



Vision Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017
com Relatório dos auditores independentes

Vision Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	17



Relatório da Administração

Srs. Acionistas,

Em cumprimento às determinações legais, submetemos à apreciação de V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Vision Securitizadora S.A. levantadas em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, bem como o Relatório da Auditoria sobre as Demonstrações Financeiras.

A Vision Securitizadora S.A. foi constituída em 6 de junho de 2007 com o propósito de adquirir e securitizar créditos imobiliários passíveis de securitização, emitir e colocar, junto ao mercado financeiro e de capitais, Certificados de Recebíveis Imobiliários além de outras atividades.

Como resultado dos esforços de prospecção iniciados desde seu início, a Securitizadora iniciou sua fase operacional com a emissão de duas séries de Certificado de Recebíveis Imobiliários em 4 de abril de 2008, sendo uma sênior e outra subordinada, com lastro em cédulas de créditos imobiliários emitidas a partir de créditos contra o Fundo de Compensação de Variações Salariais. A referida emissão obteve dispensa de registro de oferta pública na CVM e o volume da 1ª série (sênior) foi de R\$ 248.270.269 e o volume da 2ª série (subordinada) foi de R\$ 13.066.856.

Não houve novas emissões nos exercícios de 2018 e 2017. A empresa não possui novas oportunidades de emissão em análise e não possui perspectivas de novas emissões.

Durante os exercícios de 2018 e 2017, os Auditores Independentes prestaram exclusivamente os serviços de auditoria externa para os quais foram contratados, não realizando, portanto, quaisquer outros serviços que eventualmente pudessem criar conflito de interesses, perda de independência ou objetividade em relação ao seu trabalho.

São Paulo, 27 de março de 2019.

A Administração

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas da
Vision Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Vision Securitizadora S.A. (“Companhia”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Vision Securitizadora S.A.** em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades autorizadas a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Certificados de recebíveis imobiliários

No contexto de suas operações normais, a Companhia estrutura operações de securitização vinculando recebíveis imobiliários (“Recebíveis imobiliários”) aos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”). Como resultado destas operações, seus registros contábeis contemplam os referidos recebíveis imobiliários e os CRIs correspondentes, que são veiculados com regime fiduciário e sem coobrigação. Não obstante, a Companhia também efetua o gerenciamento do recebimento destes ativos, bem como o pagamento dos CRIs em observância às suas obrigações junto ao agente fiduciário.

Neste sentido, considerando a atividade-fim da Companhia e os reflexos contábeis provenientes destas movimentações financeiras, entendemos que é um tema de risco significativo em nossa abordagem de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, mapeamos os processos e as atividades de controles implementados pela Companhia, e efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Leitura dos termos de securitização, analisando se as condições determinadas nos termos foram refletidas nas demonstrações financeiras;
- Verificação da custódia dos CRI emitidos;
- Recálculo dos juros e confronto com os montantes registrados durante o exercício;
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis os procedimentos e as metodologias utilizadas para o registro, controle, valorização e divulgação dos certificados de recebíveis imobiliários no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Ênfases

Valor líquido de realização das Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs)

Conforme mencionado nas Notas Explicativas nºs 5 e 6, as Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs) que servem de lastro à emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Securitizadora são originadas por créditos de contratos de financiamento habitacional celebrados com mutuários do Banco do Estado do Rio de Janeiro (BERJ) no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e que possuem cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), os quais serão convertidos em títulos CVS, quando da finalização do processo de novação. No entanto, devido (i) à natureza e complexidade envolvidos no processo de novação desses créditos e (ii) ao fato desses créditos estarem aguardando o resultado final de um processo administrativo instaurado pela Caixa Econômica Federal (CEF), os valores líquidos desses créditos registrados nas demonstrações financeiras podem variar significativamente quando de sua efetiva realização.

Ênfases--Continuação

Continuidade operacional da Companhia

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 a Companhia incorreu em prejuízo no montante de R\$ 218.180 e vem apresentando prejuízos acumulados nos últimos exercícios, cujo montante acumulado em 31 de dezembro é R\$ 1.886.836. Estas demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto de continuidade normal dos negócios considerando a geração de caixa operacional ou de aporte de capital por parte dos acionistas 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.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

Revisamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Vision Securitizadora S.A., cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;

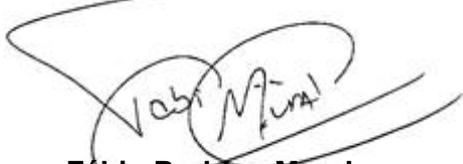
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 27 de março de 2019.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1	Ativo Total	420.384.281	398.401.859	369.339.939
1.01	Ativo Circulante	366.102	514.113	640.234
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.370	10.512	17.760
1.01.02	Aplicações Financeiras	358.732	500.401	620.404
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	358.732	500.401	620.404
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	358.732	500.401	620.404
1.01.03	Contas a Receber	0	3.200	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	3.200	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	0	0	2.070
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	0	0	2.070
1.02	Ativo Não Circulante	420.018.179	397.887.746	368.699.705
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	420.018.179	397.887.746	368.699.705
1.02.01.04	Contas a Receber	420.018.179	397.887.746	368.699.705
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	420.018.179	397.887.746	368.699.705

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2	Passivo Total	420.384.281	398.401.859	369.339.939
2.01	Passivo Circulante	604	511	8.848
2.01.03	Obrigações Fiscais	604	511	0
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	604	511	0
2.01.03.01.02	Impostos Retidos a Recolher	604	511	0
2.01.05	Outras Obrigações	0	0	8.848
2.01.05.02	Outros	0	0	8.848
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	0	0	8.848
2.02	Passivo Não Circulante	420.376.911	398.388.302	369.337.458
2.02.02	Outras Obrigações	420.376.911	398.388.302	369.337.458
2.02.02.02	Outros	420.376.911	398.388.302	369.337.458
2.02.02.02.03	Certificados de Recebíveis Imobiliários	420.018.179	397.887.746	368.745.261
2.02.02.02.04	Superveniências Financeiras	358.732	500.556	592.197
2.03	Patrimônio Líquido	6.766	13.046	-6.367
2.03.01	Capital Social Realizado	1.830.202	1.630.202	1.293.000
2.03.02	Reservas de Capital	63.400	51.500	171.403
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	63.400	51.500	171.403
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.886.836	-1.668.656	-1.470.770

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.465.852	2.465.852	2.465.852
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.465.852	-2.465.852	-2.465.852
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-218.180	-197.886	-111.458
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-218.180	-197.886	-111.458
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-218.180	-197.886	-111.458
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-218.180	-197.886	-111.458
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-218.180	-197.886	-111.458
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-218.180	-197.886	-111.458
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação	-0,11920	-0,12140	-0,08620
3.99.01.01	ON			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
4.01	Lucro Líquido do Período	-218.180	-197.886	-111.458
4.03	Resultado Abrangente do Período	-218.180	-197.886	-111.458

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-359.911	-335.702	-274.269
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-218.180	-197.886	-111.458
6.01.01.01	Prejuízo do Exercício	-218.180	-197.886	-111.458
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-141.731	-137.816	-162.811
6.01.02.01	Redução(Aumento) em Impostos a Compensar	0	2.070	0
6.01.02.02	Redução(Aumento) no Realizável a Longo Prazo	-22.130.433	-29.188.041	-32.603.031
6.01.02.03	Aumento(Redução) no Exigível a Longo Prazo	21.988.609	29.050.844	32.452.099
6.01.02.04	Aumento(Redução) em Impostos a Pagar	93	511	-576
6.01.02.05	(Aumento)Redução em Contas a Receber	0	-3.200	0
6.01.02.06	Aumento (Redução) em Contas a Pagar	0	0	-11.303
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	215.100	208.451	122.529
6.03.01	Integralização de Capital	200.000	337.202	0
6.03.02	Adiantamento para Aumento de Capital	15.100	-128.751	122.529
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-144.811	-127.251	-151.740
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	510.913	638.164	789.904
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	366.102	510.913	638.164

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.630.202	51.500	0	-1.668.656	0	13.046
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.630.202	51.500	0	-1.668.656	0	13.046
5.04	Transações de Capital com os Sócios	200.000	11.900	0	0	0	211.900
5.04.01	Aumentos de Capital	200.000	-200.000	0	0	0	0
5.04.08	Adiantamento para aumento de Capital	0	215.100	0	0	0	215.100
5.04.09	Baixa de Adiant. Aumento de Capital	0	-3.200	0	0	0	-3.200
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-218.180	0	-218.180
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-218.180	0	-218.180
5.07	Saldos Finais	1.830.202	63.400	0	-1.886.836	0	6.766

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Oções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.293.000	171.403	0	-1.470.770	0	-6.367
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.293.000	171.403	0	-1.470.770	0	-6.367
5.04	Transações de Capital com os Sócios	337.202	-119.903	0	0	0	217.299
5.04.01	Aumentos de Capital	337.202	-337.202	0	0	0	0
5.04.08	Adiantamento para Aumento de Capital	0	217.299	0	0	0	217.299
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-197.886	0	-197.886
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-197.886	0	-197.886
5.07	Saldos Finais	1.630.202	51.500	0	-1.668.656	0	13.046

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Oções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.293.000	48.874	0	-1.359.312	0	-17.438
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.293.000	48.874	0	-1.359.312	0	-17.438
5.04	Transferências de Capital com os Sócios	0	122.529	0	0	0	122.529
5.04.08	Adiantamento para Aumento de Capital	0	122.529	0	0	0	122.529
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-111.458	0	-111.458
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-111.458	0	-111.458
5.07	Saldos Finais	1.293.000	171.403	0	-1.470.770	0	-6.367

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.01	Receitas	2.465.852	2.465.852	2.465.852
7.01.02	Outras Receitas	2.465.852	2.465.852	2.465.852
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.684.032	-2.663.738	-2.577.310
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.465.852	-2.465.852	-2.465.852
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-218.180	-197.886	-111.458
7.03	Valor Adicionado Bruto	-218.180	-197.886	-111.458
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-218.180	-197.886	-111.458
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-218.180	-197.886	-111.458
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-218.180	-197.886	-111.458
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-218.180	-197.886	-111.458
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-218.180	-197.886	-111.458

Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

1. Contexto operacional

A **Vision Securitizadora S.A. (Securitizadora)** foi constituída em 06 de junho de 2007 e iniciou suas operações em 04 de abril de 2008. Tem como objeto social: a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização; b) a emissão e colocação junto ao mercado financeiro e de capitais de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com as suas atividades; c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários; e d) a realização de operações de *hedge* em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

Estão ainda incluídas no objeto social da Securitizadora as seguintes atividades: a) a aquisição de créditos imobiliários; b) gestão e administração de créditos imobiliários, próprios ou de terceiros; c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários; d) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no mercado financeiro e de capitais; e) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; f) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos; e g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

Em 29 de agosto de 2007, a Securitizadora obteve junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) o registro como Companhia Aberta para negociação de valores mobiliários de sua emissão no mercado de balcão não organizado.

A Securitizadora conta com um projeto que foi objeto de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, o qual foi dispensado de registro na CVM por se tratar de lote único e indivisível, nos termos do artigo 5º, inciso II da Instrução CVM nº 482/10. O projeto refere-se à securitização de créditos provenientes de contratos de créditos imobiliários contra o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS).

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

2.1. Autorização

A autorização para a conclusão e apresentação destas demonstrações financeiras ocorreu na reunião do conselho de Administração em 26 de março de 2019.

Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras--Continuação

2.2. Declaração de conformidade

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

Conforme previsto na Lei nº 9.514/97, as companhias securitizadoras de crédito imobiliário estão obrigadas a manter a contabilidade individualizada por projeto. Dessa forma, as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018, incluem os saldos relativos à Vision Securitizadora S.A., bem como os saldos relativos ao projeto.

Base de mensuração - as informações das demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos seguintes itens materiais reconhecidos nos balanços patrimoniais: (i) os instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado; e (ii) os ativos financeiros disponíveis para venda mensurados pelo valor justo.

Moeda funcional e moeda de apresentação - estas demonstrações financeiras são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Securitizadora.

Uso de estimativas e julgamentos - a preparação das demonstrações financeiras foi preparada de acordo com as normas do CPC, as quais exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessário, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no próprio período em quaisquer períodos futuros afetados.

Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras--Continuação

2.2. Declaração de conformidade--Continuação

A Administração da Securitizadora entende que, em referência as políticas contábeis adotadas, há requerimento de julgamento crítico sobre os valores reconhecidos das Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs) e, conseqüentemente, também sobre os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Os CCIs que servem de lastro para a emissão dos CRIs, são originadas por créditos de contratos de financiamento habitacional que possuem cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), os quais serão convertidos em títulos CVS quando da finalização do processo. Esse requerimento decorre da natureza e complexidade envolvidos no processo de novação dos CVS e ao fato desses créditos estarem aguardando o resultado final de um processo administrativo instaurado pela Caixa Econômica Federal (CEF).

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018, foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Securitizadora, a qual apresentou prejuízo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017. A controladora da Securitizadora efetuou integralizações de capital durante os anos de 2009 a 2018 para liquidação de suas obrigações. Assim, a continuidade operacional da Securitizadora depende da manutenção do compromisso de sua controladora em efetuar novos aportes de capital, quando se fizer necessário.

2.3. Novas normas, alterações e interpretações de normas

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 16 – Arrendamento mercantile	Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto na IAS17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019 (equivalente a 1º de julho de 2019 para a Companhia).
CPC 47 - Receitas de contratos com clientes	Correlação as normas internacionais de contabilidade – IFRS 15 – sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Correlação as normas internacionais de contabilidade – IFRS 9 – Instrumentos Financeiros: classificação, mensuração, perda por redução ao valor recuperável e contabilização de hedge.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
ICVM 600 – Patrimônio separado	A presente Instrução dispõe sobre o regime dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA” ou “certificado”) objeto de oferta pública de distribuição. As demonstrações financeiras de cada patrimônio separado da Securitizadora serão, agora, como advento do novo normativo da CVM 600, feitas de forma individualizada e separada em documento apartado dessas notas explicativas.	A partir de 1º de agosto de 2018.

Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis

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

3.1. Receitas e despesas

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

Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.2. Instrumentos financeiros

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

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

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

Instrumentos mantidos até o vencimento

Se a Securitizadora tem a intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento seus instrumentos de dívida, esses são classificados como mantidos até o vencimento. Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, deduzido de eventuais reduções em seu valor recuperável.

Instrumentos disponíveis para venda

Os investimentos da Securitizadora em instrumentos de patrimônio e de certos ativos relativos a instrumentos de dívida são classificados como disponíveis para venda. Posteriormente, ao reconhecimento inicial, são avaliadas pelo valor justo e as suas flutuações, exceto reduções em seu valor recuperável e as diferenças em moeda estrangeira destes instrumentos são reconhecidos diretamente no patrimônio líquido e líquidos dos efeitos tributários. Quando um investimento deixa de ser reconhecido, o ganho ou perda acumulada no patrimônio líquido é transferido para resultado.

Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.2. Instrumentos financeiros--Continuação

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado, se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Securitizadora gerência esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Securitizadora. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Empréstimos e recebíveis e passivo financeiro não mensurado ao valor justo

São mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, reduzidos por eventuais reduções no valor recuperável, se aplicável. As Cédulas de Créditos Imobiliários e os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão enquadrados nesta categoria e estão registrados pelo valor de aquisição e captação, respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data do balanço, as quais não são incorporadas ao resultado e ao patrimônio da Securitizadora, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

3.3. Imposto de Renda e Contribuição Social

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

3.4. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.5. Avaliação do valor recuperável dos ativos não financeiros

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

3.6. Demonstração do Valor Adicionado

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos classificados como caixa e equivalentes de caixa nas demonstrações dos fluxos de caixa referem-se às disponibilidades da Securitizadora representadas por depósitos bancários e às aplicações financeiras representadas por certificados de depósitos bancários remunerados a 98,70% da variação do CDI. As aplicações financeiras estão contabilizadas a valor justo, representado pelo valor de resgate na data-base. Tais aplicações estão sendo apresentadas no ativo circulante e são consideradas como equivalentes de caixa, uma vez que podem ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo dos rendimentos auferidos até o momento do efetivo resgate.

5. Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs)

Referem-se ao contrato de cessão de cédulas de créditos imobiliários (CCI) representativas de 2.300 operações de crédito imobiliário contra o FCVS, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário. As principais características desses recebíveis são as seguintes:

- a) Foram instituídos sob regime fiduciário e, conseqüentemente, constituem patrimônio separado com o propósito exclusivo de responder pela realização de certos direitos, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora, e constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Securitizadora. Foram adquiridos mediante escritura particular de cessão, sem garantia flutuante, com prazo final de vencimento até o ano de 2027, estando sujeitos a atualizações monetárias pela Taxa Referencial (TR) acrescida de juros.

Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

5. Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs)

- b) O deságio obtido na aquisição das CCIs vem sendo amortizado pelo prazo de duração da operação, que é de 226 meses.

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 os saldos estavam assim demonstrados:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cédula de Créditos Imobiliários (CCIs)	544.133.988	517.338.486
Deságio na cessão	(19.932.299)	(22.398.151)
Provisão para redução (CCIs)	(104.183.510)	(97.052.589)
	<u>420.018.179</u>	<u>397.887.746</u>

As Cédulas de Créditos Imobiliários estão classificadas na categoria “Empréstimos e recebíveis” e contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo atualizado, líquidos de provisão para redução, quando aplicável.

Em 2009, 8 dos 2.300 contratos no montante de R\$ 1.101.301, foram indicados com negativa de cobertura. Em maio de 2012 mais dois contratos foram indicados com negativa de cobertura e em 31 de dezembro de 2012, o total de dez contratos permaneceram com este status, os recursos apresentados pela Securitizadora, até a presente data não foram analisados pela Caixa Econômica Federal (CEF).

A Administração da Securitizadora entende que a negativa não é absoluta e esperava sua reversão, porém a ausência de resposta da CEF com relação ao assunto, fez com que a Administração optasse por provisionar esses valores. Caso a negativa de cobertura seja confirmada, a perda decorrente da duplicidade ou multiplicidade de contratos de financiamento registrados sob o cadastro de um mesmo mutuário no CADMUT, até o montante de 1% do valor nominal dos créditos vinculados aos CRIs sênior e subordinado, deverá ser suportado pelos CRIs subordinados. A Securitizadora, em casos de duplicidade ou multiplicidade, deverá substituir perante os investidores, os créditos que excedam 1% do valor nominal dos créditos vinculados aos CRIs Sênior e Subordinados, entretanto, a Securitizadora não possui essa mesma garantia do emissor das CCIs.

Em 2 de março de 2011, a Caixa Econômica Federal emitiu comunicado informando que no período de setembro de 2008 a agosto de 2009, em razão de falha ocorrida no programa de gerenciamento das antecipações de pagamentos do FCVS aos agentes financeiros, os contratos submetidos à rotina de reprocessamento do Sistema do FCVS - SICVS, no mencionado período, deixaram de ter demonstradas suas deduções de antecipações, relativas a quatro moedas: letras hipotecárias, antecipações em espécie, encontro de contas FCVS e encontro de contas FUNDHAB. Consequentemente novas deduções foram feitas e afetaram outros créditos da carteira do BERJ, entre eles aproximadamente 471 contratos adquiridos pela Securitizadora para emissão do CRI, no montante de R\$ 99.575.106.

Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

5. Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs)--Continuação

Em 28 de março de 2011 a Tetto Habitação, provedor dos serviços para o gerenciamento do processo de novação de parte significativa dos créditos da carteira do BERJ e também controlador dos créditos passíveis de tal dedução, aceitou a substituição da totalidade dos contratos afetados da Securitizadora indicando outros créditos que estavam anteriormente vinculados a essas deduções, nenhum destes é pertencente a Securitizadora. Baseado nisso foi encaminhado à CEF, por meio de Carta-Ofício, a solicitação de substituição dos contratos sujeitos a deduções detidos pela Companhia, pelos contratos que estavam anteriormente vinculados a essas deduções.

Em junho de 2011, a Caixa Econômica Federal, em atendimento à solicitação anteriormente encaminhada pela Tetto, providenciou a reversão das deduções referentes a 183 do total de 471 contratos marcados no valor de aproximadamente R\$ 36 milhões. Desta forma, em 30 de junho de 2011, permaneceram 288 contratos passíveis de deduções totalizando aproximadamente R\$ 60 milhões. A Administração esperava a reversão do restante das deduções dos créditos pertencentes a Securitizadora durante o 2º semestre de 2011, o que não se concretizou. Em 25 de agosto de 2011, a Administração solicitou uma audiência com as áreas da CEF responsáveis pela condução do Processo Administrativo instaurado para definição da situação, sendo essa solicitação negada. Em 7 de outubro de 2011, a Administração efetuou nova solicitação de audiência, pedido este que foi novamente formalmente negado em 21 de outubro de 2011, sob a alegação de que o mesmo se encontra em fase de análise (instrução) pela CEF.

Em dezembro de 2011, a Caixa Econômica Federal, por meio da Nota Técnica GESEF 11/2011, comunicou o encerramento do processo administrativo instaurado referente as deduções. O parecer analisou a cadeia sucessória de todos os créditos da carteira do BERJ e concluiu que os créditos pertencentes à Securitizadora estavam isentos de deduções, e entre outras, a decisão pela realização de novo processamento de forma a restabelecer as vinculações de deduções das antecipações, reproduzindo as suas condições quando do momento anterior ao de sua supressão.

Em dezembro de 2018, mais 8 contratos dos 1997 com status de homologado foram indicados com negativa de cobertura.

Em 31 dezembro de 2018, por não ter sido emitido o relatório P3026 demonstrando a exclusão das deduções de nossos 288 contratos, e em razão da não reversão da negativa de cobertura dos 18 contratos, e por estar no aguardo de eventos futuros não de dependência da Securitizadora, a Administração entende ser prudente a manutenção de provisão referente aos 288 contratos passíveis de deduções no valor de R\$ 99.786.521 e dos 18 contratos com negativa de cobertura no valor de R\$ 4.396.989, totalizando uma provisão no valor de R\$ 104.183.510 (R\$ 97.052.589 em 2017).

Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

6. Certificados de recebíveis imobiliários

Referem-se à operação de captação de recursos junto ao mercado financeiro, por meio de título de emissão da própria Securitizadora, com prazo final de vencimento até o ano 2027, sujeitos a atualizações monetárias pela Taxa Referencial (TR) acrescida de juros de 6,1678% ao ano. Os CRIs emitidos tem como lastro as CCl's adquiridas pela Securitizadora, vinculados ao regime fiduciário, os quais ficam excluídos do patrimônio da Securitizadora. O acompanhamento desses CRIs é efetuado por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

O deságio apurado na emissão destes títulos vem sendo amortizado pelo prazo de duração da operação que é de 226 meses.

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 os saldos estavam assim demonstrados:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Certificados de Recebíveis Imobiliários – Sênior	519.975.012	489.999.850
Certificados de Recebíveis Imobiliários – Subordinados	24.158.976 *	25.789.466
Prêmio de Subordinação	0	1.549.170
Provisão para redução – CRI	(104.183.510)	(97.052.589)
Deságio na liquidação	(19.932.299)	(22.398.151)
	<u>420.018.179</u>	<u>397.887.746</u>

* Saldo remanescente (vide item 6.1)

A classificação de risco dos CRIs emitidos foi atribuída em 23 de março de 2016 pela agência *Fich Ratings*, que atribuiu o *rating* Nacional de Longo Prazo "BBSf(BRA)" à primeira emissão de CRIs, de classe sênior, da Securitizadora.

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

No último trimestre de 2010, foi contratada uma consultoria para auxiliar no desenvolvimento de estratégia para buscar a novação dos créditos que não ocorreram no prazo esperado. Como parte da estratégia escolhida, o processo de pré-novação foi reiniciado e como primeiro efeito, os créditos retornaram para o estágio de homologado, permanecendo neste estágio até a presente data.

A estimativa de prazo para novação é dependente da definição da data de início da auditoria interna da Caixa Econômica Federal, a qual é pré-requisito para envio da documentação para o Tesouro. Este atraso pode significar uma perda de oportunidade para o investidor do CRI que continuará com a parcela de caixa que deveria receber no momento da novação do crédito investida a TR + 6,1678% a.a.

Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

6. Certificados de recebíveis imobiliários--Continuação

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, no aguardo da conclusão do “novo processamento”, em razão da não reversão da negativa de cobertura dos 18 contratos e das deduções dos 288 contratos passíveis de deduções e também pela dependência de eventos futuros incertos não totalmente sob controle da Securitizadora, conforme a Administração esperava, a mesma registrou uma provisão referente a totalidade dos créditos passíveis de deduções no valor de R\$ 99.786.520 e dos 18 contratos com negativa de cobertura no valor de R\$ 4.396.989 totalizando uma provisão no valor de R\$ 104.183.510 (R\$ 97.052.589 em 2017).

De acordo com a forma de distribuição descrita na cláusula 3ª do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários 1ª Emissão – 1ª Série e 2ª Série datado de 1 de abril de 2008 (“Termo de Securitização”) a 1ª Série (“CRI Sênior”) tem preferência na distribuição de juros e principal em relação a 2ª Série (“CRI Subordinado”), portanto a provisão de R\$ 104.183.510 descrita na Nota Explicativa nº 5 acima, deve primeiramente consumir todo o montante a ser destinado ao CRI Subordinado, incluindo o prêmio de subordinação e excessos da conta de superveniência (R\$ 24.518.709) e apenas o valor remanescente (R\$ 79.665.801) impactará o CRI Sênior.

Existe uma negociação em andamento patrocinada pela Caixa Econômica Federal que, se concretizada pode afetar os valores dos ativos e passivos da empresa.

A Caixa Econômica Federal está patrocinando e impulsionando essa negociação, pois foi responsável pelo erro sistêmico que produziu incertezas sobre o valor das CCIs, que deram origem a provisão de negativa de cobertura e TR13 citada acima (vide Processo Administrativo PA 152/2011 da Caixa Econômica Federal e Nota Técnica GESEF nº 011/2011 data de 23.12.2011).

Dessa negociação participam todos os detentores de créditos contra o FCVS originários da carteira do BERJ. Em adição a tais detentores, o detentor do CRI senior emitido pela Vision Securitizadora, também participa diretamente dessas negociações em andamento.

A proposta da Caixa Econômica Federal em discussão estabelece um deságio de 30% sobre o valor das CCIs detidas pela Vison Securitizadora. Tal deságio somente seria aplicável às CCIs caso a Caixa Econômica Federal e o Tesouro Nacional efetivem a novação dos créditos representados pelas CCIs. Caso a novação não ocorra, as CCIs não sofreriam qualquer deságio. Caso ocorra novação no contexto da proposta apresentada pela Caixa Econômica Federal, a parte da provisão referente ao TR13 (R\$ 99.786.521) deverá ser revertida, mantendo-se apenas a provisão referente as negativas de cobertura (R\$ 4.396.989).

A administração da Vision Securitizadora está discutindo com os detentores dos CRIs Subordinado e Sênior a respeito da eventual aceitação e dos efeitos dessa proposta.

Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

6. Certificados de recebíveis imobiliários--Continuação

Ainda, de acordo com a Cláusula nº 7.1.3 alínea: d) do Termo de Securitização “a Emissora não oferece, na presente Emissão, direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações do FCVS”, desta forma a provisão não impactará o Patrimônio Comum da Securitizadora.

6.1. Prêmio de subordinação

Em 1 de abril de 2008, o V3 Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multicarteira – NP, cedeu e transferiu à Vision Securitizadora S.A. 2.300 CCl's representativas dos Créditos Imobiliários, cujo valor global de face, atualizado para 1 de abril de 2008, equivalente a R\$ 261.404.545. Neste documento a Vision Securitizadora se obrigou a utilizar a totalidade das CCl's cedidas para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Em 1 de abril de 2008, a Vision Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. firmaram o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, cujo objeto era vinculação, pela Vision Securitizadora S.A., dos Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da 1ª Emissão, 1ª Série e 2ª Série, emitidos nos montantes respectivos, de R\$ 248.329.241 e R\$ 13.069.960, totalizando R\$ 261.399.201.

Em 15 de abril de 2008, os titulares dos CRIs da 1ª e 2ª Séries da 1ª emissão de CRIs da Vision Securitizadora realizaram assembleia, na qual foi deliberado que houve um erro de cálculo nos valores de emissão dos CRIs, assim alterando os montantes de emissão dos CRIs da 1ª e 2ª Séries para, respectivamente, R\$ 248.270.269 e R\$ 13.066.856. Assim, o valor correto a ser vinculado no Termo de Securitização passou a totalizar R\$ 261.337.125.

Em 31 de dezembro de 2018, o valor dos CRIs da 1ª e 2ª séries era de, respectivamente, R\$ 519.975.012 e R\$ 24.158.976, totalizando R\$ 544.133.988, e o valor das CCl's, conforme relatório para precificação dos créditos e acompanhamento da novação junto à CEF era também de R\$ 544.133.988.

Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

6. Certificados de recebíveis imobiliários

6.1. Prêmio de subordinação--Continuação

Assim, como definido no item 3.2.3.1 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de 1º de abril de 2008:

“Não há garantia de que os CRI Juniores receberão 100% (cem por cento) do valor principal nem de juros. Fica aqui estipulado que, após o pagamento da integralidade das Despesas da Securitização não arcadas pelo Fundo de Despesa, dos juros e principal dos CRIs Seniores, todo o excedente será destinado ao pagamento dos CRIs Juniores, independente da quantia remanescente. Outrossim, caso o valor remanescente seja superior ao valor de juros e principal estipulado para os CRIs Juniores, este valor excedente será considerado como prêmio (“Prêmio pela Subordinação”).”

Em 31 de dezembro de 2018 não há diferença positiva entre o valor das CCIs e o valor dos CRIs, e de acordo com o descrito ao longo desta Nota Explicativa, o Prêmio de Subordinação teve seu valor total consumido pela Redução dos CRIs relacionada à provisão dos CCIs.

7. Patrimônio líquido

O capital social totalmente subscrito é de R\$ 1.830.202 (R\$ 1.630.202 em 2017), dividido em 1.830.202 ações ordinárias, sem valor nominal, as quais se encontravam totalmente integralizadas em 31 de dezembro de 2018.

Em ata de assembleia geral extraordinária realizada em 07 de agosto de 2017, foi deliberado o aumento de capital da Companhia no valor de R\$ 337.202 mediante a emissão de 337.202 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, em tudo idênticas aquelas já existentes, passando o capital social integralizado de R\$ 1.293.000 para R\$ 1.630.202.

Em ata de assembleia geral extraordinária realizada em 12 de novembro de 2018, foi deliberado o aumento de capital da Companhia no valor de R\$ 200.000 mediante a emissão de 200.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, em tudo idênticas aquelas já existentes, passando o capital social integralizado de R\$ 1.630.202 para R\$ 1.830.202.

Para manutenção da operação da Securitizadora a sócia Vision Brazil Participações Ltda. enviou adiantamento para futuro aumento de capital no total de R\$ 63.400 estando registrado em Reserva de Capital.

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

O estatuto social prevê a distribuição de dividendo mínimo obrigatório de 10% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

8. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a Securitizadora não remunerou administradores e empregados.

A Securitizadora é controlada pela Vision Brazil Participações Ltda. E possui um adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$ 63.400, conforme apresentado na nota explicativa nº 7.

9. Créditos tributários

De acordo com as práticas contábeis e as regulamentações em vigor, a Administração da Securitizadora optou pela não constituição de créditos tributários decorrentes de prejuízo fiscal de Imposto de Renda e de base negativa de Contribuição Social sobre o lucro líquido em 31 de dezembro de 2018.

O montante acumulado de prejuízos fiscais e base negativa de Contribuição Social até este exercício de 2018 é de R\$ 1.886.836 (R\$ 1.668.656 em 2017).

10. Informações adicionais

- a)** Durante 2018 e 2017, a Securitizadora teve como política não operar com instrumentos financeiros derivativos, bem como não possuiu ativos e passivos atrelados a moedas estrangeiras, e, portanto, não teve exposição cambial;
- b)** Não foram reconhecidos ativos e passivos contingentes e não existem processos classificados como prováveis e/ou possíveis de realização. Com relação a obrigações legais, fiscais e previdenciárias, a Securitizadora não está contestando judicialmente a legalidade e constitucionalidade de tributos e contribuições;
- c)** A receita bruta de vendas e/ou serviços é composta, basicamente, pela apropriação do deságio dos CRI e o custo de bens e/ou serviços vendidos é composto, basicamente, pela apropriação do deságio das CCI, ambas no valor de R\$ 2.465.852 (R\$ 2.465.852 em 2017);
- d)** As despesas administrativas são compostas, basicamente, por despesas com serviços técnicos especializados e despesas diversas no montante de R\$ 218.180 (R\$ 197.886 em 2017);

Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

10. Informações adicionais--Continuação

- e) Em atendimento a determinação da Lei nº 9.514/97, os registros contábeis da operação de securitização vêm sendo mantidos de forma segregada e, para fins dessas demonstrações financeiras intermediárias estão consolidados. Os saldos individuais relativos a essa operação, estão demonstrados a seguir:

Ativo	2018	2017
Bancos	2.429	155
Aplicações financeiras	356.303	500.401
Cédula de Créditos Imobiliários (CCIs)	524.201.689	494.940.335
Provisão para redução (CCIs)	(104.183.510)	(97.052.589)
	420.376.911	398.388.302

Passivo	2018	2017
Certificados de Recebíveis Imobiliários	524.201.689	493.391.165
Prêmio de Subordinação	0	1.549.170
Provisão para redução – CRI	(104.183.510)	(97.052.589)
Superviniência financeira (i)	358.732	500.556
	420.376.911	398.388.302

- (i) Representa a diferença entre o valor de aquisição das CCI e o valor de emissão dos CRI, líquido das despesas incorridas pelo projeto até a presente data, retido pela Securitizadora com a finalidade de subsidiar os custos operacionais do projeto.

11. Gerenciamento de riscos

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

a) Risco de crédito

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

b) Risco de taxas de juros e inflação

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

Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

11. Gerenciamento de riscos--Continuação

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

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

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

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

e) Demonstração dos valores justos dos instrumentos financeiros

O valor justo dos CCIs em 31 de dezembro de 2018, determinado para fins de divulgação, é de R\$ 426.141.557, sendo apurado com base no fluxo de caixa futuro do CVS, descontado pela curva DI x TR.

Estamos considerando como valor justo das CRIs o mesmo valor das CCIs, pelo fato de estarem intrinsecamente correlacionados.

12. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

Conforme requerido nas normas brasileiras de contabilidade aplicáveis às Companhias abertas, a Securitizadora elaborou a demonstração do valor adicionado.

Essas demonstrações fundamentadas em conceitos macroeconômicos, buscam apresentar a parcela da Securitizadora na formação do produto interno bruto, por meio da apuração dos respectivos valores adicionados tanto pela Companhia quanto o recebido de outras entidades e a distribuição desses montantes aos seus empregados, entidades governamentais, credores por empréstimos, financiamentos e títulos de dívida, acionistas controladores e não controladores, e outras remunerações que configurem transferência de riqueza a terceiros.

O referido valor adicionado representa a riqueza criada pela Securitizadora, de forma geral, medido pelas receitas de vendas de bens e dos serviços prestados, menos os respectivos insumos adquiridos de terceiros, incluindo também o valor adicionado produzido por terceiros e transferido à Entidade.

Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

13. Fato relevante

Em 03 de setembro de 2013 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. inscrita no CNPJ 36.113.876/0001-91 renunciou à prestação de serviços de agente fiduciário da 1º e 2º série da 1º emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) da companhia.

Em 3 de dezembro de 2013 foi aprovado em Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1º e 2º Séries da 1º Emissão da companhia, a substituição da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. pela empresa SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 50.657.675/0001-86, como agente fiduciário da emissão e instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI que lastream o CRI.

14. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

15. Declaração dos diretores

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, inciso V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as demonstrações financeiras da Companhia e o relatório dos auditores independentes.

16. Relação com auditores

A Empresa de Auditoria Independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o período além da auditoria externa.