

## **Leads Cia. Securitizadora**

### **Informações financeiras intermediárias**

Com relatório de revisão dos auditores independentes

Período de três meses findo em 31 março de 2020

**Leads Cia. Securitizadora**

Informações financeiras intermediárias

Período de três meses findo em 31 de março 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 31 de março 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 31 de março de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

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

### **Alcance da revisão**

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

## **Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias**

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

## **Outros assuntos**

### **Demonstração do Valor Adicionado (DVA)**

Revisamos, também, a Demonstração do Valor Adicionado (DVA), referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2020, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações financeiras intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRSs, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo as informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de maio 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

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo

Balanço Patrimonial Passivo

Demonstração do Resultado

Demonstração do Resultado Abrangente

Demonstração do Fluxo de Caixa

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019

Demonstração do Valor Adicionado

Comentário do Desempenho

## Pareceres e Declarações

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2020</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	345.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>345.000</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2020</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2019</b>
1	Ativo Total	298.492	413.793
1.01	Ativo Circulante	292.544	407.478
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	44.277	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	213.055	342.531
1.01.03.01	Clientes	31.786	31.786
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	181.269	310.745
1.01.03.02.01	Outra Contas a Receber	93.624	113.100
1.01.03.02.02	Partes Relacionadas	87.645	197.645
1.01.06	Tributos a Recuperar	34.930	34.640
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	34.930	34.640
1.02	Ativo Não Circulante	5.948	6.315
1.02.03	Imobilizado	5.948	6.315
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.948	6.315

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2020</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2019</b>
2	Passivo Total	298.492	413.793
2.01	Passivo Circulante	4.646	17.426
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.646	4.436
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.682	3.256
2.01.03.01.02	Impostos retidos a recolher	3.682	3.256
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	964	1.180
2.01.05	Outras Obrigações	0	12.990
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	228.846	341.367
2.03.01	Capital Social Realizado	345.000	345.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-116.154	-3.633



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	17.421	663.516
3.03	Resultado Bruto	17.421	663.516
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-129.941	-124.644
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-129.941	-124.644
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-112.520	538.872
3.06	Resultado Financeiro	0	-13.398
3.06.02	Despesas Financeiras	0	-13.398
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-112.520	525.474
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-119.063
3.08.01	Corrente	0	-119.063
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-112.520	406.411
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-112.520	406.411
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,32610	1,17800

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-112.520	406.411
4.03	Resultado Abrangente do Período	-112.520	406.411

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	4.252	423.717
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-112.153	406.468
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) no Período	-112.520	406.411
6.01.01.02	Depreciações	367	57
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	116.405	17.249
6.01.02.01	(Aumento)Redução em Impostos a Compensar	-291	-31.987
6.01.02.02	Aumento(Redução) em Obrigações Sociais	0	-1
6.01.02.04	Aumento(Redução) em Impostos a Recolher	210	100.627
6.01.02.05	Aumento(Redução) em Contas a Pagar	-12.990	91.413
6.01.02.07	(Aumento)Redução em Contas a Receber	129.476	-142.803
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	-3.435
6.02.01	Aquisição de Imobilizado	0	-3.435
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	10.000	-32.914
6.03.01	Aumento(Redução) em Partes Relacionadas	10.000	-32.914
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	14.252	387.368
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	30.307	14.990
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	44.559	402.358

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

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

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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	406.411	0	406.411
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	406.411	0	406.411
5.07	Saldos Finais	345.000	0	0	-47.068	0	297.932

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019</b>
7.01	Receitas	17.421	663.516
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	17.421	663.516
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-129.574	-124.587
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-129.574	-124.587
7.03	Valor Adicionado Bruto	-112.153	538.929
7.04	Retenções	-367	-57
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-367	-57
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-112.520	538.872
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-112.520	538.872
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-112.520	538.872
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	119.063
7.08.02.01	Federais	0	119.063
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	0	13.398
7.08.03.01	Juros	0	13.398
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-112.520	406.411
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-112.520	406.411

## 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 31 de março 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 31 de março de 2020

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

### **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”).

### **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 14 de maio 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 31 de março de 2020, incluem os saldos relativos à Leads Cia Securitizadora, bem como os saldos relativos ao projeto.

## **Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Período findo em 31 de março de 2020

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

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

### **2.2. Declaração de conformidade--Continuação**

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

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

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

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

As informações financeiras intermediárias de 31 de março de 2020 foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Securitizadora.

## **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. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **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.

#### **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.

## **Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Período findo em 31 de março de 2020

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **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 2019**

A Companhia aplicou pela primeira vez determinadas alterações às normas, em vigor para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2019 ou após esta data. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não vigentes.

##### **a) IFRS 16 – Arrendamentos mercantis**

A IFRS 16 (CPC - 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil) foi emitida em janeiro de 2016 em substituição ao IAS 17 Operações de arrendamento mercantil. A IFRS 16 estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e evidenciação de arrendamentos e aluguéis, e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos sob um único modelo no balanço patrimonial, semelhante à contabilização de arrendamentos financeiros.

A IFRS 16 entrou em vigor para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2019. O arrendatário pode optar pela adoção da norma utilizando a retrospectiva completa ou uma abordagem modificada da retrospectiva, sendo que as provisões transitórias da norma permitem determinadas isenções. A Administração avaliou os potenciais efeitos decorrentes da adoção da norma, e concluiu que não causou efeitos em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### **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.

## Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Período findo em 31 de março de 2020

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa--Continuação

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

	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Caixa	4.234	4.234
Bancos conta movimento	40.043	25.791
Aplicação financeira	282	282
	<u>44.559</u>	<u>30.307</u>

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

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

Foram instituídos sob regime fiduciário e, 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 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019 os saldos estavam assim demonstrados:

	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 1ª Emissão	22.857.779	22.039.422
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 2ª Emissão	13.492.044	10.401.609
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 3ª Emissão	4.422.716	3.041.585
	<u>40.772.539</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 31 de março de 2020

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

### 6. Certificados de recebíveis imobiliários

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

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

	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 1ª Emissão	22.857.779	22.039.422
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 2ª Emissão	13.492.044	20.000.000
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 3ª Emissão	4.422.716	3.041.585
	<u>40.772.539</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 31 de março de 2020

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

### 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>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
IRRF sobre aplicações financeiras	1.651	1.651
IRRF sobre faturamento	5.950	5.661
IRPJ e CSLL sobre estimativas	27.329	27.328
	<u><b>34.930</b></u>	<u><b>34.640</b></u>

### 8. Adiantamentos a receber

O saldo estava assim representado:

	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Clientes	31.786	31.786
Adiantamentos de despesas (a)	21.624	41.100
Antecipação de dividendos (b)	72.000	72.000
	<u><b>125.410</b></u>	<u><b>144.886</b></u>

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

(b) Valor referente a antecipação de dividendos efetuado para o Fundo de Investimento em Participações Centara;

### 9. Contas a pagar

	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Taxa CVM a recolher	-	-
Adiantamentos	-	12.900
	<u><b>-</b></u>	<u><b>12.900</b></u>



## Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Período findo em 31 de março de 2020

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

### 10. Obrigações fiscais e tributárias

	31/03/2020	31/12/2019
Impostos retidos a recolher	44	214
ISS a recolher	964	1.181
PIS a recolher	324	241
COFINS a recolher	3.314	2.800
	<b>4.646</b>	<b>4.436</b>

### 11. Partes relacionadas

Ativo	31/03/2020	31/12/2019
Acura Gestora de Recursos Ltda. (a)	87.645	197.645
	<b>87.645</b>	<b>197.645</b>

  

Passivo	31/12/2019	31/12/2019
FG Participações S.A. (b)	65.000	55.000
	<b>65.000</b>	<b>55.000</b>

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

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

### 12. Patrimônio separado - informações adicionais

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

Ativos	31/03/2020	31/12/2019
Bancos	272.778	114.655
Aplicações financeiras	1.059.287	783.957
Cédulas de Créditos Imobiliários 1ª emissão	22.857.779	22.039.422
Cédulas de Créditos Imobiliários 2ª emissão	13.492.044	10.401.609
Cédulas de Créditos Imobiliários 3ª emissão	4.422.716	3.041.585
	<b>42.104.604</b>	<b>36.381.228</b>

  

Passivo	31/03/2020	31/12/2019
Certificados de recebíveis imobiliários 1ª emissão	22.857.779	22.039.422
Certificados de recebíveis imobiliários 2ª emissão	20.000.000	20.000.000
CRIs a integralizar 2ª emissão	(6.507.956)	(9.598.391)
Certificados de recebíveis imobiliários 3ª emissão	4.422.716	3.041.585
Valores a Repassar	1.332.065	898.612
	<b>42.104.604</b>	<b>36.381.228</b>

## **Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Período findo em 31 de março de 2020

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

### **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 31 de março de 2020

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

### 14. Patrimônio líquido

O capital social totalmente subscrito é de R\$ 345.000 (R\$ 345.000 em 2019), dividido em 345.000 ações ordinárias, sem valor nominal, as quais se encontravam totalmente integralizadas em 31 de março de 2020.

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 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

O montante acumulado de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social em 31 de março de 2020 é de R\$ 289.457 (R\$ 453.480 em 2019).

### 16. Receitas

	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Serviços prestados (a)	19.282	734.384
(-) PIS	(126)	(4.774)
(-) COFINS	(771)	(29.375)
(-) ISS	(964)	(36.719)
	<u>17.421</u>	<u>663.516</u>

(a) Durante o trimestre findo em 31 de março de 2020, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 19.282 (R\$ 734.384 em 2019), decorrentes da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários.

### 17. Despesas administrativas e gerais

	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Serviços prestados pessoa jurídica	(111.244)	(96.498)
Outras despesas administrativas	(18.697)	(28.146)
	<u>(129.941)</u>	<u>(124.644)</u>

## **Leads Cia. Securitizadora**

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Período findo em 31 de março de 2020

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

### **18. Informações adicionais**

- a) Durante os trimestres 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.

### **20. Eventos subsequentes**

#### **20.1. 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 Administração da 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. Na data de emissão destas demonstrações financeiras não é possível mensurar os riscos que possam surgir e conseqüentemente resultar em eventuais perdas que essa pandemia poderá gerar sobre as estimativas ou negócios da Companhia.

### **21. Provisão para contingências**

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

### **22. Declaração dos diretores**

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as informações financeiras intermediárias da Companhia e o relatório dos auditores independentes do período findo em 31 de março de 2020.

### **23. Relação com auditores**

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