

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 - 01/01/2022 à 31/03/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	8
--------------------------------	---

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

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

Notas Explicativas	12
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	24
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	25
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	26
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	1.233.169
Preferenciais	0
Total	1.233.169
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	474.235	382.690
1.01	Ativo Circulante	257.393	159.774
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	184.988	88.110
1.01.03	Contas a Receber	34.581	34.387
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	34.581	34.387
1.01.03.02.01	Outra Contas a Receber	34.581	34.387
1.01.06	Tributos a Recuperar	37.824	37.277
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	37.824	37.277
1.02	Ativo Não Circulante	216.842	222.916
1.02.03	Imobilizado	216.842	222.916
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	216.842	222.916

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	474.235	382.690
2.01	Passivo Circulante	36.200	27.458
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.587	2.916
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.587	2.915
2.01.03.01.03	Outros impostos federais	1.587	2.915
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	0	1
2.01.03.03.01	Impostos municipais	0	1
2.01.05	Outras Obrigações	34.613	24.542
2.01.05.02	Outros	34.613	24.542
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	34.613	24.542
2.03	Patrimônio Líquido	438.035	355.232
2.03.01	Capital Social Realizado	1.233.169	1.033.169
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-795.134	-677.937

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	28.774	20.421
3.03	Resultado Bruto	28.774	20.421
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-145.971	-75.410
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-145.971	-75.410
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-117.197	-54.989
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-117.197	-54.989
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-117.197	-54.989
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-117.197	-54.989
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,095	-0,1594

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-117.197	-54.989
4.03	Resultado Abrangente do Período	-117.197	-54.989

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-103.122	-32.085
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-111.123	-54.622
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) no Período	-117.197	-54.989
6.01.01.02	Depreciações	6.074	367
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	8.001	22.537
6.01.02.01	(Aumento)Redução em Impostos a Compensar	-547	-649
6.01.02.04	Aumento(Redução) em Impostos a Recolher	-1.329	20
6.01.02.05	Aumento(Redução) em Contas a Pagar	10.071	0
6.01.02.07	(Aumento)Redução em Contas a Receber	-194	23.166
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	200.000	20.000
6.03.01	Aumento(Redução) em Partes Relacionadas	0	20.000
6.03.02	Integralização de Capital	200.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	96.878	-12.085
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	88.110	19.661
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	184.988	7.576

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(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	1.033.169	0	0	-677.937	0	355.232
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.033.169	0	0	-677.937	0	355.232
5.04	Transações de Capital com os Sócios	200.000	0	0	0	0	200.000
5.04.01	Aumentos de Capital	200.000	0	0	0	0	200.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-117.197	0	-117.197
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-117.197	0	-117.197
5.07	Saldos Finais	1.233.169	0	0	-795.134	0	438.035

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 de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	28.774	20.421
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	28.774	20.421
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-145.971	-75.043
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-145.971	-75.043
7.03	Valor Adicionado Bruto	-117.197	-54.622
7.04	Retenções	0	-367
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	0	-367
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-117.197	-54.989
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-117.197	-54.989
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-117.197	-54.989
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-117.197	-54.989
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-117.197	-54.989

Comentário do Desempenho



São Paulo, 12 de maio de 2022.

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.

Desde a sua constituição a Secutirizadora fez as seguintes emissões e características:

a) 1ª emissão (CRI Terras)

- Série: 1º;
- Data de emissão: 15 de dezembro de 2017;
- Valor global da emissão: R\$ 13.500.000,00;
- Quantidade de CRIs: 27;
- *Quantidade de CRIs cancelados: 9*
- 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.

b) 2ª emissão (CRI Bella Itumbiara)

- 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. (até 28 de outubro de 2021) - 11,00% a.a. (a partir de 29 de outubro de 2021, conforme AGT - Assembleia Geral de Titulares de 28/10/2021);
- Atualização monetária: Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 20 de janeiro de 2027.

c) 3ª emissão (CRI Soul)

- Série: 2º;
- Data de emissão: 05 de junho de 2019;

Comentário do Desempenho



- Valor global da emissão: R\$ 11.250.000;
- Quantidade de CRIs: 1.125;
- Quantidade de CRIs cancelados: 25 (conf. AGT - Assembleia Geral de Titulares de 11 de outubro de 2021);
- 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 2022 não foram feitas novas emissões.

Leads Cia. Securitizadora ("Companhia")
Julia Grasiela de O. Saito
Diretora Executiva

Sergio Venditti
Contador CRC 1SP124501/O-7

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias
Período de três meses findo em 31 de março de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado 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 foram aprovadas pela Administração da Companhia em 12 de maio de 2022.

Notas Explicativas**Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período de três meses findo em 31 de março de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado 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 31 de março de 2022, 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 financeiras intermediárias 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 as estimativas contábeis são reconhecidas no próprio período em quaisquer períodos futuros afetados.

As informações financeiras intermediárias de 31 de março de 2022 foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia.

Notas Explicativas**Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período de três meses findo em 31 de março de 2022

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado 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. Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência. A Companhia reconhece a receita, quando aplicável, e somente quando:

- i) O valor da receita pode ser mensurado com segurança; e
- ii) É provável que benefícios econômico-futuros fluirão para a Companhia.

Quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia. O valor da receita não é considerado como mensurável com segurança até que todas as contingências relacionadas com a venda tenham sido transferidas para o cliente. A Companhia baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada operação.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos de caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras cujo vencimento seja de até 90 dias da data da aplicação, registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não supera o valor de mercado.

As aplicações financeiras são reconhecidas e mensuradas pelo valor justo e os resultados financeiros auferidos nessas operações são alocados diretamente ao resultado.

3.3. Ativo circulante

São apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

3.4. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e perdas por redução do valor recuperável, quando aplicável. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas da Companhia.

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias
Período de três meses findo em 31 de março de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**3.5. Passivos**

Reconhecidos no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou como resultado de eventos passados, sendo provável que recursos econômicos sejam requeridos para liquidá-los. Alguns passivos envolvem incertezas quanto ao prazo e valor, sendo estimados na medida em que são incorridos e registrados por meio de provisão. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.6. 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; e
- (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.

3.7. 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.

Notas Explicativas**Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período de três meses findo em 31 de março de 2022

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

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**3.8. 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 encerramento do trimestre.

3.9. 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.

3.10. Demonstração dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das informações financeiras intermediárias, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 – Demonstrações dos fluxos de caixa.

3.11. 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 intermediárias, conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade, aplicáveis às Companhias registradas na CVM.

3.12. 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.

Notas Explicativas

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período de três meses findo em 31 de março de 2022

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

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

A Companhia não adotou antecipadamente a IAS nova e revisada a seguir, já emitidas e ainda não vigente:

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

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

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 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, os saldos estavam assim compostos:

	31/03/2022	31/12/2021
Bancos conta movimento	184.988	88.110
	184.988	88.110

6. Tributos a compensar

	31/03/2022	31/12/2021
IRRF sobre aplicações financeiras	1.651	1.651
IRRF sobre faturamento	8.465	7.987
IRPJ e CSLL sobre estimativas	27.708	27.639
	37.824	37.277

7. Adiantamentos a receber

	31/03/2022	31/12/2021
Adiantamentos de despesas (a)	4.581	4.387
Outros adiantamentos (b)	30.000	30.000
	34.581	34.387

(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.

Notas Explicativas

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período de três meses findo em 31 de março de 2022

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

8. Imobilizado

Descrição – consolidado	Taxas anuais médias de depreciação e amortização (%)	Custo	Depreciação acumulada	31/03/2022 líquido	2021 líquido
Instalações	10%	143.266	(8.880)	134.386	137.968
Computadores e periféricos	20%	7.344	(4.334)	3.010	3.378
Móveis e utensílios administrativos	10%	83.348	(5.446)	77.902	79.985
Equipamentos de comunicação	10%	1.654	(110)	1.544	1.585
		235.612	(18.770)	216.842	222.916

A movimentação do ativo imobilizado está detalhada a seguir:

Custo	31/12/2021	Adições	Baixas	31/03/2022
Instalações	143.266	-	-	143.266
Computadores e periféricos	7.344	-	-	7.344
Móveis e utensílios administrativos	83.348	-	-	83.348
Equipamentos de comunicação	1.654	-	-	1.654
	235.612	-	-	235.612

Depreciação acumulada	31/12/2021	Adições	Baixas	31/03/2022
Instalações	(5.298)	(3.582)	-	(8.880)
Computadores e periféricos	(3.966)	(368)	-	(4.334)
Móveis e utensílios administrativos	(3.363)	(2.083)	-	(5.446)
Equipamentos de comunicação	(69)	(41)	-	(110)
	(12.696)	(6.074)	-	(18.770)

9. Obrigações fiscais e tributárias

	31/03/2022	31/12/2021
Impostos retidos a recolher	563	1.891
ISS - Imposto Sobre Serviços a recolher	531	531
PIS - Programa de Integração Social a recolher	69	69
COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social a recolher	424	424
	1.587	2.915

10. Contas a pagar

	31/03/2022	31/12/2021
Contas a pagar	34.613	24.542
	34.613	24.542

Notas Explicativas**Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período de três meses findo em 31 de março de 2022

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

11. Informações sobre emissão de certificados de recebíveis imobiliários – Patrimônio Separado

Com a publicação da Instrução CVM nº 600, datada de 01 de agosto de 2018, foram instituídas novas disposições envolvendo Certificados de Recebíveis Imobiliários e alterados determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela Comissão de Valores Mobiliários. Nesse contexto, destacamos o art. 34 dessa ICVM nº 600 que acrescentou à Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, o art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer o tratamento, em se tratando de Companhia Securitizadora, de cada Patrimônio Separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras, desde que a Companhia Securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades anônimas. Em atendimento a essa disposição, a partir do exercício encerrado em 30 de setembro de 2019, a Companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas, as demonstrações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores, em até 03 (três) meses após o encerramento do exercício social, o qual foi estabelecido como sendo 30 de setembro de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos. Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRIs emitidos esse regime.

Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores. Em 31 de março de 2022 a Companhia é responsável pela gestão de 3 (três) Patrimônios Separados, que totalizam ativos no montante de R\$ 43.870.115 (R\$ 45.616.600 em 2021), que são lastro para R\$ 43.870.115 (R\$ 45.616.600 em 2021) em Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Até o encerramento do primeiro trimestre de 2022, estavam ativas as seguintes operações de Certificados de Créditos Imobiliários (CRIs):

1ª Emissão (CRI Terras)

- Série: 1º;
- Data de emissão: 15 de dezembro de 2017;
- Valor global da emissão: R\$ 13.500.000,00;
- Quantidade de CRIs: 27;
- Quantidade de CRIs cancelados: 9;
- 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.

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias
Período de três meses findo em 31 de março de 2022
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Informações sobre emissão de certificados de recebíveis imobiliários--Continuação**2ª Emissão (CRI Bella Itumbiara)**

- 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: 27;
- Quantidade unitário: 10.000;
- Prazo de amortização: no vencimento final;
- Juros remuneratórios: 16,00% a.a. (até 28 de outubro de 2021) - 11,00% a.a. (a partir de 29 de outubro de 2021, conforme AGT - Assembleia Geral de Titulares de 28/10/2021);
- Atualização monetária: Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 20 de janeiro de 2027.

3ª Emissão (CRI Soul)

- Série: 2ª;
- Data de emissão: 05 de junho de 2019;
- Valor global da emissão: R\$ 11.250.000;
- Quantidade de CRIs: 1.125;
- Quantidade de CRIs cancelados: 25 (conf. AGT - Assembleia Geral de Titulares de 11 de outubro de 2021);
- 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 de três meses findo em 31 de março de 2022

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

12. 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.

d) 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 Companhia 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.

e) 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 Companhia 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 CCI constituem lastro dos CRI por pertencerem a um único projeto, sendo indexadas a um indexador comum.

Notas Explicativas**Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período de três meses findo em 31 de março de 2022

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

13. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

Conforme requerido nas normas brasileiras de contabilidade aplicáveis às Companhias abertas, a Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado.

Essas demonstrações fundamentadas em conceitos macroeconômicos, buscam apresentar a parcela da Companhia na formação do produto interno bruto, por meio da apuração dos respectivos valores adicionados tanto pela Companhia quanto o recebido de outras entidades e a distribuição desses montantes aos seus empregados, entidades governamentais, credores por empréstimos, financiamentos e títulos de dívida, acionistas controladores e não controladores, e outras remunerações que configurem transferência de riqueza a terceiros.

O referido valor adicionado representa a riqueza criada pela Companhia, de forma geral, medido pelas receitas de vendas de bens e dos serviços prestados, menos os respectivos insumos adquiridos de terceiros, incluindo também o valor adicionado produzido por terceiros e transferido à Companhia.

14. Patrimônio líquido

O capital social totalmente subscrito é de R\$ 1.345.000 (R\$ 1.345.000 em dez/2021), dividido em 1.345.000 ações ordinárias, faltando integralizar R\$ 311.831 em 31 de dezembro de 2021. Em 22 de fevereiro de 2022, foi realizado integralização no valor de R\$ 200.000, faltando integralizar R\$ 111.831 em 31 de março de 2022. O aumento de capital no montante de R\$ 1.000.000 foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de outubro de 2021, mediante a emissão de 1.000.000 (um milhão) de ações ordinárias normativas, sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1 (um Real) cada ação.

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.

Notas Explicativas

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às Informações financeiras intermediárias

Período de três meses findo em 31 de março de 2022

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

15. Receitas

	31/03/2022	31/03/2021
Serviços prestados (a)	31.847	22.602
(-) PIS - Programa de Integração Social	(207)	(147)
(-) COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	(1.274)	(904)
(-) ISS - Imposto Sobre Serviços	(1.592)	(1.130)
	28.774	20.421

(a) Durante o período de três meses findo em 31 de março de 2022, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 31.847 (R\$ 22.602 em março de 2021), decorrentes da emissão dos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários.

16. Despesas operacionais

	31/03/2022	31/03/2021
Utilidades e serviços	(13.040)	(549)
Consultoria	(63.020)	(72.036)
Taxas CVM	(18.000)	-
Despesas de ocupação	(45.512)	(848)
Depreciação/amortização	(6.074)	(367)
Outras despesas gerais e administrativas	(325)	(1.610)
	(145.971)	(75.410)

17. Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento, nem registrou em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro 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.

18. 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 intermediárias da Companhia e o relatório dos auditores independentes relativos ao período de três meses findo em 31 de março de 2022.

19. Relação com auditores

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

20. Eventos subsequentes

Não houve qualquer evento subsequente relevante para as informações financeiras intermediárias encerradas em 31 de março de 2022.

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 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 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) 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 três meses findo em 31 de março de 2022, 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 maio de 2022.

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

Fábio Rodrigo Muralo Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-212.827/O-0 Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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 intermediárias da Companhia e o relatório dos auditores independentes relativos ao período de três meses findo em 31 de março de 2022.

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

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 intermediárias da Companhia e o relatório dos auditores independentes relativos ao período de três meses findo em 31 de março de 2022.