



Leads Cia. Securitizadora

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de
2021 e de 2020
com Relatório dos Auditores Independentes

Leads Cia. Securitizadora

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais.....	7
Demonstrações do resultado.....	8
Demonstrações do resultado abrangente.....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Demonstrações do valor adicionado.....	12
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	13

Leads Cia. Securitizadora

CNPJ: 21.414.457/0001-12

Relatório da Administração

São Paulo, 18 de março de 2022

Aos acionistas da
Leads Cia. Securitizadora

Senhores Acionistas,

A Administração da **Leads Cia. Securitizadora**, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submete à apreciação de V.Sas as Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes relativas ao exercício findo 31 de dezembro de 2021.

Nos exercícios de 2021 e de 2020 não houve novas emissões, mas a Companhia continua prospectando para realizar novas operações.

Em atendimento a instrução nº 381 de 14 de janeiro de 2003, informamos que a empresa Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S/S foi contratada pela Companhia, para a prestação de serviços de auditoria externa relacionados aos exames das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

Atenciosamente,

Leads. Cia Securitizadora

Julia Grasiela de O. Saito
Diretor de Relações com Investidores

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas da
Leads Cia. Securitizadora
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Leads Cia. Securitizadora** (“**Companhia**” ou “**Securitizadora**”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Leads Cia. Securitizadora** em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades autorizadas a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)

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

Certificados de recebíveis imobiliários

No contexto de suas operações normais, a Companhia estrutura operações de securitização vinculando Recebíveis Imobiliários (“Recebíveis imobiliários”) aos Certificados De Recebíveis Imobiliários (“CRI”). Como resultado destas operações, seus registros contábeis contemplam os referidos recebíveis imobiliários e os CRIs correspondentes, que são veiculados com regime fiduciário e sem coobrigação. Não obstante, a Companhia também efetua o gerenciamento do recebimento destes ativos, bem como o pagamento dos CRIs em observância às suas obrigações junto ao agente fiduciário.

Neste sentido, considerando a atividade-fim da Companhia e os reflexos contábeis provenientes destas movimentações financeiras, entendemos que é um tema de risco significativo em nossa abordagem de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Leitura dos termos de securitização, analisando se as condições determinadas nos termos foram refletidas nas demonstrações financeiras;
- Verificação da custódia dos CRI emitidos;
- Recálculo dos juros e confronto com os montantes registrados durante o exercício;
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis os procedimentos e as metodologias utilizadas para o registro, controle, valorização e divulgação dos certificados de recebíveis imobiliários no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

Revisamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Leads Cia. Securitizadora, cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 18 de março de 2022.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi

Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Leads Cia. Securitizadora

Balanços patrimoniais Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

Ativo	Nota	31/12/2021	31/12/2020	Passivo e patrimônio líquido	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Circulante				Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	5	88.110	19.661	Obrigações fiscais e tributárias	9	2.916	6.420
Tributos a compensar	6	37.277	35.463	Contas a pagar	10	24.542	5.000
Outras contas a receber	7	34.387	43.363			27.458	11.420
Partes relacionadas	11	-	17.645				
		159.774	116.132				
Não circulante				Não circulante			
Imobilizado	8	222.916	4.847	Partes relacionadas	11	-	129.283
		222.916	4.847			-	129.283
				Patrimônio líquido			
				Capital social realizado	15	1.345.000	345.000
				Capital social a integralizar	15	(311.831)	-
				Prejuízos acumulados		(677.937)	(364.724)
						355.232	(19.724)
Total do ativo		382.690	120.979	Total do passivo e do patrimônio líquido		382.690	120.979

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

Leads Cia. Securitizadora

Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Receita operacional líquida		95.606	78.701
Receita operacional líquida	16	----- 95.606	----- 78.701
Despesas operacionais		(404.825)	(439.762)
Administrativas e gerais	17	----- (392.284)	----- (430.657)
Despesas tributárias		(12.541)	(9.105)
Resultado financeiro		(3.994)	(29)
Despesas financeiras		----- (3.994)	----- (29)
Prejuízo do exercício		----- (313.213)	----- (361.090)
Quantidades total de cotas		1.345.000	345.000
Prejuízo por cota do capital social no fim do exercício - R\$		----- (0,2329)	----- (1,0466)

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

Leads Cia. Securitizadora
Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Prejuízo do exercício	(313.213)	(361.090)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultados abrangentes do exercício	<u>(313.213)</u>	<u>(361.090)</u>

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

Leads Cia. Securitizadora

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

	<u>Nota</u>	<u>Capital social realizado</u>	<u>(-) Capital social à integralizar</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019		345.000	-	(3.634)	341.366
Resultado do exercício	-	-	-	(361.090)	(361.090)
Saldo em 31 de dezembro de 2020		345.000	-	(364.724)	(19.724)
Integralização de capital	15	1.000.000	-	-	1.000.000
Capital a integralizar	15	-	(311.831)	-	(311.831)
Resultado do exercício		-	-	(313.213)	(313.213)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>1.345.000</u>	<u>(311.831)</u>	<u>(677.937)</u>	<u>355.232</u>

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

Leads Cia. Securitizadora

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(313.213)	(361.090)
Depreciação	10.199	1.469
Variação nos ativos e passivos		
Tributos a compensar	(1.814)	(823)
Outras contas a receber	8.976	281.523
Contas a pagar	19.542	(7.990)
Obrigações fiscais e tributárias	(3.504)	1.983
Partes relacionadas	(111.638)	74.282
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	----- (391.452)	----- (10.646)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imobilizado	(228.268)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	----- (228.268)	----- -
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital	688.169	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	----- 688.169	----- -
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	----- <u>68.449</u>	----- <u>(10.646)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	19.661	30.307
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	88.110	19.661
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	----- <u>68.449</u>	----- <u>(10.646)</u>

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

Leads Cia. Securitizadora

Demonstrações do valor adicionado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Receitas		
Receitas de serviços prestados	105.817	87.088
Insumos adquiridos de terceiros		
Serviços de terceiros e outros	(382.085)	(429.188)
Valor adicionado bruto	----- (276.268)	----- (342.100)
Valor adicionado líquido gerado pela Securitizadora	----- (276.268)	----- (342.100)
Valor adicionado recebido em transferência	----- (14.193)	----- (1.498)
Resultado financeiro	(3.994)	(29)
Depreciações e amortizações	(10.199)	(1.469)
Valor adicionado total a distribuir	<u>-----</u> <u>(290.461)</u>	<u>-----</u> <u>(343.598)</u>
Tributos		
Despesas tributárias	12.541	9.105
PIS e COFINS	4.921	4.042
Imposto de renda e contribuição social	-	-
Imposto sobre serviços	5.290	4.345
Remuneração de capitais próprios		
Lucro(Prejuízo) do exercício	(313.213)	(361.090)
Distribuição do valor adicionado	<u>-----</u> <u>(290.461)</u>	<u>-----</u> <u>(343.598)</u>

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

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

1. Contexto operacional

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

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

Em 30 de abril de 2021 foi deliberado por Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações a venda das ações da Companhia para “Entre Investimentos e Participações Ltda.”, no qual foi transferido a totalidade das ações, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de quaisquer espécies (ações).

1.1 Impactos do COVID-19 (CoronaVírus) nos negócios da Companhia

Desde o final de fevereiro de 2020, o mundo vem passando por um surto da doença chamada COVID-19 (CoronaVírus), classificada como pandemia pela Organização Mundial de Saúde - OMS. A Companhia está acompanhando os possíveis impactos em seus negócios e tem trabalhado com a implementação de planos de contingências para manter a continuidade das atividades operacionais em uma situação de normalidade. Adicionalmente, a Companhia considera que os impactos da pandemia estão adequadamente gerenciados até o momento, sem impactos financeiros significativos aos negócios.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Autorização

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia em 18 de março de 2022.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

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

2.2. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021, incluem os saldos relativos à Leads Cia Securitizadora, bem como os saldos relativos ao projeto.

Base de mensuração - As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

Uso de estimativas e julgamentos - As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

3. Resumo das principais políticas contábeis

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

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;
- 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 da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado 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;
- (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.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado 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 balanço.

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 demonstrações financeiras, 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 demonstrações financeiras, 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.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

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

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

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

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

A Administração está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras 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 dezembro de 2021 e de 2020, os saldos estavam assim compostos:

	31/12/2021	31/12/2020
Bancos conta movimento	88.110	19.378
Aplicação financeira	-	283
	88.110	19.661

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

6. Tributos a compensar

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
IRRF sobre aplicações financeiras	1.651	1.651
IRRF sobre faturamento	7.987	6.484
IRPJ e CSLL sobre estimativas	27.639	27.328
	<u>37.277</u>	<u>35.463</u>

7. Adiantamentos a receber

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Adiantamentos de despesas (a)	4.387	13.363
Outros adiantamentos (b)	30.000	30.000
	<u>34.387</u>	<u>43.363</u>

(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.

8. Imobilizado

Descrição – consolidado	Taxas anuais médias de depreciação e amortização (%)	Custo	Depreciação acumulada	2021	2020
				líquido	líquido
Instalações	10%	143.266	(5.298)	137.968	-
Computadores e periféricos	20%	7.344	(3.966)	3.378	4.847
Móveis e utensílios administrativos	10%	83.348	(3.363)	79.985	-
Equipamentos de comunicação	10%	1.654	(69)	1.585	-
		<u>235.612</u>	<u>(12.696)</u>	<u>222.916</u>	<u>4.847</u>

A movimentação do ativo imobilizado está detalhada a seguir:

Custo	31/12/2020	Adições	Baixas	31/12/2021
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
	<u>7.344</u>	<u>228.268</u>	-	<u>235.612</u>

Depreciação acumulada	31/12/2020	Adições	Baixas	31/12/2021
Instalações	-	(5.298)	-	(5.298)
Computadores e periféricos	(2.497)	(1.469)	-	(3.966)
Móveis e utensílios administrativos	-	(3.363)	-	(3.363)
Equipamentos de comunicação	-	(69)	-	(69)
	<u>(2.497)</u>	<u>(10.199)</u>	-	<u>(12.696)</u>

9. Obrigações fiscais e tributárias

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Impostos retidos a recolher	1.891	647
ISS - Imposto Sobre Serviços a recolher	531	1.340
PIS - Programa de Integração Social a recolher	69	436
COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social a recolher	425	3.997
	<u>2.916</u>	<u>6.420</u>

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

10. Contas a pagar

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Contas a pagar	24.542	5.000
	<u>24.542</u>	<u>5.000</u>

11. Partes relacionadas

Ativo circulante	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Acura Gestora de Recursos Ltda. – (a)	-	17.645
	<u>-</u>	<u>17.645</u>

Passivo não circulante	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
FG Participações S.A. - (b)	-	55.000
Fundo Centara	-	14.283
CB Invest. Particip - (c)	-	50.000
Leads Consultoria	-	10.000
	<u>-</u>	<u>129.283</u>

- (a) Montante referente a contrato de mútuo firmado junto à Acura Gestora de Recursos Ltda. que foi totalmente liquidado em 20 de janeiro de 2021;
- (b) (b) O saldo é relativo a despesas operacionais da Securitizadora que foram pagas pela FG Participações S.A., sendo que essa era empresa participante do mesmo grupo econômico, tendo sido totalmente liquidado em 28 de setembro de 2021; e
- (c) Montante referente a contrato de mútuo firmado junto à CB Investimentos e Participações, que foi totalmente liquidado em outubro de 2021.

12. 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 dezembro de 2021 a Companhia é responsável pela gestão de 3 (três) Patrimônios Separados, que totalizam ativos no montante de R\$ 45.616.600 (R\$ 56.852.143 em 2020), que são lastro para R\$ 45.616.600 (R\$ 56.852.143 em 2020) em Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

12. Informações sobre emissão de certificados de recebíveis imobiliários--Continuação

Até o encerramento do exercício de 2021, 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.

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.

3ª emissão (CRI Soul)

- Série: 2º;
- 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.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

13. 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.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

14. 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.

15. Patrimônio líquido

O capital social totalmente subscrito é de R\$ 1.345.000 (R\$ 345.000 em dez/2020), dividido em 1.345.000 ações ordinárias, faltando integralizar R\$ 311.831 em 31 de dezembro de 2021. O aumento de capital no montante de R\$ 1.000.000 foi aprovado 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.

16. Receitas

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Serviços prestados (a)	105.817	87.088
(-) PIS - Programa de Integração Social	(688)	(565)
(-) COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	(4.233)	(3.477)
(-) ISS - Imposto Sobre Serviços	(5.290)	(4.345)
	<u>95.606</u>	<u>78.701</u>

- (a) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 105.817 (R\$ 87.088 em dezembro de 2020), decorrentes da emissão dos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

17. Despesas operacionais

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Utilidades e serviços	(2.467)	(4.768)
Auditoria e serviços contábeis	(83.580)	(59.325)
Assessoria jurídica	(66.052)	(33.593)
Consultoria	(60.219)	(233.445)
Informações e tecnologia	(28.101)	(18.837)
Taxas CVM	(46.645)	(10.520)
Aluguel/condomínio	(33.970)	(684)
Anúncios e publicações	(24.199)	(29.093)
Cursos/palestras/seminários	(18.825)	-
Depreciação/amortização	(10.199)	(1.469)
Projetos	(7.843)	-
Outras despesas gerais e administrativas	(10.184)	(38.923)
	<u>(392.284)</u>	<u>(430.657)</u>

18. Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento, nem registrou em 31 de dezembro de 2021 e 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.

19. 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 demonstrações financeiras da Companhia e o relatório dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

20. Relação com auditores

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

21. Eventos subsequentes

Em fevereiro de 2022 a Companhia integralizou no montante de R\$ 200.000 parte do capital social a integralizar existente em 31 de dezembro de 2021.
