

## CSA - COMPANHIA SECURITIZADORA DE ATIVOS

CNPJ nº 05.889.284/0001-32 - NIRE 35.300.196.899

Relatório de Administração



Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, o Conselho de Administração e a Diretoria Executiva da CSA - Companhia Securitizadora de Ativos submetem à apreciação de seus acionistas as demonstrações financeiras, o relatório de administração e o relatório de opinião dos auditores independentes. A presente demonstração abrange o balanço patrimonial, as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto), dos fluxos de caixa e das demonstrações de valor adicionado. Todos relativos ao exercício do ano fiscal de 2021. **Contexto Operacional:** A CSA foi constituída em abril de 2003 atendendo às exigências da Lei 9.514/97, com o objetivo de atuar no mercado de securitização de créditos imobiliários, atuando como emissora de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Até esse momento, a CSA viabilizou

a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's no valor total de R\$ 31,4 milhões. No exercício de 2021 não foi emitida nenhuma série de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A CSA continua analisando oportunidades de mercado e acredita que a melhoria do cenário econômico do país possa fazer com que o mercado de securitização se torne mais desenvolvido e que permita com que a CSA consiga viabilizar novas emissões de CRI's. **Relacionamento com auditores independentes:** Com o objetivo de atender às suas premissas de boa governança e evitar conflitos de interesses, a CSA não contratou, durante o exercício de 2021, junto à empresa Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S., qualquer outra prestação de serviços, que não o de auditoria externa. **Declaração para fins do artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09:** 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 01288-200, inscrita no CNPJ sob o nº 05.889.284/0001-32, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 25 de março de 2022.

**Dirceu Antonio Aparecido Machado**

Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores

**Marcio Sniocka** - Diretor de Operações

Ativo	Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)		
	Notas	31/12/2021	31/12/2020
Ativo circulante		41.481	44.997
Caixa e equivalentes de caixa		1.165	6.588
Tributos a recuperar		39.503	37.627
Créditos diversos		813	782
Ativo não circulante		11.686.945	11.136.723
Acordo - CCI BCISA A001	3	3.623.938	3.623.938
Valores para Investimentos	4.1	2.362.305	2.362.305
Créditos Imobiliários	7	5.700.702	5.150.480
<b>Total do ativo</b>		<b>11.728.426</b>	<b>11.181.720</b>

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

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) 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 a 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 melhoria 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. **1.1. Impactos do COVID-19 (Coronavirus) nos negócios da Companhia:** A Administração da Securitizadora continua acompanhando os possíveis impactos em suas operações 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. **2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis:** **2.1. Autorização:** A autorização para a conclusão e apresentação destas demonstrações financeiras ocorreu na reunião de sua Administração em 25 de março de 2022. **2.2. Base de apresentação:** As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Securitizadora. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. 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 provisões inclusive para litígios e riscos. **2.3. Base de apresentação e elaboração dessas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.** A Securitizadora revisa suas estimativas e premissa periodicamente, não superior a um ano. As demonstrações financeiras 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. **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. O custo do serviço para provisão 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, em consequente, um investimento, no qual o montante e o qualificar o investimento no futuro, quando for provido, em termos 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 o valor contábil líquido excede o valor recuperável, e constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. **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, transferidas em julgamento. Os ativos contingentes são reconhecidos somente quando as condições de uma provisão são satisfatórias 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. **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**

P passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Notas	31/12/2021		31/12/2020	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo circulante		242.155	176.817		
Contas a pagar		14.034	12.755		
Obrigações trabalhistas e tributárias		22.077	163.017		
Dividendos a pagar		1.045	1.045		
Valores para Investimentos	4.1	21.137.961	20.019.308		
Créditos Imobiliários	5	5.700.702	5.150.480		
Total do passivo não circulante		26.838.663	25.169.788		
<b>Patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>		<b>(15.352.392)</b>	<b>(14.164.885)</b>		
Capital social	8	2.270.172	2.270.172		
Prejuízos acumulados	(17.622.564)	(16.435.057)			
<b>Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>		<b>11.728.426</b>	<b>11.181.720</b>		

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

**por meio do resultado:** Os ativos financeiros mensurados ao valor justo pelo 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, com mensurado ao valor justo pelo 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, acrescido 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 utilizados são dados observáveis 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. **2.10. Prejuízo por ação:** O prejuízo por ação é calculado com base na quantidade de ações existentes na data do balanço. **2.11. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas:** Julgamentos: A preparação das demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras. 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 outros aspectos importantes relacionados às mesmas incluem: **1. Avaliação de risco de crédito:** A Administração da Securitizadora está tomando as medidas judiciais para execução das garantias, a fase do processo contábil a Gestão - Arquitetura e Gerenciamento S/C Ltda. no valor de R\$ 2.250.000 (dois milhões 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 possui um montante de R\$ 20.889.907 (R\$ 19.765.958 em 31 de dezembro de 2020) e 6,1% de qualificação de risco. **4. Transações com partes relacionadas:** **4.1. Valores para Investimento:** **Ativo não circulante**  
**Descrição** **31/12/2021** **31/12/2020**  
Valores para Investimento (a) **2.362.305** **2.362.305**  
**Total** **2.362.305** **2.362.305**  
**Passivo não circulante**  
**Descrição** **31/12/2021** **31/12/2020**  
Valores para Investimento (b) **21.137.961** **20.019.308**  
**Total** **21.137.961** **20.019.308**  
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 CSSL conforme Lei 13.496/2017 da RFB, o montante registrado no período findo em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 2.362.305 (R\$ 2.362.305 em 31 de dezembro de 2020); (b) Em 31 de dezembro de 2021 o saldo referente à: a) administração possui um montante de R\$ 20.889.907 (R\$ 19.765.958 em 31 de dezembro de 2020) e 6,1% de qualificação de risco. **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\$ 351.571 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 343.815 em 31 de dezembro de 2020). **5. Créditos imobiliários**  
**Descrição** **31/12/2021** **31/12/2020**  
Nota Promissória - SGGC **5.700.702** **5.150.480**  
**Total** **5.700.702** **5.150.480**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)	31/12/2021		31/12/2020	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>Receitas/(despesas) operacionais:</b>				
Administrativas	(760.573)	(235.002)		
Comunicações	(38.339)	(38.561)		
Tributárias	(35.020)	(56.278)		
Pessoal	5,2	(35.571)	(343.815)	
Recursos	9	1.876	728.906	
Recursos financeiros	9	(3.880)	(37.414)	
Despesas financeiras			(2.998)	
Provisão IRPJ e CSLL				
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(1.187.507)</b>	<b>14.838</b>		
<b>Prejuízo por ação</b>	<b>(0,52309)</b>	<b>0,00654</b>		

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

**Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)**

Prejuízo do exercício	31/12/2021		31/12/2020	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
	(1.187.507)	14.838	-	-
Outros Resultados Abrangentes	-	-	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<b>(1.187.507)</b>	<b>14.838</b>		

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

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto) Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)**

	31/12/2021			31/12/2020		
	Capital social	Prejuízos acumulados	Total	Capital social	Prejuízos acumulados	Total
<b>Saldos em 31/12/2019</b>	<b>2.270.172</b>	<b>(16.448.895)</b>	<b>(14.179.723)</b>	-	14.838	14.838
Lucro líquido do período	-	-	-	14.838	(16.435.057)	(14.838)
<b>Saldos em 31/12/2020</b>	<b>2.270.172</b>	<b>(16.435.057)</b>	<b>(14.164.885)</b>	-	-	-
Mutação do período	-	(1.187.507)	(1.187.507)	-	-	-
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>2.270.172</b>	<b>(17.622.564)</b>	<b>(15.352.392)</b>	-	-	-
Mutação do período	-	(1.187.507)	(1.187.507)	-	-	-

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

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 poderão surgir em uma ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Securitizadora. **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 utilizadas para esses métodos poderiam resultar em alterações nos instrumentos financeiros. **2.12. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não vigentes:** A Companhia não adotou antecipadamente as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não vigentes: **Aplicável a períodos anuais com início em ou após**

	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2022	01/01/2022
Ativo não circulante	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2022	01/01/2022
Alterações à IAS 1				
Alterações à IFRS 3				
Alterações à IAS 16				
Alterações à IAS 37				
Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018-2020				
Contabilidade, IFRS 9 - Instrumentos Financeiros e IFRS 16 - Arrendamentos.				

dor 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. O saldo atualizado é de R\$ 3.623.938 (R\$ 3.623.938 em 31 de dezembro de 2020). **6. Informações sobre as demonstrações de recebíveis imobiliários - CRIs: Código Cnpj BCISA A001:** No dia 15 de setembro de 2004, a CVM, por meio do Ofício/CVM/SEI/GER nº 1.466/04, aprovou a desistência do pedido de registro definitivo da Distribuição Pública da 1ª série de 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 - IGP-M (FGV) 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). **7. Instrumentos financeiros não derivativos:** A administração está tomando as medidas judiciais para execução das garantias, a fase do processo contábil a Gestão - Arquitetura e Gerenciamento S/C Ltda., aguardando decisão do juiz sobre o pedido para expedição de carta precatória para avaliação dos imóveis penhorados. **4. Transações com partes relacionadas:** **4.1. Valores para Investimento:** **Ativo não circulante**  
**Descrição** **31/12/2021** **31/12/2020**  
Valores para Investimento (a) **2.362.305** **2.362.305**  
**Total** **2.362.305** **2.362.305**  
**Passivo não circulante**  
**Descrição** **31/12/2021** **31/12/2020**  
Valores para Investimento (b) **21.137.961** **20.019.308**  
**Total** **21.137.961** **20.019.308**  
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 CSSL conforme Lei 13.496/2017 da RFB, o montante registrado no período findo em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 2.362.305 (R\$ 2.362.305 em 31 de dezembro de 2020); (b) Em 31 de dezembro de 2021 o saldo referente à: a) administração possui um montante de R\$ 20.889.907 (R\$ 19.765.958 em 31 de dezembro de 2020) e 6,1% de qualificação de risco. **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\$ 351.571 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 343.815 em 31 de dezembro de 2020). **5. Créditos imobiliários**  
**Descrição** **31/12/2021** **31/12/2020**  
Nota Promissória - SGGC **5.700.702** **5.150.480**  
**Total** **5.700.702** **5.150.480**

representa passivo a descoberto em R\$ 15.352.392 e capital circulante negativo de R\$ 20.674. Uma parcela substancial de suas obrigações é classificada à parte relacionada no montante de R\$ 21.137.961. A qual encontra-se devidamente liquidado no balanço como valores para investimentos. Assim, as demonstrações financeiras 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 BCISA - Realização do saldo a receber:** Conforme descrito na Nota Explicativa nº 3, em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possui o montante de R\$ 3.623.928 relativo ao Acordo - CCI BCISA 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 (DVA):** Revisamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da CSA - Companhia Securitizadora de Ativos, cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação as demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa respon-

**Declaração para fins do artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09**  
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 01288-200, inscrita no CNPJ sob o nº 05.889.284/0001-32, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009. São Paulo, 25 de março de 2022.

**Dirceu Antonio Aparecido Machado**

Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores

**Marcio Sniocka** - Diretor de Operações

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)	31/12/2021		31/12/2020	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>Das atividades operacionais</b>				
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	(1.187.507)	14.838		
Acrescimo / (decréscimo) em ativos	(1.876)	(7.306)		
Tributos a recuperar	(3)	(22)		
Créditos diversos	(3)	(3.913)		
Adiantamento a funcionários				
Acrescimo / (decréscimo) em passivos				



## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: [https://jornalempresasenegocios.com.br/publicidade\\_legal/BF34-E273-68E2-95D4](https://jornalempresasenegocios.com.br/publicidade_legal/BF34-E273-68E2-95D4) ou vá até o site [https://jornalempresasenegocios.com.br/publicidade\\_legal/](https://jornalempresasenegocios.com.br/publicidade_legal/) e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: BF34-E273-68E2-95D4



### Hash do Documento

048426A2F490AFF844C5FCABF424E1FDEE7AC4A1DF019C8A8DDF4429E1FB43BB

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/04/2022 é(são) :

Jornal Empresas & Negócios Ltda - 008.007.358-11 em 19/04/2022 21:27 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

**Identificação:** Autenticação de conta

### Evidências

**Client Timestamp** Tue Apr 19 2022 21:27:08 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -23.5032324 Longitude: -46.7030648 Accuracy: 11.813

**IP** 187.34.255.203

**Hash Evidências:**

B327BA00604AC9713D4035BA190FC677D9F9F553DDF547DE55C951EE72A03283

