

Leads Cia. Securitizadora

Informações financeiras intermediárias

Com relatório de revisão dos auditores independentes

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2020

Leads Cia. Securitizadora

Informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2020

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as informações
financeiras intermediárias 3

Informações financeiras auditadas

Informações trimestrais – ITR..... 5
Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias 18

Relatório dos auditores independentes sobre as informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2020

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 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias

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

Outros assuntos

Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

Revisamos, também, as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de novembro de 2020.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0

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	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

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

Pareceres e Declarações

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	11
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	12
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2020
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)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	120.608	413.793
1.01	Ativo Circulante	115.394	407.478
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	9.974	30.025
1.01.02	Aplicações Financeiras	282	282
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	282	282
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	282	282
1.01.03	Contas a Receber	69.530	342.531
1.01.03.01	Clientes	0	31.786
1.01.03.01.01	Clientes	31.786	31.786
1.01.03.01.02	Provisão para Perdas	-31.786	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	69.530	310.745
1.01.03.02.01	Outra Contas a Receber	69.530	113.100
1.01.03.02.02	Partes Relacionadas	0	197.645
1.01.06	Tributos a Recuperar	35.608	34.640
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	35.608	34.640
1.02	Ativo Não Circulante	5.214	6.315
1.02.03	Imobilizado	5.214	6.315
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.214	6.315

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	120.608	413.793
2.01	Passivo Circulante	18.850	17.426
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.568	4.436
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.815	3.256
2.01.03.01.02	Impostos retidos a recolher	3.815	3.256
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	753	1.180
2.01.05	Outras Obrigações	14.282	12.990
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.282	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	14.282	0
2.01.05.02	Outros	0	12.990
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	0	12.990
2.02	Passivo Não Circulante	65.000	55.000
2.02.02	Outras Obrigações	65.000	55.000
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	65.000	55.000
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	65.000	55.000
2.03	Patrimônio Líquido	36.758	341.367
2.03.01	Capital Social Realizado	345.000	345.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-308.242	-3.633

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	20.421	58.263	23.140	1.161.572
3.03	Resultado Bruto	20.421	58.263	23.140	1.161.572
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-102.754	-362.871	-79.505	-518.364
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-102.754	-362.871	-79.505	-518.364
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-82.333	-304.608	-56.365	643.208
3.06	Resultado Financeiro	0	0	-4.161	-18.482
3.06.01	Receitas Financeiras	0	0	4.924	7.938
3.06.02	Despesas Financeiras	0	0	-9.085	-26.420
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-82.333	-304.608	-60.526	624.726
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	38.941	-130.685
3.08.01	Corrente	0	0	38.941	-130.685
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-82.333	-304.608	-21.585	494.041
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-82.333	-304.608	-21.585	494.041
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,23860	-0,88290	-0,06260	1,43200

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	-82.333	-304.608	-21.585	494.041
4.03	Resultado Abrangente do Período	-82.333	-304.608	-21.585	494.041

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-20.051	128.552
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-303.507	494.702
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) do Período	-304.608	494.041
6.01.01.02	Depreciações	1.101	661
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	283.456	-366.150
6.01.02.01	(Aumento)Diminuição em Contas a Receber	273.001	-244.723
6.01.02.02	(Aumento)Diminuição em Impostos a Recuperar	-969	-138.235
6.01.02.03	Aumento(Diminuição) em Fornecedores	-12.990	-49.650
6.01.02.04	Aumento(Diminuição) em Impostos a Pagar	132	99.372
6.01.02.05	Aumento(Diminuição) em Partes Relacionadas	24.282	-32.914
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	-7.344
6.02.01	Aquisição de Imobilizado	0	-7.344
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-20.051	121.208
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	30.307	14.990
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	10.256	136.198

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

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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais)**

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	-453.479	0	-108.479
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	345.000	0	0	-453.479	0	-108.479
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	494.041	0	494.041
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	494.041	0	494.041
5.07	Saldos Finais	345.000	0	0	40.562	0	385.562

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	58.263	1.161.572
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	58.263	1.161.572
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-361.769	-494.288
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-361.769	-494.288
7.03	Valor Adicionado Bruto	-303.506	667.284
7.04	Retenções	-1.102	-661
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.102	-661
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-304.608	666.623
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	0	7.938
7.06.02	Receitas Financeiras	0	7.938
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-304.608	674.561
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-304.608	674.561
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	154.100
7.08.02.01	Federais	0	154.100
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	0	26.420
7.08.03.01	Juros	0	26.420
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-304.608	494.041
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-304.608	494.041

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: 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: 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: 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

No trimestre findo em 30 de setembro de 2020 não foram feitas novas emissões.

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.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Período findo em 30 de setembro de 2020

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

1. Contexto operacional

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

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

Em 11 de fevereiro de 2020 foi publicado Fato Relevante informando a alienação do controle acionário para a Indipar Participações e Investimentos Ltda., no qual foi transferido a totalidade das ações, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de quaisquer espécies (“Ações”).

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

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Período findo em 30 de setembro de 2020

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras intermediárias

2.1. Autorização

As presentes informações financeiras intermediárias foram aprovadas pela Administração da Companhia em 12 de novembro de 2020.

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 2020, incluem os saldos relativos à Leads Cia Securitizadora, bem como os saldos relativos ao projeto.

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

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

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

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

As informações financeiras intermediárias de 30 de setembro de 2020 foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Securitizadora.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Período findo em 30 de setembro de 2020

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

3. Resumo das principais práticas contábeis

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

3.1. Receitas e despesas

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

3.2. Instrumentos financeiros

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

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

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

3.3. Imposto de Renda e Contribuição Social

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

3.4. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Período findo em 30 de setembro de 2020

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

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.5. Avaliação do valor recuperável dos ativos não financeiros

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

3.6. Demonstração do Valor Adicionado

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

3.7. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2020

Não há novas normas, alterações e interpretações de normas em 30 de setembro de 2020.

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 os saldos estavam assim compostos:

	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Caixa	-	4.234
Bancos conta movimento	9.974	25.791
Aplicação financeira	282	282
	<u>10.256</u>	<u>30.307</u>

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Período findo em 30 de setembro de 2020

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 os saldos estavam assim demonstrados:

	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 1ª Emissão	23.495.068	22.039.422
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 2ª Emissão	19.303.823	10.401.609
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 3ª Emissão	8.180.409	3.041.585
	<u>50.979.300</u>	<u>35.482.616</u>

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 da Administração às informações financeiras intermediárias

Período findo em 30 de setembro de 2020

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

6. Certificados de recebíveis imobiliários

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

Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 os saldos estavam assim demonstrados:

	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 1ª Emissão	23.495.068	22.039.422
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 2ª Emissão	19.303.823	10.401.609
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 3ª Emissão	8.180.409	3.041.585
	<u>50.979.300</u>	<u>35.482.616</u>

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 da Administração às informações financeiras intermediárias

Período findo em 30 de setembro de 2020

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

6. 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.

7. Tributos a compensar

O saldo estava assim representado:

	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
IRRF sobre aplicações financeiras	1.651	1.651
IRRF sobre faturamento	6.628	5.661
IRPJ e CSLL sobre estimativas	27.329	27.328
	<u>35.608</u>	<u>34.640</u>

8. Adiantamentos a receber

O saldo estava assim representado:

	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Clientes (a)	-	31.786
Adiantamentos de despesas (b)	21.885	41.100
Antecipação de dividendos (c)	-	72.000
	<u>21.885</u>	<u>144.886</u>

(a) Na rubrica são registrados valores a receber pela prestação de serviços de agentes. Devido à ausência de recebimento dos mesmos em período superior a 1 (um) ano, a Administração efetuou a provisão para perda do montante.

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

(c) Valor referente a antecipação de dividendos efetuado para o Fundo de Investimento em Participações Centara, que foi devidamente liquidado no trimestre mediante aportes realizados pelo Fundo;

9. Contas a pagar

	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Adiantamentos	-	12.900
	<u>-</u>	<u>12.900</u>

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Período findo em 30 de setembro de 2020

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

10. Obrigações fiscais e tributárias

	30/09/2020	31/12/2019
Impostos retidos a recolher	74	214
ISS a recolher	753	1.181
PIS a recolher	339	241
COFINS a recolher	3.402	2.800
	4.568	4.436

11. Partes relacionadas

	30/09/2020	31/12/2019
Ativo circulante		
Fundo de Investimento em Participações Centara (Nota 8.c)	-	72.000
Acura Gestora de Recursos Ltda. (a)	47.645	197.645
	47.645	269.645
Passivo circulante		
Fundo de Investimento em Participações Centara (b)	14.282	-
Passivo não circulante		
FG Participações S.A. (c)	65.000	55.000
	79.282	55.000

(a) Montante referente a contrato de mútuo firmado junto a Acura Gestora de Recursos Ltda.;

(b) Montante referente a mútuo junto ao Fundo de Investimento em Participações Centara;

(c) O saldo é relativo a despesas operacionais da Securitizadora que foram pagas pela FG Participações S.A., sendo essa uma empresa participante do mesmo grupo econômico. Esses valores serão devolvidos à medida em que a Securitizadora for gerando caixa.

12. Patrimônio separado - informações adicionais

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

Ativos	30/09/2020	31/12/2019
Bancos	143.327	114.655
Aplicações financeiras	1.825.004	783.957
Cédulas de Créditos Imobiliários 1ª emissão	23.495.068	22.039.422
Cédulas de Créditos Imobiliários 2ª emissão	19.303.823	10.401.609
Cédulas de Créditos Imobiliários 3ª emissão	8.180.409	3.041.585
	52.947.631	36.381.228
Passivo	30/09/2020	31/12/2019
Certificados de recebíveis imobiliários 1ª emissão	23.495.068	22.039.422
Certificados de recebíveis imobiliários 2ª emissão	20.000.000	20.000.000
CRIs a integralizar 2ª emissão	(696.177)	(9.598.391)
Certificados de recebíveis imobiliários 3ª emissão	8.180.409	3.041.585
Valores a Repassar	1.968.331	898.612
	52.947.631	36.381.228

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Período findo em 30 de setembro de 2020

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

13. Gerenciamento de riscos

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

a) Risco de crédito

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

b) Risco de taxas de juros e inflação

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

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

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

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

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

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Período findo em 30 de setembro de 2020

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

14. Patrimônio líquido

Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 345.000, dividido em 345.000 ações ordinárias, sem valor nominal.

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.

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.

15. Créditos tributários

De acordo com as práticas contábeis e as regulamentações em vigor, a Administração da Securitizadora optou pela não constituição de créditos tributários decorrentes de prejuízo fiscal de Imposto de Renda e de base negativa de Contribuição Social sobre o resultado líquido em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

O montante acumulado de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social em 30 de setembro de 2020 é de R\$ 558.646 (R\$ 453.480 em 2019).

16. Receitas

	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>
Serviços prestados (a)	64.486	1.285.636
(-) PIS	(420)	(8.357)
(-) COFINS	(2.579)	(51.425)
(-) ISS	(3.224)	(64.282)
	<u>58.263</u>	<u>1.161.572</u>

(a) Durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2020, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 64.486 (R\$ 1.285.636 em 2019), decorrentes da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários.

17. Despesas administrativas e gerais

	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>
Serviços prestados pessoa jurídica	(325.566)	(422.631)
Outras despesas administrativas	(37.305)	(95.733)
	<u>(362.871)</u>	<u>(518.364)</u>

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Período findo em 30 de setembro de 2020

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

18. Informações adicionais

- a) Durante os trimestres findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019, a Securitizadora teve como política não operar com instrumentos financeiros derivativos, bem como não possuiu ativos e passivos atrelados a moedas estrangeiras, e, portanto, não teve exposição cambial;
- b) Não foram reconhecidos ativos e passivos contingentes e não existem processos classificados como prováveis e/ou possíveis de realização. Com relação a obrigações legais, fiscais e previdenciárias, a Securitizadora não está contestando judicialmente a legalidade e constitucionalidade de tributos e contribuições;
- c) A receita bruta de vendas e/ou serviços é composta, basicamente, pela prestação de serviços de estruturação e administração do CRI;
- d) As despesas administrativas são compostas, basicamente, por despesas com serviços técnicos especializados e despesas diversas.

19. Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento, nem registrou em 30 de setembro de 2020 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.

20. Declaração dos diretores

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as informações financeiras intermediárias da Companhia e o relatório dos auditores independentes do período findo em 30 de setembro de 2020.

21. Relação com auditores

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