

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
--------------------------	----

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	23
--	----

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

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

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2022
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 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	11.048.435	11.728.426
1.01	Ativo Circulante	43.431	41.481
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	628	1.165
1.01.06	Tributos a Recuperar	42.615	39.503
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	42.615	39.503
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	188	813
1.01.08.03	Outros	188	813
1.01.08.03.01	Creditos Diversos	188	813
1.02	Ativo Não Circulante	11.005.004	11.686.945
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	11.005.004	11.686.945
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	11.005.004	11.686.945
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	5.018.761	5.700.702

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	11.048.435	11.728.426
2.01	Passivo Circulante	283.766	242.155
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	267.896	227.076
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	267.896	227.076
2.01.05	Outras Obrigações	15.870	15.079
2.01.05.02	Outros	15.870	15.079
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	1.045	1.045
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	14.825	14.034
2.02	Passivo Não Circulante	26.913.558	26.838.663
2.02.02	Outras Obrigações	26.913.558	26.838.663
2.02.02.02	Outros	26.913.558	26.838.663
2.02.02.02.06	Valores para Investimentos	21.894.797	21.137.961
2.02.02.02.07	Créditos Imobiliários	5.018.761	5.700.702
2.03	Patrimônio Líquido	-16.148.889	-15.352.392
2.03.01	Capital Social Realizado	2.270.172	2.270.172
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-18.419.061	-17.622.564

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
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-205.661	-797.755	-186.608	-533.084
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-205.661	-797.755	-186.608	-533.084
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-81.014	-460.224	-86.026	-224.920
3.04.02.02	Despesas de Comunicação	-3.052	-8.765	-2.784	-35.433
3.04.02.03	Despesas Tributárias	-23.482	-47.433	-10.274	-26.584
3.04.02.04	Despesas de Pessoal	-98.113	-281.333	-87.524	-246.147
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-205.661	-797.755	-186.608	-533.084
3.06	Resultado Financeiro	-165	1.258	-35	-108
3.06.01	Receitas Financeiras	1.211	5.014	414	1.304
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.376	-3.756	-449	-1.412
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-205.826	-796.497	-186.643	-533.192
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-205.826	-796.497	-186.643	-533.192
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-205.826	-796.497	-186.643	-533.192
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,09067	-0,35085	-0,08222	-0,23487
3.99.01.02	PN	-0,09067	-0,35085	-0,08222	-0,23487
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,09067	-0,35085	-0,08222	-0,23487
3.99.02.02	PN	-0,09067	-0,35085	-0,08222	-0,23487

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	-205.826	-796.497	-186.643	-533.192
4.03	Resultado Abrangente do Período	-205.826	-796.497	-186.643	-533.192

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-757.373	-487.274
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-796.497	-533.192
6.01.01.01	Lucro/(Prejuízo) do período	-796.497	-533.192
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	39.124	45.918
6.01.02.02	Tributos a recuperar	-3.112	-1.304
6.01.02.03	Créditos diversos	625	601
6.01.02.05	Obrigações trabalhistas e tributárias	40.820	45.970
6.01.02.07	Contas a pagar	791	651
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	756.836	485.654
6.02.04	Valores para Investimentos	756.836	485.654
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-537	-1.620
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.165	6.588
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	628	4.968

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	2.270.172	0	0	-17.622.564	0	-15.352.392
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.270.172	0	0	-17.622.564	0	-15.352.392
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-796.497	0	-796.497
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-796.497	0	-796.497
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.270.172	0	0	-18.419.061	0	-16.148.889

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 de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-468.989	-260.353
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-468.989	-260.353
7.03	Valor Adicionado Bruto	-468.989	-260.353
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-468.989	-260.353
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.014	1.304
7.06.02	Receitas Financeiras	5.014	1.304
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-463.975	-259.049
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-463.975	-259.049
7.08.01	Pessoal	281.333	246.147
7.08.01.01	Remuneração Direta	281.333	246.147
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	47.433	26.584
7.08.02.01	Federais	47.433	26.584
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.756	1.412
7.08.03.01	Juros	3.756	1.412
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-796.497	-533.192
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-796.497	-533.192

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.

1.1. Impactos do COVID-19 (Coronavírus) 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.

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 10 de novembro de 2022.

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.

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.

Notas Explicativas

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

2.9. Instrumentos financeiros--Continuação

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.

2.10. Prejuízo por ação

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

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

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.

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:

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
Alterações à IFRS 3	Referência à Estrutura Conceitual.	01/01/2022
Alterações à IAS 16	Imobilizado—Recursos Antes do Uso Pretendido.	01/01/2022
Alterações à IAS 37	Contratos Onerosos – Custo de Cumprimento do Contrato.	01/01/2022
Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020	Alterações à IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros e IFRS 16 - Arrendamentos.	01/01/2022

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

Notas Explicativas

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 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 2021).

A administração está tomando as medidas judiciais para execução das garantias, a fase do processo contra a Gestão – Arquitetura e Gerenciamento S/C Ltda., aguardando decisão do juízo 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	31/09/2022	31/12/2021
Valores para Investimento (a)	2.362.305	2.362.305
Total	2.362.305	2.362.305

Passivo não circulante

Descrição	31/09/2022	31/12/2021
Valores para Investimento (b)	21.894.797	21.137.961
Total	21.894.797	21.137.961

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 2022 é de R\$ 2.362.305 (R\$ 2.362.305 em 31 de dezembro de 2021);
- b) Em 30 de setembro de 2022 o saldo refere-se: a Indian Participações Ltda no montante de R\$ 20.575.654 (R\$ 20.863.953 em 31 de dezembro de 2021), Miguel Ethel Sobrinho: R\$ 296.208 (R\$ 274.008 em 31 de dezembro de 2021), e Bud Administradora e Incorporadora Ltda: R\$ 1.022.935 (R\$ 0 em 31 de dezembro de 2021) totalizando R\$ 21.894.797 (R\$ 21.137.961 em 31 de dezembro de 2021).

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\$ 281.333 em 30 de setembro de 2022 (R\$ 246.147 em 30 de setembro de 2021).

Notas Explicativas

5. Créditos imobiliários

Descrição	30/09/2022	31/12/2021
Nota Promissória – SGGC(a)	-	5.700.702
Nota Promissória – SGGC(b)	5.018.761	-
Total	5.018.761	5.700.702

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

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	

- b) Em 05 de setembro de 2022 foi emitida a Nota Promissória entre a Securitizadora e a S.G.G.C. Participações Ltda. no valor de R\$ 5.000.000 (cinco milhões Reais) com vencimento em 05 de setembro de 2023.

O saldo devedor é corrigido pelo IPCA (IBGE) a partir de 05 de setembro de 2022 além de juros de 10% ao ano até o prazo de vencimento. O saldo atualizado é de R\$ 5.018.761.

Características Nota Promissória:

Emissora: S.G.G.C. Participações Ltda	Data de Emissão: 05/09/2022
Emissão: 01/2022	Data de Vencimento: 05/09/2023
Série: Única	Juros: 10% ao ano
Valor Nominal Unitário: R\$ 5.000.000,00	Indexador: IPCA
Valor Total da Emissão: R\$ 5.000.000,00	

6. Obrigações – créditos imobiliários

Descrição	30/09/2022	31/12/2021
Bud Administradora e Incorporadora	5.018.761	5.700.702
Total	5.018.761	5.700.702

Em 06 de setembro de 2022 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 nº01/2022 conforme Nota Explicativa nº 5, endossa a nota promissória emitida em 05 de setembro de 2022 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 05 de setembro de 2023 a endossante receberá da endossatária 2% sobre o valor total dos créditos imobiliários.

Notas Explicativas

7. Patrimônio líquido

7.1 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.

8. Receitas e despesas financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e 2021 as receitas e despesas financeiras estão assim compostas:

Receitas financeiras

Descrição	30/09/2022	30/09/2021
Juros ativos	5.014	1.304
Total	5.014	1.304

Despesas financeiras

Descrição	30/09/2022	30/09/2021
Juros passivos	(3.506)	(1.405)
Tarifas bancárias	(17)	(7)
Impostos sobre receitas financeiras	(233)	-
Total	(3.756)	(1.412)

Notas Explicativas

9. Instrumentos financeiros e políticas para gestão de risco financeiro

Os instrumentos financeiros ativamente utilizados pela Securitizadora estão substancialmente representados por caixa, aplicações financeiras, CCIs 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 CCIs, 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.

Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 30 de setembro de 2022 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.

10. 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.

Notas Explicativas

11. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do período findo em 30 de setembro de 2022.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da CSA – Companhia Securitizadora de Ativos (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente 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, do resultado abrangente, das demonstrações das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração intermediária e com a norma internacional “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 contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações contábeis intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de informações contábeis 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, consequentemente, 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 contábeis intermediárias

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

Ênfase

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Em 30 de setembro de 2022 a Companhia apresenta passivo a descoberto em R\$ 16.148.889 e capital circulante negativo de R\$ 240.335. Uma parcela substancial de suas obrigações é devida à parte relacionada no montante de R\$ 21.894.797, 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 Companhia 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 2022, 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, a Companhia já ingressou com ação para exercer o direito às 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

Informações intermediárias do valor adicionado

As informações contábeis intermediárias acima referidas incluem as informações intermediárias 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 do IAS 34. Essas informações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações contábeis intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos

conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas informações intermediárias do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias, tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis intermediárias do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação com o exercício de 30 de setembro de 2022, foram auditadas por outros Auditores Independentes, que emitiram relatório sem modificação de opinião em 25.03.2022.

São Paulo, 10 de novembro de 2022

Cotrim & Associados Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 012.348/O-9

Wilson Carlos Bronze Cotrim
Contador CRC 1 SP 096.274/O-9

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 2022, em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 11 de novembro de 2022.

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 2022, em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 11 de novembro de 2022.

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

Marcio Snioka
Diretor de Operações