

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018	8
--------------------------------	---

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

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

Notas Explicativas	11
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	22
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	23
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	24
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2019
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 Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	585.386	74.537
1.01	Ativo Circulante	578.703	74.537
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	13.532	14.990
1.01.02	Aplicações Financeiras	122.666	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	122.666	0
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	122.666	0
1.01.03	Contas a Receber	301.210	56.487
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	301.210	56.487
1.01.06	Tributos a Recuperar	141.295	3.060
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	141.295	3.060
1.02	Ativo Não Circulante	6.683	0
1.02.03	Imobilizado	6.683	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	585.386	74.537
2.01	Passivo Circulante	144.824	95.102
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	7.701
2.01.01.01	Obrigações Sociais	0	7.701
2.01.02	Fornecedores	0	25.298
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	0	25.298
2.01.03	Obrigações Fiscais	133.519	34.147
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	132.660	24.047
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	130.685	0
2.01.03.01.02	Outros Impostos a Recolher	1.975	0
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	859	10.100
2.01.05	Outras Obrigações	11.305	27.956
2.01.05.02	Outros	11.305	27.956
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	11.305	27.956
2.02	Passivo Não Circulante	55.000	87.914
2.02.02	Outras Obrigações	55.000	87.914
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	55.000	87.914
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	55.000	87.914
2.03	Patrimônio Líquido	385.562	-108.479
2.03.01	Capital Social Realizado	345.000	345.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	40.562	-453.479

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	23.140	1.161.572	5.421	178.893
3.03	Resultado Bruto	23.140	1.161.572	5.421	178.893
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-79.505	-518.364	-71.762	-231.142
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-79.505	-518.364	-71.762	-231.142
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-56.365	643.208	-66.341	-52.249
3.06	Resultado Financeiro	-4.161	-18.482	0	-2.049
3.06.01	Receitas Financeiras	4.924	7.938	0	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.085	-26.420	0	-2.049
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-60.526	624.726	-66.341	-54.298
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	38.941	-130.685	2.023	0
3.08.01	Corrente	38.941	-130.685	2.023	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-21.585	494.041	-64.318	-54.298
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-21.585	494.041	-64.318	-54.298
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,0626	1,432	-1,28636	-1,08596

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	-21.585	494.041	-64.318	-54.298
4.03	Resultado Abrangente do Período	-21.585	494.041	-64.318	-54.298

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	128.552	52.413
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	494.702	-54.298
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) do Período	494.041	0
6.01.01.02	Depreciações	661	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-366.150	106.711
6.01.02.01	(Aumento)Diminuição em Contas a Receber	-244.723	0
6.01.02.02	(Aumento)Diminuição em Impostos a Recuperar	-138.235	0
6.01.02.03	Aumento(Diminuição) em Fornecedores	-49.650	0
6.01.02.04	Aumento(Diminuição) em Impostos a Pagar	99.372	0
6.01.02.05	Aumento(Diminuição) em Partes Relacionadas	-32.914	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-7.344	0
6.02.01	Aquisição de Imobilizado	-7.344	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	-49.470
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	121.208	2.943
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14.990	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	136.198	2.943

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	345.000	0	0	-453.479	0	-108.479
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	345.000	0	0	-453.479	0	-108.479
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
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
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	345.000	0	0	40.562	0	385.562

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	50.000	0	0	-359.575	0	-309.575
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	50.000	0	0	-359.575	0	-309.575
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-54.298	0	-54.298
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-54.298	0	-54.298
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	50.000	0	0	-413.873	0	-363.873

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
7.01	Receitas	1.161.572	178.893
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.161.572	178.893
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-494.288	-124.114
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-494.288	-124.114
7.03	Valor Adicionado Bruto	667.284	54.779
7.04	Retenções	-661	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-661	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	666.623	54.779
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	7.938	0
7.06.02	Receitas Financeiras	7.938	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	674.561	54.779
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	674.561	54.779
7.08.01	Pessoal	0	59.731
7.08.01.01	Remuneração Direta	0	48.357
7.08.01.02	Benefícios	0	4.014
7.08.01.03	F.G.T.S.	0	7.360
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	154.100	47.297
7.08.02.01	Federais	154.100	46.140
7.08.02.03	Municipais	0	1.157
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	26.420	2.049
7.08.03.01	Juros	26.420	2.049
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	494.041	-54.298
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	494.041	-54.298

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: 1ª;
- Data de emissão: 26 de dezembro de 2018;
- Valor global da emissão: R\$ 20.000.000;
- Quantidade de CRIs: 2.000;
- Quantidade de CRIs integralizados: 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: 1ª;
- 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

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2019
(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”).

2. Base de apresentação e elaboração das informações financeiras intermediárias

2.1. Autorização

As presentes informações financeiras intermediárias foram aprovadas pela Administração da Companhia em 11 de novembro de 2019.

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 junho de 2019, incluem os saldos relativos à Leads Cia Securitizadora, bem como os saldos relativos ao projeto.

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

2. Base de apresentação e elaboração das informações 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 30 de setembro de 2019 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.

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2019
(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, conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade, aplicáveis às companhias registradas na CVM.

3.7. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2019

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 16 – Arrendamento mercantil	Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto na IAS17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019 (equivalente a 1º de julho de 2019 para a Companhia).
ICVM 600 – Patrimônio separado	A presente Instrução dispõe sobre o regime dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA" ou "certificado") objeto de oferta pública de distribuição.	Trimestralmente a partir de 1º de agosto de 2018.

Adicionalmente, não se espera que as novas normas ou modificações possam ter um impacto significativo nas informações financeiras da Companhia.

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 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 2019 e 31 de dezembro de 2018 os saldos estavam assim compostos:

	30/09/2019	31/12/2018
Caixa e equivalentes	13.532	14.900
Aplicações financeiras	122.666	-
	136.198	14.900

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

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.

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 2019 e 31 de dezembro de 2018 os saldos estavam assim demonstrados:

	30/09/2019	31/12/2018
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 1ª Emissão	21.475.457	19.770.016
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 2ª Emissão	7.497.529	20.000.000
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 3ª Emissão	1.660.740	-
	30.633.726	39.770.016

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.

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 2019 e 31 de dezembro de 2018 os saldos estavam assim demonstrados:

	30/09/2019	31/12/2018
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 1ª Emissão	21.475.457	14.827.512
Certificados de Recebíveis Imobiliários a Integralizar 1ª Emissão	-	4.942.504
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 2ª Emissão	7.497.529	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários a Integralizar 2ª Emissão	-	20.000.000
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 3ª Emissão	1.660.740	-
	30.633.726	39.770.016

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

6. Certificados de recebíveis imobiliários--Continuação**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: 36
- Quantidade unitário: 500.000;
- Prazo de amortização: no vencimento final;
- 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: 728
- 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.

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.

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

7. Adiantamentos despesas reembolsáveis

Durante a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Companhia realiza o pagamento de despesas diversas provenientes dessa operação, que são registradas como adiantamentos a seus clientes e futuramente recebidos em forma de reembolso.

	30/09/2019	31/12/2018
Adiantamentos de despesas – Reembolsáveis	38.615	56.487
	38.615	56.487

8. Outras contas a receber

	30/09/2019	31/12/2018
Clientes	10.595	-
Adiantamento de dividendos(a)	72.000	-
Outras contas a receber(b)	150.000	-
Caução de aluguel	30.000	-
	262.595	-

(a) Adiantamento de dividendos ao Fundo de Investimento em Participações Centara.

(b) Mútuo com Acura Gestora de Recursos Ltda.

9. Obrigações sociais e trabalhistas

O saldo estava assim representado:

	30/09/2019	31/12/2018
INSS a recolher	-	7.061
FGTS a recolher	-	640
	-	7.701

10. Contas a pagar

	30/09/2019	31/12/2018
Taxa CVM a recolher	-	27.956
Adiantamentos	11.306	25.298
	11.306	53.254

11. Obrigações fiscais

	30/09/2019	31/12/2018
Impostos retidos a recolher	209	6.822
ISS a recolher	859	10.100
PIS a recolher	112	1.248
COFINS a recolher	2.005	15.977
IRPJ e CSLL a Recolher	130.334	-
	133.519	34.147

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

11. Partes relacionadas

	30/09/2019	31/12/2018
FG Participações S.A.	55.000	87.914
	55.000	87.914

O montante se refere 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 informações financeiras intermediárias estão consolidados. Os saldos individuais relativos a essa operação, estão demonstrados a seguir:

Ativos	30/09/2019	31/12/2018
Bancos	97.376	93.841
Aplicações financeiras	614.938	526
Cédulas de Créditos Imobiliários 1ª emissão (nota nº 5)	21.475.457	19.770.016
Cédulas de Créditos Imobiliários 2ª emissão (nota nº 5)	7.497.529	20.000.000
Cédulas de Créditos Imobiliários 3ª emissão (nota nº 5)	1.660.740	-
	31.346.040	39.864.383
Passivo	30/09/2019	31/12/2018
Certificados de recebíveis imobiliários 1ª emissão (Nota nº 6)	21.475.457	14.827.512
CRIs a integralizar 1ª emissão (Nota nº 6)	-	4.942.504
Certificados de recebíveis imobiliários 2ª emissão (Nota nº 6)	7.497.529	-
CRIs a integralizar 2ª emissão (Nota nº 6)	-	20.000.000
Certificados de recebíveis imobiliários 3ª emissão (Nota nº 6)	1.660.740	-
Fundo de Despesas	712.314	94.367
	31.346.040	39.864.383

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.

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

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.

14. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

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

Essas demonstrações fundamentadas em conceitos macroeconômicos, buscam apresentar a parcela da Securitizadora 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 Securitizadora, 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.

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

15. Patrimônio líquido

O capital social totalmente subscrito é de R\$ 345.000 (R\$ 345.000 em 2018), dividido em 345.000 ações ordinárias, sem valor nominal, as quais se encontravam totalmente integralizadas em 30 de setembro de 2019.

Durante o exercício de 2018, ocorreu o aumento de capital no montante de R\$ 295.000, decorrente da emissão de 295.000 (duzentas e noventa e cinco mil) novas ações ordinárias nominativas, 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.

16. 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 2019 e 31 de dezembro de 2018.

O montante acumulado de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social em 30 de setembro de 2019 é de R\$ 453.480 (R\$ 453.480 em 31 de dezembro de 2018).

17. Receitas

	30/09/2019	30/09/2018
Serviços prestados (a)	1.285.636	198.000
(-) PIS	(8.357)	(1.287)
(-) COFINS	(51.425)	(7.920)
(-) ISS	(64.282)	(9.900)
	1.161.572	178.893

(a) Durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2019, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 1.285.636 (R\$ 198.000 em 30 de setembro de 2018), decorrentes da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários provenientes da 1ª Série da 1ª Emissão, 2ª Emissão e 3ª Emissão.

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2019
(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

18. Despesas administrativas e gerais

	30/09/2019	30/09/2018
Despesas com Pessoal	-	(72.013)
Serviços prestados pessoa jurídica	(422.631)	(109.821)
Outras despesas administrativas	(95.733)	(49.308)
	(518.364)	(231.142)

19. Informações adicionais

- a) Durante o período findo em 30 de setembro de 2019 e exercício de 2018, 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

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do trimestre findo em 30 de setembro de 2019.

21. Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento, nem registrou em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 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 da Companhia e o relatório dos auditores independentes.

23. Relação com auditores

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Revisamos as informações financeiras intermediárias da Leads Cia. Securitizadora (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, 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 2019, 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.

Auditoria dos valores correspondentes ao período e exercício anteriores

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2018, apresentados para fins de comparação, foram por nós anteriormente auditados e revisados, onde emitimos relatórios datados de 29 de março de 2019 e 14 de novembro de 2018, respectivamente, contendo ênfase no relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 quanto a continuidade operacional da Companhia, não aplicável a esse período, e ressalva no relatório do período findo em 30 de setembro de 2018, decorrente de transações com partes relacionadas no montante de R\$ 236.344, para os quais a época não foram apresentadas documentação-suporte que comprovassem a obrigatoriedade e o efetivo saldo devido junto as partes envolvidas, sendo o mesmo regularizado em período subsequente.

São Paulo, 11 de novembro de 2019.

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

Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

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.