recuperável ("impairment")**a) Ativos financeiros**

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas por redução ao valor recuperável sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Leads Cia. Securitizadora

Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação**3.4. Redução ao valor recuperável ("*impairment*")--Continuação****a) Ativos financeiros--Continuação**

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas por redução ao valor recuperável, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e suas garantias considerando informações prospectivas.

O Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando é pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma).

b) Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável

As perdas por redução ao valor recuperável são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas por redução ao valor recuperável são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa, ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber.

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

Com relação aos devedores: Será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.

Com relação as garantias: Será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) coobrigação do cedente ou de terceiros ("*fiança*"), (ii) cessão fiduciária ("*colateral*"), (iii) garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca) e (iv) outras.

Leads Cia. Securitizadora

Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação**3.4. Redução ao valor recuperável ("*impairment*")--Continuação****b) Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável--Continuação**

Com relação as obrigações do Patrimônio Separado: Serão considerados os valores relativos a (i) Pagamentos futuros devidos aos investidores, (ii) Despesas para administração da operação até seu encerramento e (iii) Custos estimados com execução das garantias.

3.5. Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

3.6. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor do Patrimônio Separado e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Patrimônio Separado possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.7. Provisões, ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

3.8. Demonstração do fluxo de caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método direto de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) "Demonstração dos fluxos de caixa", emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Leads Cia. Securitizadora

Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação**3.9. 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 Emissora 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 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 e IFRS 9 – Instrumentos Financeiros.	01/01/2022

A Administração está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção das normas listadas acima tenha relevância sobre as demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	30/09/2021	30/09/2020
Aplicações financeiras	1.517	1.397
	1.517	1.397

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020, as aplicações financeiras referem-se a títulos privados de renda fixa CDBs, sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

5. Direitos creditórios

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020 os saldos estavam assim demonstrados:

	30/09/2021	30/09/2020
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 2ª Emissão	21.488	19.304
	21.488	19.304
Circulante	-	-
Não circulante	21.488	19.304

As Cédulas de Créditos estão classificadas na categoria “Custo amortizado” e contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo de aquisição, atualizadas pela taxa de 16,00% a.a. corrigidas pelo IPCA.

Leads Cia. Securitizadora

Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

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

5. Direitos creditórios--Continuação

- a) **Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas (se aplicável):**

Créditos vinculados por prazo de vencimento (a vencer)	30/09/2021	30/09/2020
Acima de 365 dias	21.488	19.304
Total	48.262	19.304

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020 o Patrimônio Separado não tinha saldo inadimplente dentre os seus direitos creditórios.

- b) **Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício**

Na análise da Emissora, que levou em consideração o histórico de pagamentos, a capacidade de liquidação dos devedores e avaliação das garantias em relação ao saldo devedor, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao Patrimônio Separado nos exercícios findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020.

- c) **Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios**

Cessão de recebíveis decorrentes da venda parcelada de unidades residenciais dos empreendimentos financiados pela operação.

- d) **Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos**

Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora iniciam-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e levam em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do Patrimônio Separado.

- e) **Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores**

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação de valores pelos devedores da operação ou por gatilhos de amortização estabelecidos no termo de securitização da operação. Não houve qualquer evento de pré-pagamento nos exercícios findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020.

- f) **Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e/ou benefícios descrição dos direitos creditórios adquiridos**

A Emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de certificados de titularidade dos investidores.

- g) **Regime fiduciário**

Foi instaurado o regime fiduciário nos termos dos artigos 9º a 15º da Lei nº 9.514/97.

Leads Cia. Securitizadora

Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

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

5. Direitos creditórios--Continuação**h) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado**

Aos investidores cabem o direito de voto, onde cada certificado de recebíveis imobiliários (CRI) corresponde a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

As deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) representando, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRIs em circulação, salvo quando o Termo de Securitização da operação indicar quórum específico para uma ou mais deliberações.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

6. Certificado de recebíveis - CRI

Os certificados de recebíveis imobiliários estão assim apresentados:

	30/09/2021	30/09/2020
Certificados de recebíveis imobiliários	21.488	19.304
	21.488	19.304
Circulante	-	-
Não circulante	21.488	19.304

Informações relativas ao Patrimônio Separado CRI 2ª Série.

Data de emissão:	26/12/2018
Data de vencimento:	20/12/2026
Sumário:	Emissão com lastro CCB. Garantia dada por aval, alienação fiduciária de imóveis residenciais, cessão fiduciária de recebíveis de compra e venda de imóveis residenciais, fundo de despesas, fundo de reserva e fundo de liquidez.
Volume emitido:	R\$ 20.000.000,00 para uma quantidade de 2.000 papéis.
Quantidade integralizada:	728
Subordinação:	Sem subordinação
Remuneração:	16,00% ao ano + IPCA

Leads Cia. Securitizadora

Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

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

7. Valores a devolver

As despesas de emissão da operação foram retidas do valor captado para pagamento por conta e ordem da devedora. Os valores não gastos até 30 de setembro de 2021 estão contabilizados como valores a devolver e serão abatidos conforme as despesas sejam pagas.

	30/09/2021	30/09/2020
Valores a pagar	1.517	1.397

8. Instrumentos financeiros

O Patrimônio Separado participa das seguintes operações envolvendo instrumentos financeiros:

	30/09/2021
Ativos financeiros	Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 4)	1.517
Direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)	21.488
Certificado de recebíveis (Nota Explicativa nº 6)	21.488

	30/09/2020
Ativos financeiros	Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 4)	1.397
Direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)	19.304
Certificado de recebíveis (Nota Explicativa nº 6)	19.304

Os valores pelos quais estes instrumentos financeiros estão registrados aproximam-se dos seus respectivos valores de mercado, não produzindo, portanto, diferenças significativas na apresentação contábil.

9. Contingências

O Patrimônio Separado não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devam estar registrados nas demonstrações financeiras findas em 30 de setembro de 2021 e de 2020.

10. Resultado financeiro

O resultado financeiro é composto por receitas auferidas por aplicações em certificados de depósitos bancários, recebíveis financeiros da carteira de crédito deduzidos das despesas financeiras incorridas.

Descrição	30/09/2021	30/09/2020
Receitas financeiras		
Receitas de aplicações financeiras	55	22
Receita de juros s/carteira de crédito	4.655	2.392
Total das receitas financeiras	4.710	2.414
Despesas financeiras		
Despesa de juros s/emissões CRI	(4.655)	(2.392)
Total das despesas financeiras	(4.655)	(2.392)
Resultado financeiro	55	22

Leads Cia. Securitizadora

Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão - IF nº 18L1367003

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e de 2020

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

11. Partes relacionadas

Não ocorreram transações envolvendo partes relacionadas nos exercícios findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020.

12. Relação dos principais prestadores de serviço, sua forma de remuneração e as despesas

Para o cumprimento das obrigações relacionadas a emissão, o Patrimônio Separado conta com prestadores de serviços. Relacionamos a seguir as empresas, bem como, a forma de remuneração:

Natureza do serviço	Empresa	Forma de remuneração	R\$ – Despesas incorridas
Administração de carteira de recebíveis; monitoramento e acompanhamento de contratos imobiliários; Controle de inadimplência, etc.	SERV+ Empreendimentos Imobiliários e Administração Ltda EPP	Mensal	4
Escrituração, custódia e liquidação	Planner corretora de valores S/A	Mensal	3

13. Relação com auditores

Informamos que a empresa contratada para auditoria independente das demonstrações financeiras, a Baker Tilly Auditores Independentes não prestou nos exercícios de 2021 e de 2020 outros serviços que não sejam de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, nos quais o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho e nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover o interesse deste.

14. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 30 de setembro de 2021.
