



## **Vision Securitizadora S.A.**

### **Demonstrações financeiras**

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019  
com Relatório dos auditores independentes

**Vision Securitizadora S.A.****Demonstrações financeiras**

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

**Índice**

Relatório da administração .....	1
Declaração dos diretores .....	2
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras .....	3

**Demonstrações financeiras**

Balancos patrimoniais.....	8
Demonstrações do resultado .....	9
Demonstrações do resultado abrangente .....	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	11
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	12
Demonstrações do valor adicionado .....	13
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	14

## 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 2020 e 2019, 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 2020 e 2019. A empresa não possui novas oportunidades de emissão em análise e não possui perspectivas de novas emissões.

Durante os exercícios de 2020 e 2019, os Auditores Independentes prestaram exclusivamente os serviços de auditora 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, 15 de março de 2021.

A Administração

## **Declaração dos Diretores**

Alexandre Junior da Silva Nogueira, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 22.377.497-2 SSP-SP, inscrito no CPF sob o nº 130.049.868-41, e Primo Aldrigue Junior, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 7.569.530 SSP – SP, inscrito no CPF sob o nº 019.998.668-19, ambos com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 514, 9º andar, CEP 01455-000, na qualidade de Diretor Presidente e Diretor de Relação com Investidores, respectivamente, da VISION SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Hungria, 514, 9º andar, sala B3, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 08.937.002/0001-13 (“Companhia”), DECLARAM, para todos os fins e efeitos, que reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras da Companhia datadas de 31 de dezembro de 2020.

São Paulo, 15 de março de 2021.

**Alexandre Junior da Silva Nogueira**  
Diretor Presidente

**Primo Aldrigue Junior**  
Diretor Relações com Investidores

## **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 2020, 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 2020, 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**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2, em 31 de dezembro de 2020 a Companhia vem apresentando prejuízos acumulados nos últimos exercícios, sendo sua operação suportadas por aportes efetuados pela sua controladora. Essas 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 2020, 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, 15 de março de 2021.

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



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

## Vision Securitizadora S.A.

### Balancos patrimoniais Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em Reais)

Ativo	Nota	2020	2019	Passivo e Patrimônio Líquido	Nota	2020	2019
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixas e equivalentes de caixa	4	31.252	226.750	Tributos a pagar		887	585
		31.252	226.750			887	585
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	5	480.834.012	449.590.594	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6	480.834.012	449.590.594
		480.834.012	449.590.594	Superveniências financeiras		30.046	217.912
						480.864.058	449.808.506
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social realizado	7	1.830.202	1.830.202
				Reserva de capital	7	430.900	250.400
				Prejuízos acumulados	9	(2.260.783)	(2.072.349)
						319	8.253
<b>Total do ativo</b>		<b>480.865.264</b>	<b>449.817.344</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>480.865.264</b>	<b>449.817.344</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Vision Securitizadora S.A.**

**Demonstrações do resultado**  
**Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019**

(Valores expressos em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Receita operacional bruta	10-c	2.465.852	2.465.852
<b>Receita operacional líquida</b>		2.465.852	2.465.852
Custo dos serviços prestados	10-c	(2.465.852)	(2.465.852)
<b>Resultado bruto</b>		-	-
<b>Receitas/(despesas) operacionais</b>			
Administrativas e gerais	10-d	(188.434)	(185.513)
		(188.434)	(185.513)
<b>Resultado antes da tributação</b>		(188.434)	(185.513)
Quantidades total de cotas		1.830.202	1.830.202
<b>Prejuízo líquido por cota do capital social no fim do exercício - R\$</b>		(0,1030)	(0,1014)

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.**

## Vision Securitizadora S.A.

### Demonstrações do resultado abrangente Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Prejuízo do exercício	(188.434)	(185.513)
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<u>(188.434)</u>	<u>(185.513)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Vision Securitizadora S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2019</b>	1.830.202	63.400	(1.886.836)	6.766
Prejuízo do exercício	-	-	(185.513)	(185.513)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	187.000	-	187.000
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	1.830.202	250.400	(2.072.349)	8.253
<b>Mutação do exercício</b>	-	187.000	(185.513)	1.487
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2020</b>	1.830.202	250.400	(2.072.349)	8.253
Prejuízo do exercício	-	-	(188.434)	(188.434)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	180.500	-	180.500
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	1.830.202	430.900	(2.260.783)	319
<b>Mutação do exercício</b>	-	180.500	(188.434)	(7.934)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Vision Securitizadora S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Prejuízo líquido do exercício	(188.434)	(185.513)
<b>Varição nos ativos e passivos</b>		
Aumento no realizável a longo prazo	(31.243.418)	(29.572.415)
Aumento no exigível a longo prazo	31.055.552	29.431.595
Aumento/(redução) em impostos a pagar	302	(19)
<b>Caixa líquido consumido nas atividades operacionais</b>	(375.998)	(326.352)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Adiantamento para Aumento de Capital	180.500	187.000
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	180.500	187.000
<b>Redução de caixa e equivalentes de caixa</b>	(195.498)	(139.352)
<b>Modificação da posição financeira</b>		
<b>Disponibilidades</b>		
No início dos exercícios	226.750	366.102
No final do exercícios	31.252	226.750
<b>Redução de caixa e equivalentes de caixa</b>	(195.498)	(139.352)

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

## Vision Securitizadora S.A.

### Demonstrações do valor adicionado Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em Reais)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Receitas</b>	2.465.852	2.465.852
Deságio amortizado	2.465.852	2.465.852
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>	(2.654.286)	(2.651.365)
Custos operacionais	(2.465.852)	(2.465.852)
Serviços de terceiros e outros	(188.434)	(185.513)
<b>Valor adicionado líquido gerado pela Securitizadora</b>	(188.434)	(185.513)
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>(188.434)</u>	<u>(185.513)</u>
<b>Remuneração de capitais próprios</b>		
Prejuízo do exercício	(188.434)	(185.513)
<b>Distribuição do valor adicionado</b>	<u>(188.434)</u>	<u>(185.513)</u>

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

## Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

### 1. Contexto operacional

A **Vision Securitizadora S.A. (“Securitizadora”, “Companhia”)** 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).

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

Desde o final de fevereiro de 2020, o mundo vem passando por um surto da doença chamada COVID-19 (Coronavírus), classificada como pandemia pela Organização Mundial de Saúde - OMS. A Administração da Companhia continua acompanhando os possíveis impactos em seus negócios e tem trabalhado com a implementação de planos de contingências para manter a continuidade das atividades operacionais em uma situação de normalidade. Adicionalmente, a Administração considera que os impactos da pandemia estão adequadamente gerenciados até o momento, sem impactos financeiros significativos aos negócios da Companhia.

## Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

## 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 15 de março de 2021.

### 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 2020, incluem os saldos relativos à Vision Securitizadora S.A., bem como os saldos relativos ao projeto.

**Base de mensuração** - as 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** - as demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as normas do CPC, as quais exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessário, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação 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 2020

(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 2020, foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Securitizadora, a qual apresentou prejuízo nos exercícios findos em todos os períodos. A controladora da Securitizadora efetuou integralizações de capital durante os anos de 2009 a 2020 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.

## **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 2020

(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 2020

(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 2020

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

## Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 os saldos estavam assim demonstrados:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs)	613.266.070	577.666.363
Deságio na cessão	(15.000.596)	(17.466.448)
Provisão para redução (CCI)	(117.431.462)	(110.609.321)
	<u><b>480.834.012</b></u>	<u><b>449.590.594</b></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, 08 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 02 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. Conseqüentemente 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 2020

(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 08 contratos dos 1997 com status de homologado foram indicados com negativa de cobertura.

Em 31 dezembro de 2020, 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\$ 112.475.352 e dos 18 contratos com negativa de cobertura no valor de R\$ 4.956.110, totalizando uma provisão no valor de R\$ 117.431.462 (R\$ 110.609.321 em 2019).

## Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(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 CCIs 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 2020 e 2019 os saldos estavam assim demonstrados:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Certificados de recebíveis imobiliários – sênior	586.095.126	552.046.031
Certificados de recebíveis imobiliários – subordinados	27.170.944	25.620.332
Provisão para redução – CRI	(117.431.462)	(110.609.321)
Deságio na liquidação	(15.000.596)	(17.466.448)
	<u><b>480.834.012</b></u>	<u><b>449.590.594</b></u>

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 2020

(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\$ 112.475.352 e dos 18 contratos com negativa de cobertura no valor de R\$ 4.956.110 totalizando uma provisão no valor de R\$ 117.431.462 (R\$ 110.609.321 em 2019).

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\$ 117.431.462 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\$ 27.170.944) e apenas o valor remanescente (R\$ 90.260.518) impactará o CRI Sênior.

No segundo semestre de 2018 até o primeiro semestre de 2019, a Caixa Econômica Federal patrocinou e impulsionou uma 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), na tentativa de equacionar os interesses da própria entidade e dos detentores de parcelas da carteira do BERJ de maneira que a novação fosse retomada.

Dessa negociação participaram 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 participou diretamente dessas negociações em andamento.

No primeiro semestre de 2019 esta negociação foi encerrada tendo em vista a não aderência do detentor do CRI senior aos termos da negociação proposta. De acordo com reunião mantida por representantes da Securitizadora e dos CRIs senior e junior, a Caixa Econômica Federal e o Conselho de Fundos e Loterias tem a intenção de julgar o Processo Administrativo PA 152/2011.

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.

## Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

### 6. Certificados de recebíveis imobiliários--Continuação

#### 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 CCIs 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 CCIs 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 2020, o valor dos CRIs da 1ª e 2ª séries era de, respectivamente, R\$ 586.095.126 e R\$ 27.170.944, totalizando R\$ 613.266.070 (R\$ 577.666.363 em 2019), e o valor das CCIs, conforme relatório para precificação dos créditos e acompanhamento da novação junto à CEF era também de R\$ 613.266.070 (R\$ 577.666.363 em 2019).

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 2020 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.

## **Vision Securitizadora S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

### **7. Patrimônio líquido**

O capital social totalmente subscrito é de R\$ 1.830.202 (R\$ 1.830.202 em 2019), dividido em 1.830.202 ações ordinárias, sem valor nominal, as quais se encontravam totalmente integralizadas em 31 de dezembro de 2020.

Para manutenção da operação da Securitizadora a sócia Vision Brazil Participações Ltda. enviou adiantamento para futuro aumento de capital no valor de R\$ 180.500, totalizando R\$ 430.900 (R\$ 250.400 em 2019), 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.

### **8. Transações com partes relacionadas**

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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\$ 430.900 (R\$ 250.400 em 2019), 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 2020.

O montante acumulado de prejuízos fiscais e base negativa de Contribuição Social até o exercício de 2020 é de R\$ 2.260.783 (R\$ 2.072.350 em 2019).

## Vision Securitizadora S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

### 10. Informações adicionais

- a) Durante 2020 e 2019, 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 2019);
- d) As despesas administrativas são compostas, basicamente, por despesas com serviços técnicos especializados e despesas diversas no montante de R\$ 188.434 (R\$ 185.513 em 2018);
- 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 estão consolidados. Os saldos individuais relativos a essa operação, estão demonstrados a seguir:

<b>Ativo</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Bancos	430	2.156
Aplicações financeiras	29.616	215.756
Cédulas de Créditos Imobiliários	598.265.473	560.199.915
Provisão para redução – CCIs	(117.431.462)	(110.609.321)
	<b>480.864.057</b>	<b>449.808.506</b>

  

<b>Passivo</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Certificados de recebíveis imobiliários	598.265.473	560.199.915
Provisão para redução	(117.431.462)	(110.609.321)
Superveniência financeira (i)	30.046	217.912
	<b>480.864.057</b>	<b>449.808.506</b>

- (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.

## **Vision Securitizadora S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

### **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.

#### **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 2020, determinado para fins de divulgação, é de R\$ 513.116.870, 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.

## **Vision Securitizadora S.A.**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

### **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.

### **13. Eventos subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

### **14. Declaração dos diretores**

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

### **15. Relação com auditores**

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