

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 - 01/01/2021 à 30/09/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	8
--------------------------------	---

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	24
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	26
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	27
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	2.250.172
Preferenciais	20.000
Total	2.270.172
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	11.543.487	11.181.720
1.01	Ativo Circulante	44.080	44.997
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4.968	6.588
1.01.06	Tributos a Recuperar	38.931	37.627
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	38.931	37.627
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	181	782
1.01.08.03	Outros	181	782
1.01.08.03.01	Creditos Diversos	181	782
1.02	Ativo Não Circulante	11.499.407	11.136.723
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	11.499.407	11.136.723
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	11.499.407	11.136.723
1.02.01.10.05	Valores para Investimentos	2.362.305	2.362.305
1.02.01.10.06	Acordo - CCI BCSA A001	3.623.938	3.623.938
1.02.01.10.08	Créditos Imobiliários	5.513.164	5.150.480

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	11.543.487	11.181.720
2.01	Passivo Circulante	223.438	176.817
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	208.987	163.017
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	208.987	163.017
2.01.05	Outras Obrigações	14.451	13.800
2.01.05.02	Outros	14.451	13.800
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	1.045	1.045
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	13.406	12.755
2.02	Passivo Não Circulante	26.018.126	25.169.788
2.02.02	Outras Obrigações	26.018.126	25.169.788
2.02.02.02	Outros	26.018.126	25.169.788
2.02.02.02.06	Valores para Investimentos	20.504.962	20.019.308
2.02.02.02.07	Créditos Imobiliários	5.513.164	5.150.480
2.03	Patrimônio Líquido	-14.698.077	-14.164.885
2.03.01	Capital Social Realizado	2.270.172	2.270.172
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-16.968.249	-16.435.057

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-186.608	-533.084	-155.296	-485.905
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-186.608	-533.084	-155.296	-485.905
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-86.026	-224.920	-56.162	-174.878
3.04.02.02	Despesas de Comunicação	-2.784	-35.433	-2.431	-35.985
3.04.02.03	Despesas Tributárias	-10.274	-26.584	-5.505	-17.984
3.04.02.04	Despesas de Pessoal	-87.524	-246.147	-91.198	-257.058
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-186.608	-533.084	-155.296	-485.905
3.06	Resultado Financeiro	-35	-108	411.482	727.714
3.06.01	Receitas Financeiras	414	1.304	411.497	728.906
3.06.02	Despesas Financeiras	-449	-1.412	-15	-1.192
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-186.643	-533.192	256.186	241.809
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-186.643	-533.192	256.186	241.809
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-186.643	-533.192	256.186	241.809
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,08222	-0,23487	0,11284	0,10651
3.99.01.02	PN	-0,08222	-0,23487	0,11284	0,10651
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,08222	-0,23487	0,11284	0,10651
3.99.02.02	PN	-0,08222	-0,23487	0,11284	0,10651

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-186.643	-533.192	256.186	241.809
4.03	Resultado Abrangente do Período	-186.643	-533.192	256.186	241.809

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-487.274	304.355
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-533.192	241.809
6.01.01.01	Lucro/(Prejuízo) do período	-533.192	241.809
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	45.918	62.546
6.01.02.02	Tributos a recuperar	-1.304	30.321
6.01.02.03	Créditos diversos	601	585
6.01.02.05	Obrigações trabalhistas e tributárias	45.970	26.908
6.01.02.07	Contas a pagar	651	819
6.01.02.08	Adiantamento a funcionários	0	3.913
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	485.654	-270.690
6.02.03	Acordo - CCI BCSA A001	0	-723.690
6.02.04	Valores para Investimentos	485.654	453.000
6.02.06	Créditos Imobiliários	0	-5.027.546
6.02.07	Obrigações - Créditos Imobiliários	0	5.027.546
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.620	33.665
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.588	955
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4.968	34.620

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	2.270.172	0	0	-16.435.057	0	-14.164.885
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.270.172	0	0	-16.435.057	0	-14.164.885
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-533.192	0	-533.192
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-533.192	0	-533.192
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.270.172	0	0	-16.968.249	0	-14.698.077

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(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	2.270.172	0	0	-16.449.895	0	-14.179.723
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.270.172	0	0	-16.449.895	0	-14.179.723
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	241.809	0	241.809
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	241.809	0	241.809
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.270.172	0	0	-16.208.086	0	-13.937.914

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-260.353	-210.863
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-260.353	-210.863
7.03	Valor Adicionado Bruto	-260.353	-210.863
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-260.353	-210.863
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.304	728.906
7.06.02	Receitas Financeiras	1.304	728.906
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-259.049	518.043
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-259.049	518.043
7.08.01	Pessoal	246.147	257.058
7.08.01.01	Remuneração Direta	246.147	257.058
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	26.584	17.984
7.08.02.01	Federais	26.584	17.984
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.412	1.192
7.08.03.01	Juros	1.412	1.192
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-533.192	241.809
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-533.192	241.809

Comentário do Desempenho

A Companhia não realizou nenhuma operação de securitização imobiliária neste trimestre.

Notas Explicativas

1. Contexto operacional

A **CSA - Companhia Securitizadora de Ativos (Securitizadora ou Companhia)** é uma sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.466. Foi constituída em 25 de abril de 2003 e, a partir de 1º de novembro de 2003, deixou de ser pré-operacional, tendo como objeto social a:

- a) Securitização de créditos oriundos de operações praticadas por bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimentos, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, Securitizadoras hipotecárias, associações de poupança e empréstimo pela Caixa Econômica Federal, bem como a securitização imobiliária, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos imobiliários;
- b) Prestação de serviços relacionados às operações no mercado secundário de créditos oriundos de suas operações;
- c) Emissão e colocação no mercado financeiro de certificados de recebíveis imobiliários e de outros títulos de crédito;
- d) Realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com as suas atividades;
- e) Realização de operações de hedge em mercados de derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos.

A Securitizadora possui controladores que atuam também em outros segmentos que não o de securitização, que garantem o suporte financeiro para a manutenção de suas atividades. A Securitizadora continua analisando oportunidades de mercado e acredita que a melhora do cenário econômico do país possa fazer com que o mercado de securitização se torne mais desenvolvido e que permita com que a Securitizadora consiga viabilizar novas emissões de CRI's.

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

Desde o final de fevereiro de 2020, o mundo vem passando por um surto da doença chamada COVID-19 (Coronavírus), classificada como pandemia pela Organização Mundial de Saúde - OMS. A Administração da Companhia continua 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 Administração considera que os impactos da pandemia estão adequadamente gerenciados até o momento, sem impactos financeiros significativos aos negócios da Companhia.

Notas Explicativas

2. Base de apresentação e elaboração das informações financeiras intermediárias e principais práticas contábeis

2.1. Autorização

A autorização para a conclusão e apresentação destas informações financeiras intermediárias ocorreu na reunião de sua Administração em 12 novembro de 2021.

2.2. Base de apresentação

As informações financeiras intermediárias da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Board (IASB).

As informações financeiras intermediárias são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Securitizadora.

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das informações financeiras intermediárias foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas informações financeiras intermediárias. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente e análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para litígios e riscos.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas informações financeiras intermediárias devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Securitizadora revisa suas estimativas e premissa periodicamente, não superior a um ano.

As informações financeiras intermediárias foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

Notas Explicativas

2. Base de apresentação e elaboração das informações financeiras intermediárias e principais práticas contábeis-- Continuação

2.3. Apuração do resultado

A receita pela prestação de serviços é reconhecida quando da execução dos mesmos, e quando os riscos significativos e os benefícios são transferidos para o comprador, na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Securitizadora e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Securitizadora considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.5. Recebíveis imobiliários – Cédula de Crédito Imobiliários (CCIs) e Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

São registrados pelos seus valores de aquisição e captação, respectivamente, atualizados até a data do balanço.

2.6. Redução ao valor recuperável de ativos (impairment)

A Administração da Securitizadora revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Notas Explicativas

2. Base de apresentação e elaboração das informações financeiras intermediárias e principais práticas contábeis-- Continuação

2.7. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Securitizadora e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Securitizadora possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.8. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- a) **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito provável são apenas divulgados em nota explicativa;
- b) **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e/ou divulgados.

Notas Explicativas

2. Base de apresentação e elaboração das informações financeiras intermediárias e principais práticas contábeis— Continuação

2.9. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem os CCIs, e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, bem como contas a pagar e outras dívidas.

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos principalmente com a finalidade ativa e frequente de negociação no curto prazo. É designado pela Securitizadora, no reconhecimento inicial, como mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento

Os instrumentos financeiros mantidos até o vencimento são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis com vencimentos definidos e para os quais a Securitizadora tem intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos em contrapartida ao resultado do exercício.

Empréstimos e recebíveis

São classificados como empréstimos e recebíveis os ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não são cotados em mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis da Securitizadora compreendem os CCIs, as demais contas a receber e o caixa e equivalentes de caixa.

Hierarquia de valor justo

A Securitizadora usa a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços cotados (sem ajustes) nos mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;
- **Nível 2:** outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente;
- **Nível 3:** técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

Caixa e equivalente de caixa são classificados dentro do nível 2 e o valor justo é estimado com base nos extratos dos bancos que fazem uso de preços de mercado cotados para instrumentos similares. A Securitizadora não possui ativos ou passivos classificados nos níveis 1 e 3, conforme acima mencionados.

Notas Explicativas

2. Base de apresentação e elaboração das informações financeiras intermediárias e principais práticas contábeis— Continuação

2.10. Prejuízo por ação

O prejuízo por ação é calculado com base na quantidade de ações existentes na data dos balanços.

2.11. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das informações financeiras intermediárias da Securitizadora requer que a sua Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes na data-base das informações financeiras intermediárias. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo.

Tributos

Existem diversas interpretações de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas ou futuras mudanças nessas premissas poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de tributos já registrada. A Securitizadora constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais das respectivas jurisdições em que opera. O valor dessas provisões baseia-se em vários fatores, como experiência de auditorias fiscais anteriores e interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir em uma ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Securitizadora.

Notas Explicativas

2. Base de apresentação e elaboração das informações financeiras intermediárias e principais práticas contábeis-- Continuação

2.11. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas-- continuação

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

3. Acordo CCI – BCSA A001

Em 08 de agosto de 2017 foi celebrado Instrumento de Transação e Confissão de Dívida entre a Securitizadora e a Gestão – Arquitetura e Gerenciamento S/C Ltda. no valor de R\$ 2.250.000 (dois milhões e duzentos e cinquenta mil Reais) a ser recebido em até 36 meses a partir de 13 de setembro de 2017.

O saldo devedor foi corrigido pelo IGP-M (FGV) a partir de 13 de setembro de 2017 além de juros remuneratórios no segundo ano do acordo de 0,5% ao mês e 1,0% no terceiro ano do acordo até 30 de setembro de 2020. O saldo atualizado é de R\$ 3.623.938 (R\$ 3.623.938 em 31 de dezembro de 2020).

A Administração está tomando as medidas judiciais para execução das garantias, a fase do processo contra a Gestão – Arquitetura e Gerenciamento S/C Ltda., os autos de aviso de citação foram enviadas a executada, com o status positivo de recebimento, aguardando o julgamento.

4. Transações com partes relacionadas

4.1. Valores para Investimento

Ativo não circulante

Descrição	30/09/2021	31/12/2020
Valores para Investimento (a)	2.362.305	2.362.305
Total	2.362.305	2.362.305

Passivo não circulante

Descrição	30/09/2021	31/12/2020
Valores para Investimento (b)	20.504.962	20.019.308
Total	20.504.962	20.019.308

Notas Explicativas

4. Transações com partes relacionadas--Continuação

4.1. Valores para Investimento--Continuação

O saldo de valores para investimento contempla as transações com as seguintes partes relacionadas

- a) São Paulo Properties S/A: Cessão de crédito de Prejuízo Fiscal e Base Negativa da CSLL conforme Lei 13.496/2017 da RFB, o montante registrado no período findo em 30 de setembro de 2021 é de R\$ 2.362.305 (R\$ 2.362.305 em 31 de dezembro de 2020);
- b) Em 30 de setembro de 2021 o saldo refere-se: a Indian Participações Ltda no montante de R\$ 20.251.608 (R\$ 19.765.954 em 31 de dezembro de 2020) e Miguel Ethel Sobrinho: R\$ 253.354 (R\$ 253.354 em 31 de dezembro de 2020), totalizando R\$ 20.504.962 (R\$ 20.019.308 em 31 de dezembro de 2020).

4.2. Remuneração dos Administradores da Securitizadora

Os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, referentes à remuneração dos membros da Administração e Diretores Estatutários são de R\$ 246.147 em 30 de setembro de 2021 (R\$ 257.058 em 30 de setembro de 2020).

5. Créditos imobiliários

Descrição	30/09/2021	31/12/2020
Nota promissória – SGGC	5.513.164	5.150.480
Total	5.513.164	5.150.480

Características Nota Promissória:

Emissora: S.G.G.C. Participações Ltda	Data de Emissão: 04/09/2020
Emissão: 1ª (primeira)	Data de Vencimento: 04/09/2022
Série: única	Juros: 5% ao ano
Valor nominal unitário: R\$ 5.000.000,00	Indexador: IGP-M
Valor total da emissão: R\$ 5.000.000,00	

Em 01 de setembro de 2020 foi emitida a Nota Promissória entre a Securitizadora e a S.G.G.C. Participações Ltda. e no valor de R\$ 5.000.000 (cinco milhões Reais) com vencimento em 04 de setembro de 2022.

O saldo devedor é corrigido pelo IGP-M (FGV) a partir de 04 de setembro de 2020 além de juros de 5% ao ano até o prazo de vencimento.

Notas Explicativas

6. Informações acerca da recompra de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Código Cetip BCSA A001

No dia 15 de setembro de 2004, a CVM, por meio do Ofício/CVM/SER/GER nº. 1.466/04, aprovou a desistência do pedido do registro definitivo da Distribuição Pública da 1ª série da emissão de 12 CRIs, que foram emitidos em 05 de janeiro de 2004, com valor unitário de R\$ 500.000, perfazendo um total de R\$ 6.000.000, cujo vencimento dar-se-ia em 05 de janeiro de 2016.

O saldo dos CRI seriam corrigidos anualmente (provisionado mensalmente pela contabilidade), a partir da data de emissão, pelo Índice Geral de Preços - IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, acumulado no período de doze meses anteriores ao pagamento da parcela. O prazo de amortização era de 120 meses, e a taxa de juros era de 8% ao ano.

No dia 21 de setembro de 2004 ficou suspensa a negociação com os referidos certificados, e a Securitizadora providenciou as condições de resgate e inutilização dos CRIs nessa mesma data.

A operação foi efetuada por meio de um registro provisório, junto à CVM, aguardando até conceder o registro definitivo da operação. Portanto, os recebimentos financeiros oriundos da cessão de créditos no valor de R\$ 419.019, foram registrados na rubrica de "adiantamento de clientes" até a obtenção do registro definitivo da operação, ou, especificamente nesse caso, até a liquidação financeira após a desistência do pedido de registro definitivo.

Notas Explicativas

6. Informações acerca da recompra de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)--Continuação

Código Cetip BCSA A001--Continuação

O saldo atualizado dos CRIs, a pagar na data do encerramento da operação, era de R\$ 6.961.798, todavia, não foi recebido e integralizado o montante de R\$ 1.740.450 (valor atualizado até 20 de setembro de 2004), o que resulta em um montante de R\$ 5.221.348 a restituir ao investidor. Os CRIs foram atualizados até a data de encerramento da operação.

A Securitizadora recomprou os CRIs do investidor, no montante de R\$ 5.221.348, atualizados pela variação mensal do IGP-M, apurados e publicados pela FGV com um deságio de R\$ 15.430, resultando no valor de R\$ 5.205.918. Do total recomprado, R\$ 3.349.000 foram pagos em 09 de novembro de 2004 e o restante, R\$ 1.856.918, pagos em 20 (vinte) parcelas de R\$ 92.846, (noventa e dois mil oitocentos e quarenta e seis reais), vencidas mensalmente a partir de 05 de abril de 2006 e assim sucessivamente no 5º dia dos meses subsequentes. A última parcela foi paga em novembro de 2007.

7. Obrigações – créditos imobiliários

Descrição	30/09/2021	31/12/2020
Bud Administradora e Incorporadora	5.513.164	5.150.480
Total	5.513.164	5.150.480

Em 17 de setembro de 2020 foi emitida o Termo de Endosso entre a Securitizadora e a Bud Administradora e Incorporadora Ltda. onde a Securitizadora na qualidade de credora a Nota Promissória nº 01/2020 conforme Nota Explicativa nº 5, endossa a nota promissória emitida em 01 de setembro de 2020 pela S.G.G.C. Participações Ltda. a Bud Administradora e Incorporadora Ltda., a qual fica sub-rogada em todos os direitos e obrigações para todos os fins legais. Ficando consignado entre endossante Securitizadora e a endossatária Bud Administradora e Incorporadora Ltda. que na liquidação com vencimento em 04 de setembro de 2022 a endossante receberá da endossatária 2% sobre o valor total dos créditos imobiliários.

Notas Explicativas

8. Patrimônio líquido

8.1 Capital Social

O capital social está representado por 2.270.172 ações nominativas, sem valor nominal, sendo 2.250.172 ações ordinárias e 20.000 ações preferenciais.

Cada ação ordinária terá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral. As ações preferenciais terão igual prioridade no reembolso do capital social, limitado ao valor integralizado e atualizado pelo mesmo índice aplicado às informações financeiras intermediárias da Securitizadora, sem prêmio. As ações ordinárias e preferenciais participarão em quaisquer dividendos ou bonificações em dinheiro, distribuídos na forma do artigo 31 do Estatuto Social, de acordo com a respectiva participação de cada uma delas no capital social.

Conforme o artigo 31 do Estatuto Social da Securitizadora, firmado em 25 de abril de 2003, dos lucros líquidos apurados no balanço anual serão deduzidos:

- a) 5% antes de qualquer outra destinação para constituição de fundo de reserva legal, até atingir 20% do capital social;
- b) Importância necessária ao pagamento aos acionistas do dividendo obrigatório de, no mínimo, 5% do lucro líquido ajustado nos termos do artigo 02 da Lei nº 6.404/76. Os lucros remanescentes terão a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral, de acordo com a proposta formulada pela Diretoria e devidamente aprovada pelo conselho da Administração.

Conforme parágrafo 1º, do artigo 31, do Estatuto Social da Securitizadora, firmado em 25 de abril de 2003, a Securitizadora não distribuirá dividendos intermediários, declarando o dividendo mínimo obrigatório anual na data da Assembleia Geral Ordinária.

9. Receitas e despesas financeiras

Em 30 de setembro de 2021 e 2020 as receitas e despesas financeiras estão assim compostas:

Receitas financeiras

Descrição	30/09/2021	30/09/2020
Juros ativos	1.304	284.505
Variação monetária ativa	-	444.401
Total	1.304	728.906

Despesas financeiras

Descrição	30/09/2021	30/09/2020
Juros passivos	(1.405)	-
Variação monetária passiva	-	(1.177)
Tarifas bancárias	(7)	(15)
Total	(1.412)	(1.192)

Notas Explicativas

10. Instrumentos financeiros e políticas para gestão de risco financeiro

Os instrumentos financeiros ativamente utilizados pela Securitizadora estão substancialmente representados por caixa, aplicações financeiras, CCI's e transações com partes relacionadas, todos realizados em condições usuais de mercado, estando reconhecidos integralmente nas informações financeiras intermediárias considerando-se os critérios descritos na Nota Explicativa nº 2. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

Pagamento condicionado e descontinuidade

A capacidade da Securitizadora em honrar suas obrigações decorrentes dos CRIs depende do pagamento dos créditos pelas devedoras dos recebíveis. Os CRIs são lastreados em créditos pelas devedoras dos recebíveis. Os CRIs são lastreados em créditos representados pelas CCI's, tendo sido vinculados aos CRIs por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo patrimônio separado do patrimônio da emissora. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRIs não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRIs do montante devido depende do cumprimento total, pelas devedoras, de suas obrigações assumidas nos contratos que dão origem aos créditos, em tempo hábil para o pagamento, pela Securitizadora, dos valores decorrentes dos CRIs.

Considerando a não existência de instrumentos financeiros derivativos e pelas características dos outros instrumentos financeiros possuídos (basicamente caixa e equivalentes de caixa), não houve necessidade de apresentar demonstrativos de análise de sensibilidade.

10. Instrumentos financeiros e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros intermediárias ativos e passivos em 30 de junho de 2021, bem como os critérios para sua valorização, são descritos a seguir:

- **Caixa e equivalentes de caixa:** os saldos mantidos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras de liquidez imediata possuem valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- **Partes relacionadas (Nota Explicativa nº 4):** são adotados valores similares aos de mercado.

Notas Explicativas

11. Relação com auditores

A empresa de Auditoria Independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o exercício social, além da Auditoria das informações financeiras intermediárias.

12. Eventos subsequentes

Não houve qualquer evento subsequente relevante para as informações financeiras intermediárias encerradas em 30 de setembro de 2021.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos
Administradores e Acionistas da
CSA - Companhia Securitizadora de Ativos
São Paulo – SP

Revisamos as informações financeiras intermediárias da CSA - Companhia Securitizadora de Ativos (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Continuidade operacional da Companhia

Em 30 de setembro de 2021 a Securitizadora apresenta passivo a descoberto em R\$ 14.698.077 e capital circulante negativo de R\$ 179.358. Uma parcela substancial de suas obrigações é devida à parte relacionada no montante de R\$ 20.504.962, a qual encontra-se classificada no balanço como valores para investimentos. Assim, as informações financeiras intermediárias foram preparadas no pressuposto de continuidade normal dos negócios, considerando a geração de caixa operacional ou a manutenção do suporte financeiro da parte relacionada credora da Securitizadora e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos e passivos, que seriam requeridos no caso de descontinuidade de suas operações.

Acordo - CCI BCSA – Realização do saldo a receber

Conforme descrito na nota explicativa nº 3, em 30 de setembro de 2021 a Companhia possui o montante de R\$ 3.623.938 relativo ao Acordo - CCI BCSA A001 junto a empresa Gestão – Arquitetura e Gerenciamento S/C Ltda., cujo vencimento ocorreu em 17 de setembro de 2020. A Companhia possui como garantia hipotecas de imóveis que podem ser executadas em eventual inadimplência. Conforme posição atualizada do corpo jurídico, Companhia já ingressou com ação para exercer o direito as referidas hipotecas e a ação se encontra em fase de penhora. Ressaltamos ainda que os valores a serem realizados poderão vir a ser diferentes daqueles registrados. Nossa opinião não possui ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

Revisamos, também, a Demonstração do Valor Adicionado (DVA), referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações financeiras intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRSs, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo as informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de novembro 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

Declaramos, na qualidade de diretores da CSA - Companhia Securitizadora de Ativos, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 13º andar, conjunto 133, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 05.889.284/0001-32, que revimos, discutimos e concordamos com as informações trimestrais referente ao 3º trimestre de 2021, em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 12 de novembro de 2021.

Dirceu Antonio Aparecido Machado
Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores

Marcio Snioka
Diretor de Operações

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

Declaramos, na qualidade de diretores da CSA - Companhia Securitizadora de Ativos, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 13º andar, conjunto 133, Cerqueira César, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 05.889.284/0001-32, que revimos, discutimos e concordamos com o relatório dos auditores independentes sobre as informações trimestrais referente ao 3º trimestre de 2021, em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 12 de novembro de 2021.

Dirceu Antonio Aparecido Machado
Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores

Marcio Snioka
Diretor de Operações