

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 - 01/01/2020 à 31/12/2020	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	11
---	----

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

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	23
--	----

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

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

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	345.000
Preferenciais	0
Total	345.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1	Ativo Total	120.979	413.793	74.537
1.01	Ativo Circulante	116.132	407.478	74.537
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	19.378	30.025	14.990
1.01.02	Aplicações Financeiras	283	282	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	283	282	0
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	283	282	0
1.01.03	Contas a Receber	61.008	342.531	56.487
1.01.03.01	Clientes	43.363	0	0
1.01.03.01.01	Outras contas a Receber	43.363	0	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	17.645	342.531	56.487
1.01.03.02.01	Outra Contas a Receber	0	174.886	56.487
1.01.03.02.02	Partes Relacionadas	17.645	167.645	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	35.463	34.640	3.060
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	35.463	34.640	3.060
1.02	Ativo Não Circulante	4.847	6.315	0
1.02.03	Imobilizado	4.847	6.315	0
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.847	6.315	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2	Passivo Total	120.979	413.793	74.537
2.01	Passivo Circulante	11.420	17.426	95.102
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	0	7.700
2.01.01.01	Obrigações Sociais	0	0	7.700
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.420	4.436	34.148
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.080	3.256	24.048
2.01.03.01.02	Impostos retidos a recolher	646	3.256	6.823
2.01.03.01.03	Outros impostos federais	4.434	0	17.225
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.340	1.180	10.100
2.01.03.03.01	Impostos municipais	1.340	1.180	10.100
2.01.05	Outras Obrigações	5.000	12.990	53.254
2.01.05.02	Outros	5.000	12.990	53.254
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	5.000	12.990	53.254
2.02	Passivo Não Circulante	129.283	55.000	87.914
2.02.02	Outras Obrigações	129.283	55.000	87.914
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	129.283	55.000	87.914
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	129.283	55.000	87.914
2.03	Patrimônio Líquido	-19.724	341.367	-108.479
2.03.01	Capital Social Realizado	345.000	345.000	345.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-364.724	-3.633	-453.479

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	78.701	1.197.609	176.017
3.03	Resultado Bruto	78.701	1.197.609	176.017
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-439.762	-638.619	-267.743
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-439.762	-638.619	-267.743
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-361.061	558.990	-91.726
3.06	Resultado Financeiro	-29	-137	-2.178
3.06.01	Receitas Financeiras	0	26.335	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-29	-26.472	-2.178
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-361.090	558.853	-93.904
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-109.007	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-361.090	449.846	-93.904
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-361.090	449.846	-93.904
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-1,0466	1,3039	-0,2722

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	-361.090	449.846	-93.904
4.03	Resultado Abrangente do Período	-361.090	449.846	-93.904

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-10.646	22.661	-101.580
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-359.621	450.875	-93.904
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) do exercício	-361.090	449.846	-93.904
6.01.01.02	Depreciações	1.469	1.029	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	348.975	-428.214	-7.676
6.01.02.01	(Aumento)Redução em contas a receber	281.523	-118.399	-56.487
6.01.02.02	(Aumento)Redução em impostos a compensar	-823	-31.580	-3.060
6.01.02.03	Aumento(Redução) em obrigações sociais	0	-7.701	-6.261
6.01.02.04	Aumento(Redução) em impostos a pagar	0	-29.711	58.367
6.01.02.05	Aumento(Redução) em fornecedores	1.983	0	19.235
6.01.02.06	Aumento(Redução) em partes relacionadas	74.282	-200.559	-19.470
6.01.02.07	Aumento(Redução) em contas a pagar	-7.990	-40.264	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	-7.344	0
6.02.01	Aquisição de imobilizado	0	-7.344	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	0	116.570
6.03.01	Integralização de capital	0	0	295.000
6.03.03	Adiantamento para aumento de capital	0	0	-178.430
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-10.646	15.317	14.990
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	30.307	14.990	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	19.661	30.307	14.990

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	-3.633	0	341.367
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	345.000	0	0	-3.633	0	341.367
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-361.090	0	-361.090
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-361.090	0	-361.090
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	345.000	0	0	-364.723	0	-19.723

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(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	449.846	0	449.846
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	449.846	0	449.846
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	345.000	0	0	-3.633	0	341.367

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(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	178.430	0	-359.575	0	-131.145
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	50.000	178.430	0	-359.575	0	-131.145
5.04	Transações de Capital com os Sócios	295.000	-178.430	0	0	0	116.570
5.04.01	Aumentos de Capital	295.000	-178.430	0	0	0	116.570
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-93.904	0	-93.904
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-93.904	0	-93.904
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	345.000	0	0	-453.479	0	-108.479

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	78.701	1.326.430	176.017
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	78.701	1.326.430	176.017
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-430.657	-612.447	-269.921
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-430.657	-612.447	-269.921
7.03	Valor Adicionado Bruto	-351.956	713.983	-93.904
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-351.956	713.983	-93.904
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-351.956	713.983	-93.904
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-351.956	713.983	-93.904
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.105	264.000	0
7.08.02.01	Federais	0	197.678	0
7.08.02.02	Estaduais	2.168	0	0
7.08.02.03	Municipais	6.937	66.322	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29	137	0
7.08.03.01	Juros	29	137	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-361.090	449.846	-93.904
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-361.090	449.846	-93.904

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**LEADS CIA. SECURITIZADORA**

CNPJ: 21.414,457/0001-12

São Paulo, 16 de fevereiro de 2021

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 2020.

No exercício de 2019, a Companhia emitiu 01 (uma) nova série de CRI, totalizando R\$ 11.500 mil.

Nesse exercício 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 2020.

Atenciosamente,

LEADS. CIA SECURITIZADORA*Antonio Carlos Amancio**Diretor de Relações com Investidores*

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

Impactos do COVID-19 (Coronavírus) nos negócios da Securitizadora

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras intermediárias

2.1. Autorização

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia em 16 de fevereiro de 2021.

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras intermediárias--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 2020, 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 informações são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Securitizadora.

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 a estimativas contábeis são reconhecidas no próprio período em quaisquer períodos futuros afetados.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020 foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Securitizadora.

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis

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

3.1. Receitas e despesas

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

3.2. Instrumentos financeiros

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

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

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

3.3. Imposto de Renda e Contribuição Social

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

3.4. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.5. Avaliação do valor recuperável dos ativos não financeiros

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

3.6. Demonstração do Valor Adicionado

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

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

Não há novas normas, alterações e interpretações de normas em 31 de dezembro de 2020.

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

	31/12/2020	31/12/2019
Caixa	-	4.234
Bancos conta movimento	19.378	25.790
Aplicação financeira	283	283
	19.661	30.307

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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 dezembro de 2020 e de 2019 os saldos estavam assim demonstrados:

	31/12/2020	31/12/2019
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 1ª Emissão	24.405.090	22.039.422
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 2ª Emissão	21.667.461	10.401.609
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 3ª Emissão	10.779.592	3.041.585
	56.852.143	35.482.616

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

	31/12/2020	31/12/2019
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 1ª Emissão	24.405.090	22.039.422
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 2ª Emissão	21.667.461	20.000.000
Certificados de Recebíveis Imobiliários a Integralizar 2ª Emissão	-	(9.598.391)
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 3ª Emissão	10.779.592	3.041.585
	56.852.143	35.482.616

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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: 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.

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 demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Tributos a compensar

O saldo estava assim representado:

	31/12/2020	31/12/2019
IRRF sobre aplicações financeiras	1.651	1.651
IRRF sobre faturamento	6.484	5.661
IRPJ e CSLL sobre estimativas	27.328	27.328
	35.463	34.640

8. Adiantamentos a receber

O saldo estava assim representado:

	31/12/2020	31/12/2019
Cientes	-	31.786
Adiantamentos de despesas (a)	13.363	41.100
Antecipação de dividendos (b)	-	72.000
Outros adiantamentos	30.000	30.000
	43.363	174.886

- (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 à antecipação de dividendos efetuado para o Fundo de Investimento em Participações Centara.

9. Contas a pagar

	31/12/2020	31/12/2019
Contas a pagar	5.000	-
Adiantamentos	-	12.990
	5.000	12.990

10. Obrigações fiscais e tributárias

	31/12/2020	31/12/2019
Impostos retidos a recolher	647	214
ISS a recolher	1.340	1.181
PIS a recolher	436	241
COFINS a recolher	3.997	2.800
	6.420	4.436

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

11. Partes relacionadas

Ativo	31/12/2020	31/12/2019
Acura Gestora de Recursos Ltda. (a)	17.645	167.645
	17.645	167.645
Passivo	31/12/2020	31/12/2019
FG Participações S.A. (b)	55.000	55.000
Fundo Centara	14.283	-
CB Invest. Particip.	50.000	-
Leads Consultoria	10.000	-
	129.283	55.000

(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	31/12/2020	31/12/2019
Bancos	193.147	114.655
Aplicações financeiras	3.253.395	783.957
Cédulas de Créditos Imobiliários 1ª emissão	24.405.090	22.039.422
Cédulas de Créditos Imobiliários 2ª emissão	21.667.461	10.401.609
Cédulas de Créditos Imobiliários 3ª emissão	10.779.592	3.041.585
	60.298.685	36.381.228
Passivo	31/12/2020	31/12/2019
Certificados de recebíveis imobiliários 1ª emissão	24.405.090	22.039.422
Certificados de recebíveis imobiliários 2ª emissão	21.667.461	20.000.000
CRIs a integralizar 2ª emissão	-	(9.598.391)
Certificados de recebíveis imobiliários 3ª emissão	10.779.592	3.041.585
Despesas da operação	3.446.542	898.612
	60.298.685	36.381.228

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

13. Gerenciamento de riscos

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

a) Risco de crédito

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

b) Risco de taxas de juros e inflação

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

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

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

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

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

Leads Cia. Securitizadora

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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 dezembro 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.

15. Receitas

	31/12/2020	31/12/2019
Serviços prestados (a)	87.088	1.326.430
(-) PIS	(565)	(8.736)
(-) COFINS	(3.477)	(53.763)
(-) ISS	(4.345)	(66.322)
	78.701	1.197.609

(a) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 87.088 (R\$ 1.326.430 em 2019), decorrentes da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários.

16. Despesas administrativas e gerais

	31/12/2020	31/12/2019
Salários e ordenados	-	(100)
Serviços prestados pessoa jurídica	(345.200)	(528.214)
Outras despesas administrativas	(94.562)	(84.113)
	(439.762)	(612.427)

Leads Cia. Securitizadora
Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

17. Informações adicionais

- a) Durante os exercícios 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.

18. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

19. Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento, nem registrou em 31 de dezembro de 2020 qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores jurídicos, não possui contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável ou possível de perda.

20. Declaração dos diretores

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as demonstrações financeiras da Companhia e o relatório dos auditores independentes dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

21. 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 do Auditor Independente - Sem Ressalva

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Leads Cia. Securitizadora ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020, 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 2019, 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 2020, 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, 16 de fevereiro de 2021.

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.