

Leads Cia. Securitizadora

Informações financeiras intermediárias

Com relatório de revisão dos auditores
independentes

Períodos de três e nove meses findos em 30
setembro de 2022

Leads Cia. Securitizadora

Informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 setembro de 2022.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as informações financeiras intermediárias	3
---	---

Informações financeiras intermediárias revisadas

Informações trimestrais – ITR	5
Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias.....	19

Leads Cia. Securitizadora

Relatório da Administração

São Paulo, 11 de novembro 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 Intermediárias acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes relativas ao trimestre findo 30 de setembro de 2022.

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 intermediárias encerradas em 30 de setembro de 2022.

Atenciosamente,

Leads Cia. Securitizadora

Julia Grasiela de O. Saito

Diretora Executiva

Relatório dos auditores independentes sobre as informações financeiras intermediárias

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 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, 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) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Reapresentação das demonstrações financeiras

Em 18 de março de 2022, emitimos relatório de auditoria, sem modificação, sobre as demonstrações financeiras da **Leads Cia. Securitizadora**, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, que estão sendo reapresentadas em consonância com o Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 9 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors), CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Financeiras (IAS 1 – Presentation of Financial Statements). Conforme descrito na nota explicativa nº 05, a Administração da Companhia, após a reavaliação de determinados temas e objetivando a melhor apresentação da sua posição patrimonial e do seu desempenho operacional e financeiro, procedeu ajustes, de forma retrospectiva, em seu balanço patrimonial, demonstrações do resultado, demonstrações dos resultados abrangentes, demonstrações dos fluxos de caixa e, em suas demonstrações do valor adicionado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Nossa opinião continua sendo sem qualquer modificação.

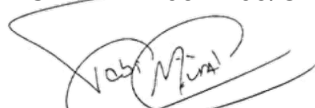
Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

As informações financeiras intermediárias referidas anteriormente incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas informações financeiras intermediárias foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão executados com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de novembro 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

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 - 01/01/2022 à 30/09/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	8
--------------------------------	---

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

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

Pareceres e Declarações

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	12
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	13
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	1.345.000
Preferenciais	0
Total	1.345.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	678.204	684.933
1.01	Ativo Circulante	256.271	159.774
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	183.100	88.110
1.01.01.01	Bancos conta Movimento	183.100	88.110
1.01.03	Contas a Receber	34.473	34.387
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	34.473	34.387
1.01.03.02.01	Outra Contas a Receber	34.473	34.387
1.01.06	Tributos a Recuperar	38.698	37.277
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	38.698	37.277
1.02	Ativo Não Circulante	421.933	525.159
1.02.03	Imobilizado	421.933	525.159
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	204.695	222.916
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	217.238	302.243

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	678.204	684.933
2.01	Passivo Circulante	117.378	136.314
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.669	2.916
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.229	2.915
2.01.03.01.02	Impostos retidos a recolher	820	0
2.01.03.01.03	Outros impostos federais	409	2.915
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	440	1
2.01.03.03.01	Impostos municipais	440	1
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	108.856	108.856
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	108.856	108.856
2.01.05	Outras Obrigações	6.853	24.542
2.01.05.02	Outros	6.853	24.542
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	6.853	24.542
2.02	Passivo Não Circulante	217.016	204.292
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	121.667	204.292
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	121.667	204.292
2.02.02	Outras Obrigações	95.349	0
2.02.02.02	Outros	95.349	0
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	95.349	0
2.03	Patrimônio Líquido	343.810	344.327
2.03.01	Capital Social Realizado	1.345.000	1.033.169
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.001.190	-688.842

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	25.812	85.645	25.990	66.832
3.03	Resultado Bruto	25.812	85.645	25.990	66.832
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-114.887	-397.672	-65.570	-233.920
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-114.887	-397.672	-65.570	-233.920
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-89.075	-312.027	-39.580	-167.088
3.06	Resultado Financeiro	-92	-321	0	-3.994
3.06.01	Receitas Financeiras	8	8	0	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-100	-329	0	-3.994
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-89.167	-312.348	-39.580	-171.082
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-89.167	-312.348	-39.580	-171.082
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-89.167	-312.348	-39.580	-171.082
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,0663	-0,2322	-0,1147	-0,4959

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-89.167	-312.348	-39.580	-171.082
4.03	Resultado Abrangente do Período	-89.167	-312.348	-39.580	-171.082

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-312.189	624.538
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-209.121	-157.475
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) do Período	-312.348	-171.082
6.01.01.02	Depreciações	103.227	13.607
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-20.443	441.990
6.01.02.01	(Aumento)Diminuição em Contas a Receber	-86	-12.792
6.01.02.02	(Aumento)Diminuição em Impostos a Recuperar	-1.421	-1.336
6.01.02.03	Aumento(Diminuição) em Fornecedores	-17.689	14.093
6.01.02.04	Aumento(Diminuição) em Impostos a Pagar	-1.247	-4.505
6.01.02.05	Aumento(Diminuição) em Partes Relacionadas	0	446.530
6.01.03	Outros	-82.625	340.023
6.01.03.01	Aumento(Diminuição) em arrendamentos a pagar	-82.625	340.023
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	95.349	-548.881
6.02.01	Aquisição de Imobilizado	0	-208.858
6.02.02	Adiantamento para Aumento de Capital	95.349	0
6.02.03	Aumento em Direitos de Uso	0	-340.023
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	311.830	0
6.03.01	Integralização de Capital	311.830	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	94.990	75.657
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	88.110	19.661
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	183.100	95.318

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022

(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	1.033.169	0	0	-677.937	0	355.232
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.033.169	0	0	-677.937	0	355.232
5.04	Transferências de Capital com os Sócios	311.831	0	0	0	0	311.831
5.04.01	Aumentos de Capital	311.831	0	0	0	0	311.831
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-312.348	0	-312.348
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-312.348	0	-312.348
5.07	Saldos Finais	1.345.000	0	0	-990.285	0	354.715

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021

(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	-364.724	0	-19.724
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	345.000	0	0	-364.724	0	-19.724
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-171.082	0	-171.082
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-171.082	0	-171.082
5.07	Saldos Finais	345.000	0	0	-535.806	0	-190.806

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	94.792	73.970
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	94.792	73.970
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-294.445	-220.313
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-294.445	-220.313
7.03	Valor Adicionado Bruto	-199.653	-146.343
7.04	Retenções	-103.227	-13.607
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-103.227	-13.607
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-302.880	-159.950
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	8	0
7.06.02	Receitas Financeiras	8	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-302.872	-159.950
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-302.872	-159.950
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.147	7.137
7.08.02.01	Federais	4.408	3.439
7.08.02.03	Municipais	4.739	3.698
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	329	3.995
7.08.03.01	Juros	329	3.995
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-312.348	-171.082
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-312.348	-171.082

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.

Desde a sua constituição a Secutirizadora fez as seguintes emissões e características:

a) 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.

b) 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.

c) 3ª emissão (CRI Soul) – LIQUIDADO ANTECIPADAMENTE • Série: 2º;

- Data de emissão: 05 de junho de 2019;

Comentário do Desempenho

- 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: **LIQUIDADO ANTECIPADAMENTE EM 27 DE MAIO DE 2022.**

“Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Titulares da 2ª Série de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Companhia, realizada em 19 de maio de 2022 os investidores deliberaram e aprovaram em relação à realização do resgate antecipado do CRI, nos termos da “Clausula VII – Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado do CRI”, do Termo de Securitização, sem aplicação das penalidades previstas.”

No período findo em 30 de setembro de 2022 não foram feitas novas emissões.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as informações financeiras intermediárias da Companhia e o relatório dos auditores independentes relativos ao período de três meses findo em 30 de setembro de 2022.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as informações financeiras intermediárias da Companhia e o relatório dos auditores independentes relativos ao período de três meses findo em 30 de setembro de 2022.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

(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 informações financeiras intermediárias

2.1. Autorização

A autorização para emissão das informações financeiras intermediárias foi concedida pela Diretoria da Companhia em 11 de novembro de 2022.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

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

2. Base de apresentação e elaboração das informações financeiras intermediárias--Continuação**2.2. Declaração de conformidade**

As informações financeiras intermediárias foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Conforme previsto na Lei nº 9.514/97, as Companhias Securitizadoras de crédito imobiliário estão obrigadas a manter a contabilidade individualizada por projeto. Dessa forma, as informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2022, incluem os saldos relativos à Leads Cia Securitizadora, bem como os saldos relativos ao projeto.

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

Moeda funcional e moeda de apresentação - Estas informações financeiras intermediárias são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

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

As informações financeiras intermediárias de 30 de setembro de 2022 foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

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

3. Resumo das principais políticas contábeis

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

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; e
- ii) É provável que benefícios econômicos-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 informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

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

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**3.5 Direito de uso e Arrendamentos**

Direito de uso locação de imóveis representado pelo valor presente do fluxo de pagamento de aluguéis fixos nos contratos de arrendamento do imóvel da sede da Companhia. É reconhecido no ativo como um item do imobilizado e no passivo como obrigação do arrendamento de direito de uso.

Os ativos reconhecidos são amortizados pelo prazo do contrato de arrendamento incluindo uma renovação automática por igual período.

Aos passivos de arrendamento são apropriados os juros calculados na determinação do valor presente, com taxas de descontos demonstradas na nota explicativa nº 11, pelo prazo do contrato de arrendamento. Anualmente, conforme índices e prazos definidos em contrato para fins de reajuste do arrendamento, o direito de uso é remensurado.

3.6. 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.

3.7. 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; e
- (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.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

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

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.8. 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.

3.9. 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 encerramento do trimestre.

3.10. 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.

3.11. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

A legislação societária brasileira requer a apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA) como parte do conjunto das informações financeiras intermediárias apresentadas pela Companhia. Esta demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante os exercícios apresentados.

A DVA foi preparada seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado (DVA) e com base em informações obtidas dos registros contábeis da Companhia, que servem como base de preparação das informações financeiras intermediárias.

3.12. Demonstração dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 – Demonstrações dos fluxos de caixa.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

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

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**3.13. 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 informações financeiras intermediárias, conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade, aplicáveis às Companhias registradas na CVM.

3.14. 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.

3.15. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras intermediárias de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. As demonstrações financeiras intermediárias incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas para devedores duvidosos, estimativas do valor justo de determinados instrumentos financeiros, determinações de provisões para imposto de renda, passivos contingentes e outras similares. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

A Companhia está sujeita no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

(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

A Companhia não adotou antecipadamente a IAS nova e revisada a seguir, já emitidas e ainda não vigente:

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

A Administração está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da norma listada acima tenha impacto relevante sobre as informações financeiras intermediárias da Companhia em períodos futuros.

5. Reapresentação das demonstrações financeiras

A Administração da Companhia, após a reavaliação do instrumento de arrendamento do imóvel onde se encontra a sede e objetivando a melhor apresentação da sua posição patrimonial e do seu desempenho operacional e financeiro, com base nas orientações emanadas pelo “CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras”, procedeu ajustes, de forma retrospectiva, em seu balanço patrimonial e em suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Os quadros a seguir demonstram os efeitos dos ajustes nas demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2021:

Balanço Patrimonial		31/12/2021		
Ativo		Divulgação anterior	Ajustes	Saldos reapresentados
Circulante				
Caixas e equivalentes de caixa		88.110	-	88.110
Tributos a compensar		37.277	-	37.277
Outras contas a receber		34.387	-	34.387
Total do ativo circulante		159.774	-	159.774
Não circulante				
Direito de uso em arrendamento	(a)	-	302.243	302.243
Imobilizado		222.916	-	222.916
Total do ativo não circulante		222.916	302.243	525.159
Total do ativo		382.690	302.243	684.933

(a) Referente ao reconhecimento do contrato de sub-locação da sede da Companhia, localizada na Rua Iguatemi nº 192 - conjunto 204, cuja contratação foi de 36 meses.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

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

5. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Balanco Patrimonial		31/12/2021	
Passivo	Divulgação anterior	Ajustes	Saldos reapresentados
Circulante			
Obrigações fiscais e tributárias	2.916	-	2.916
Contas a pagar	24.542	-	24.542
Passivo de arrendamento	(b) -	108.856	108.856
Total do passivo circulante	27.458	108.856	136.314
Não circulante			
Passivo de arrendamento	(b) -	204.292	204.292
Total do passivo não circulante	-	204.292	204.292
Patrimônio líquido			
Capital social realizado	1.345.000	-	1.345.000
Capital social a integralizar	(311.831)	-	(311.831)
Prejuízos acumulados	(677.937)	(10.905)	(688.842)
Total do patrimônio líquido	355.232	(10.905)	344.327
Total do passivo e do patrimônio líquido	382.690	302.243	684.933

(b) Referente ao passivo de arrendamento que se refere ao contrato de sub-locação descrito na Nota Explicativa nº 10, ajustado a valor presente à do CDI acumulado do mês de maio de 2021.

		31/12/2021	
Demonstrações do resultado	Divulgação anterior	Ajustes	Saldos reapresentados
Receita operacional líquida			
Receita operacional líquida	95.606	-	95.606
	95.606	-	95.606
Despesas operacionais			
Administrativas e gerais	(c) (392.284)	(10.781)	(403.065)
Despesas tributárias	(12.541)	-	(12.541)
	(404.825)	(10.781)	(415.606)
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	(d) (3.994)	(125)	(4.119)
	(3.994)	(125)	(4.119)
Prejuízo do exercício	(313.213)	(10.906)	(324.119)

(c) Referente a amortização de arrendamento e eliminação de despesas com aluguel, conforme segue:

Amortização de arrendamento	37.781
Despesas com aluguel	(27.000)
	10.781

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

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

5. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

(d) Referente aos juros apropriados decorrentes do contrato de arrendamento.

Demonstrações do resultado abrangente	Divulgação anterior	31/12/2021	
		Ajustes	Saldos reapresentados
Prejuízo do exercício (a)	(313.213)	(10.906)	(324.119)
Outros resultados abrangentes	-	-	-
Resultados abrangentes do exercício	(313.213)	(10.906)	(324.119)

(a) Referente a amortização do arrendamento, contemplando a eliminação de despesas com aluguel e registro dos juros apropriados em despesas financeiras decorrente do contrato de arrendamento.

Demonstrações dos fluxos de caixa	Divulgação anterior	31/12/2021	
		Ajustes	Saldos reapresentados
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo do exercício	(313.213)	(10.906)	(324.119)
Depreciação	10.199	37.780	47.979
Varição nos ativos e passivos			
Tributos a compensar	(1.814)	-	(1.814)
Outras contas a receber	8.976	-	8.976
Contas a pagar	19.542	-	19.542
Obrigações fiscais e tributárias	(3.504)	-	(3.504)
Partes relacionadas	(111.638)	-	(111.638)
Passivo de arrendamento	-	313.150	313.150
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(391.452)	340.024	(51.428)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisições de imobilizado	(228.268)	-	(228.268)
Direitos de uso em arrendamento	-	(340.024)	(340.024)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(228.268)	(340.024)	(568.292)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de capital	688.169	-	688.169
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	688.169	-	688.169
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	68.449	-	68.449
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	19.661	-	19.661
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	88.110	-	88.110
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	68.449	-	68.449

Refletimos na demonstração dos fluxos de caixa o efeito dos ajustes mencionados anteriormente, relativos ao contrato de locação da sede (Direito de uso).

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

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

5. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Demonstrações do valor adicionado	31/12/2021	
	Divulgação anterior	Saldos reapresentados
Receitas		
Receitas de serviços prestados	105.817	-
Insumos adquiridos de terceiros		
Serviços de terceiros e outros	(382.085)	26.999
Valor adicionado bruto	(276.268)	26.999
Valor adicionado líquido gerado pela Securitizadora	(276.268)	26.999
Valor adicionado recebido em transferência	(14.193)	(37.905)
Resultado financeiro	(3.994)	(125)
Depreciações e amortizações	(10.199)	(37.780)
Valor adicionado total a distribuir	(290.461)	(10.906)
Tributos		
Despesas tributárias	12.541	-
PIS e COFINS	4.921	-
Imposto sobre serviços	5.290	-
Remuneração de capitais próprios		
Prejuízo do exercício	(313.213)	(10.906)
Distribuição do valor adicionado	(290.461)	(10.906)

Refletimos na demonstração do valor adicionado o efeito dos ajustes mencionados anteriormente, relativos ao contrato de locação da sede (Direito de uso).

6. 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 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, os saldos estavam assim compostos:

	30/09/2022	31/12/2021
Bancos conta movimento	183.100	88.110
	183.100	88.110

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

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

7. Tributos a recuperar

	30/09/2022	31/12/2021
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre aplicações financeiras	1.651	1.651
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre faturamento	9.409	7.987
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL sobre estimativas	27.638	27.639
	38.698	37.277

8. Adiantamentos a receber

	30/09/2022	31/12/2021
Adiantamentos de despesas (a)	4.473	4.387
Outros adiantamentos (b)	30.000	30.000
	34.473	34.387

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

(b) Valor referente ao depósito de caução de aluguel, relacionado a sede da Companhia.

9. Imobilizado

Descrição – consolidado	Taxas anuais médias de depreciação e amortização (%)	Custo	Depreciação acumulada	30/09/2022 líquido	31/12/2021 líquido
Instalações	10%	143.266	(16.043)	127.223	137.968
Computadores e periféricos	20%	7.344	(5.068)	2.276	3.378
Móveis e utensílios administrativos	10%	83.348	(9.613)	73.735	79.985
Equipamentos de comunicação	10%	1.654	(193)	1.461	1.585
		235.612	(30.917)	204.695	222.916

No período de 31 de dezembro de 2021 a 30 de setembro de 2022 não ocorreram aquisições, baixas ou transferências de ativos imobilizados, desta forma, estamos demonstrando no quadro abaixo apenas a movimentação dos saldos de depreciação:

Depreciação acumulada	31/12/2021	Adições	30/09/2022
Instalações	(5.298)	(10.745)	(16.043)
Computadores e periféricos	(3.966)	(1.102)	(5.068)
Móveis e utensílios administrativos	(3.363)	(6.250)	(9.613)
Equipamentos de comunicação	(69)	(124)	(193)
	(12.696)	(18.221)	(30.917)

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

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

10. Direitos de uso em arrendamentos

Adoção inicial em 30 de setembro de 2021 (reapresentado)	340.024
(-) Amortização	(37.781)
Saldo em 31 de dezembro de 2021 (reapresentado)	302.243
(-) Amortização	(85.006)
Saldo em 30 de setembro de 2022	217.237

O direito de uso em arrendamentos da Companhia se refere ao contrato de sub-locação de sua sede, localizada na Rua Iguatemi nº 192 - conjunto 204, cuja contratação foi de 36 meses, restando 24 meses ao término do período findo em 30 de setembro de 2022.

11. Arrendamentos a pagar

	31/12/2021 (reapresentado)	Atualização	Pagamentos	30/09/2022
Contrato de aluguel	314.495	-	(82.944)	231.551
Ajuste a valor presente (AVP)	(1.347)	319	-	(1.028)
	313.148	319	(82.944)	230.523
Curto prazo	108.856			108.856
Longo prazo	204.292			121.667

	30/09/2021 (reapresentado)	Atualização	Pagamentos	31/12/2021
Contrato de aluguel	341.495	-	(27.000)	314.495
Ajuste a valor presente (AVP)	(1.472)	125	-	(1.347)
	340.023	125	(27.000)	313.148
Curto prazo	108.856			108.856
Longo prazo	231.167			204.292

O passivo de arrendamento se refere ao contrato de sub-locação descrito na Nota Explicativa nº 10, ajustado a valor presente pelo CDI acumulado de maio de 2021.

12. Obrigações fiscais e tributárias

	30/09/2022	31/12/2021
Federais		
Impostos retidos a recolher	820	1.891
PIS - Programa de Integração Social a recolher	57	69
COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social a recolher	352	425
	1.229	2.385
Municipais		
ISS - Imposto Sobre Serviços a recolher	440	531
	440	531
	1.669	2.916

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

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

13. Outras obrigações

	30/06/2022	31/12/2021
Contas a pagar – (a)	6.853	24.542
	6.853	24.542

- (a) Saldo composto por prestações de serviços dos assessores jurídicos, serviços paralegais e serviços de assinaturas digitais.

14. Partes relacionadas

	30/06/2022	31/12/2021
AFAC – Adiantamento para futuro aumento de capital – (a)	95.349	-
	95.349	-

- (a) A Administração possui o objetivo de elevar o saldo de capital social subscrito que atualmente é de R\$ R\$ 1.345.000 (R\$ 1.345.000 em dezembro de 2021), entretanto o valor exato ainda não passou por aprovação em assembleia, desta forma, o saldo adiantado pela empresa “Entre Investimentos e Participações Ltda.” com o propósito de elevar o capital social da Companhia, foi mantido como AFAC no passivo não circulante.

15. 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 30 de setembro de 2022 a Companhia é responsável pela gestão de 2 (dois) Patrimônios Separados, que totalizam ativos no montante de R\$ 41.274.082 (R\$ 45.616.600 em 2021), que são lastro para R\$ 41.274.082 (R\$ 45.616.600 em 2021) em Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

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

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

Até o encerramento do terceiro trimestre de 2022, 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) – Liquidado antecipadamente

- 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 (Liquidado antecipadamente em 27 de maio de 2022).

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

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

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

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Titulares da 2ª Série de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) da Companhia, realizada em 19 de maio de 2022 os investidores deliberaram e aprovaram em relação à realização do resgate antecipado do CRI, nos termos da “Clausula VII – Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado do CRI”, do Termo de Securitização, sem aplicação das penalidades previstas.

Os certificados de recebíveis imobiliários estão classificados na categoria “passivo financeiro não mensurado ao valor justo”, contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo atualizado.

16. 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.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

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

16. Gerenciamento de riscos--Continuação

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.

17. 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.

18. Patrimônio líquido

O capital social totalmente subscrito é de R\$ 1.345.000 (R\$ 1.345.000 em dezembro de 2021), representado por 1.345.000 (um milhão, trezentos e quarenta e cinco mil) ações ordinárias no valor de R\$ 1 (um Real) cada ação, faltando integralizar R\$ 311.831 em 31 de dezembro de 2021. Em 22 de fevereiro de 2022, foi realizada integralização no valor de R\$ 200.000. Em 31 de julho de 2022 foi realizada a integralização de R\$ 7.180 e, em 08 de setembro de 2022 foi realizada a integralização de R\$ 104.651, ficando o capital totalmente integralizado em 30 de setembro de 2022.

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.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

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

19. Receitas

	30/09/2022	30/09/2021
Serviços prestados (a)	94.792	73.970
(-) PIS - Programa de Integração Social	(616)	(481)
(-) COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	(3.792)	(2.959)
(-) ISS - Imposto Sobre Serviços	(4.739)	(3.698)
	85.645	66.832

- (a) Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 94.792 (R\$ 73.970 em setembro de 2021), decorrentes da emissão dos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários.

20. Despesas operacionais

	30/09/2022	30/09/2021 (reapresentado)
Utilidades e serviços	(34.549)	(1.185)
Auditoria e contabilidade	(70.725)	(64.605)
Jurídico	(41.821)	(37.032)
Serviços Administrativos	(47.603)	(47.872)
Informática	(23.512)	(24.524)
Taxas CVM	(33.716)	-
Despesas de ocupação	(32.746)	(4.995)
Depreciação/amortização	(103.227)	(13.607)
Outras despesas gerais e administrativas	(9.773)	(40.100)
	(397.672)	(233.920)

21. Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento, nem registrou em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, 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.

22. Seguros (não auditado)

A Companhia possui cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

23. Declaração dos diretores

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que revisaram, discutiram e aprovam as informações financeiras intermediárias da Companhia e o relatório dos auditores independentes relativos aos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022.

Leads Cia. Securitizadora

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022

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

24. Relação com auditores

A firma de auditoria independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o período findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021, além da auditoria externa.

25. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após o encerramento das informações financeiras intermediárias, referente ao período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022.
