

**Patrimônio Separado das séries
1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E
08C0013392
(gerido po Vision Securitizadora
S.A.)**

Demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022

Com relatório dos auditores independentes

**Patrimônio Separado das séries 1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E 08C0013392**
(gerido po Vision Securitizadora S.A.)

Demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais.....	7
Demonstração dos resultados	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	10

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À Gestora e aos Investidores do
PATRIMÔNIO SEPARADO DAS SÉRIE 1ª E 2ª DA PRIMEIRA EMISSÃO –
CÓDIGOS IF 08C0013391 E 08C0013392
São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do PATRIMÔNIO SEPARADO DAS SÉRIE 1ª E 2ª DA PRIMEIRA EMISSÃO – CÓDIGOS IF 08C0013391 E 08C0013392 (“Patrimônio Separado”), gerido pela VISION SECURITIZADORA S.A. (“Securitizadora”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, , exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2022 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei no 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Instrução CVM nº 480/2018 e alterações para a elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

Base para opinião com ressalva

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 ao Patrimônio Separado, 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 com ressalva.

Perda por redução ao valor recuperável (*impairment*) dos direitos creditórios - Manual de precificação do ativo

De acordo com o item III do Ofício Circular nº 2/2022/CVM/SIN/SNC, emitido em 17 de maio de 2022, é requerida a aplicação da Instrução CVM nº 489/11 para a contabilização dos direitos creditórios e o consequente reconhecimento de provisão, sendo esse o assunto objeto do capítulo III da referida Instrução.

A CVM, através do OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/ Nº 01/2012, determinou como procedimento para conforto sobre adequada constituição de provisão para perdas dos direitos creditórios, a análise de *compliance* dessa provisão, calculada com base no disposto no capítulo III da Instrução CVM nº 489/11 através de testes sobre a metodologia utilizada, sobre a base de cálculo e sobre o cálculo em si para se certificar de que, independente da metodologia utilizada para mensuração da provisão, seu valor está representado pela diferença entre o valor contábil do ativo antes da mudança de estimativa e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado, determinado de acordo com o estabelecido no artigo 12º da Instrução CVM nº 489/11.

Até a emissão do presente relatório, não nos foram apresentadas as situações atuais dos contratos integrantes do FCVS que serviram de lastro para a emissão do CCI e, posteriormente, para a emissão dos CRIs, tampouco o andamento do processo de novação dos referidos contratos. Considerando que a metodologia aplicada envolve o recebimento do relatório P3026 e que tal relatório não tem sido recebido a alguns anos, não foi possível analisar o *compliance* da metodologia utilizada e recalcular de acordo com as premissas de estimativas de risco para mensuração da provisão para perda. Tal ausência não nos possibilitou avaliar a adequação e suficiência da referida provisão para perda de seus direitos creditórios.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção ao fato de que o passivo do Patrimônio Separado excedera o total do seu ativo nas demonstrações financeiras em R\$ 153.869 mil (R\$ 123.893 mil em 2021), que indica a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional e, portanto, que o Patrimônio Separado pode não ser capaz de realizar seus ativos e saldar seus passivos no curso normal dos negócios. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase – Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre distribuição ou uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, que descreve a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 9.514/97 e do artigo 25-A da Instrução CVM nº 480/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Adicionalmente, o artigo 25-A dispensou a apresentação comparativa. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Direitos creditórios

Os direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado e sua recuperabilidade determinam se os investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI receberão os recursos captados no prazo determinado e de acordo com os fluxos estabelecidos. Devido à relevância do saldo em direitos creditórios e pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado nacional de negociação desses direitos, consideramos como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- análise dos documentos que comprovam o lastro dos direitos creditórios;
- comparação dos dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização, prazos de recebimento e percentuais de amortização com as informações utilizadas nas memórias de cálculo;
- avaliação dos cálculos matemáticos;
- avaliação de eventos ou fatores que poderiam indicar a perda por redução ao valor recuperável (*impairment*) dos direitos creditórios, inclusive histórico de pagamento durante o exercício e em período subsequente;
- confirmação de advogados;
- avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Outros Assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações financeiras do PATRIMÔNIO SEPARADO DAS SÉRIE 1ª E 2ª DA PRIMEIRA EMISSÃO – CÓDIGOS IF 08C0013391 E 08C0013392 para o exercício findo em 30 de setembro de 2021 não foram examinadas por nós ou por outros auditores independentes.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Instrução CVM nº 480/2018, 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 da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização de Crédito, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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 Empresa e sua controlada.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos 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 Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 Empresa e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 eficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de janeiro, 31 de janeiro de 2023.

UHY BENDORAYTES & CIA.
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8


GEYSA BENDORAYTES E SILVA
Contadora
CRC 1RJ 091330/O-5

Vision Securitizadora S.A.
Balancos Patrimoniais vinculados ao Patrimônio Separado CRI Sênior e Subordinado
Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

Ativo	Nota	30/09/2022	30/09/2021	Passivo e patrimônio líquido	Nota	30/09/2022	30/09/2021
Circulante			(não auditado)	Circulante			(não auditado)
Caixas e equivalentes de caixa	4	6	-	Adiantamentos de investidores		243	-
		6	-			243	-
Não circulante				Passivo não circulante			
Direitos creditórios	5	703.973	630.799	Certificado de recebíveis - CRI	6	703.973	630.799
Provisão para perdas esperadas de créditos	5a	(153.632)	(123.893)			703.973	630.799
		550.341	506.906				
Participação residual do cedente	8	153.869	123.893				
Total do ativo		704.216	630.799	Total do passivo e do patrimônio líquido		704.216	630.799

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

Vision Securitizadora S.A.
Demonstrações do resultado vinculado ao Patrimônio Separado CRI Sênior e Subordinado
Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

	<u>Nota</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u> (não auditado)
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Receita financeira de juros c/ direitos creditórios		69.545	41.098
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Despesa financeira de atualização do CRI		(69.545)	(41.098)
RESULTADO BRUTO COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
		-	-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Provisão para perdas esperadas de créditos	5a	(29.738)	(8.206)
Custos da operação	10	(234)	(97)
Despesas financeiras		(3)	(1)
Amortização do deságio		2.465	2.465
Amortização do ágio		(2.465)	(2.465)
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário		(29.975)	(8.304)

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

Vision Securitizadora S.A.
Demonstração dos fluxos de caixa vinculados ao Patrimônio Separado CRI Sênior e Subordinado
Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
Atividades operacionais		(não auditado)
Rendimento de aplicação financeira	-	-
Recebimentos	243	-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>243</u>	<u>-</u>
Atividades de financiamentos		
Pagamento de custos da operação	(234)	(97)
Despesas financeiras	(3)	(1)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	<u>(237)</u>	<u>(98)</u>
Redução líquida de caixa e equivalente de caixa	<u>6</u>	<u>(98)</u>
No início do exercício	-	98
No final do exercício	6	-
Redução líquida de caixa e equivalente de caixa	<u>6</u>	<u>(98)</u>

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

**Patrimônio Separado das séries 1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E 08C0013392**

(gerido po Vision Securitizadora S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

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

1. Contexto operacional

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

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e em cumprimento ao disposto no art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da IN CVM nº 600, de 01 de agosto de 2018, a Habitasec constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2022.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

a) Datas de início e término da emissão

Início em 31/03/2008

Término em 01/01/2027.

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em direitos creditórios contra o FCVS pré-novados.

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios

A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso.

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos

A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos.

e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício:

Emissão sem garantia real imobiliária.

**Patrimônio Separado das séries 1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E 08C0013392**

(gerido po Vision Securitizadora S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

2.1. Autorização

A autorização para emissão das demonstrações financeiras foi concedida pela diretoria da Companhia em 31 de janeiro de 2023.

2.2. Base de apresentação

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram elaboradas e estão sendo apresentadas em cumprimento a instrução 600/18 da Comissão de Valor Mobiliários (CVM) com o Ofício CVM/SIN/SNC 02/2019 e com a Instrução CVM 489 no que se refere aos instrumentos financeiros referentes aos CRI e atendem os requisitos específicos estipulados na referida instrução.

As demonstrações financeiras são elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. As demonstrações financeiras são elaboradas utilizando a contabilização pelo regime de competência, exceto as demonstrações de fluxo de caixa.

A Administração do Patrimônio Separado declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas nas demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administração do Patrimônio Separado na sua gestão.

2.3. Moeda Funcional

As demonstrações financeiras são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que O Patrimônio Separado opera). Ao definir a moeda funcional do Patrimônio Separado a Secutrizadora considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2022 e de 2021 são apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação do Patrimônio Separado. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

**Patrimônio Separado das séries 1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E 08C0013392**

(gerido po Vision Securitizadora S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

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

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

2.4. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras está de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que 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. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utiliza as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas respectivamente.

3. Principais práticas contábeis

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

3.1. Apuração do resultado

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

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixas e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços e não superando o valor de mercado.

3.3. Ativos financeiros não derivativos

Os ativos financeiros são classificados no seu reconhecimento inicial. A sua classificação depende da finalidade para o qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, os quais são classificados nas seguintes categorias:

(i) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e

(ii) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)

**Patrimônio Separado das séries 1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E 08C0013392**

(gerido po Vision Securitizadora S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

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

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos.

Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.4. Passivos financeiros não derivativos

Compreendem as captações emissões dos certificados de recebíveis da Securitizadora detidos pelo Patrimônio Separado. São inicialmente reconhecidos a valor justo e são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

3.5. Outros ativos e passivos

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

**Patrimônio Separado das séries 1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E 08C0013392**

(gerido po Vision Securitizadora S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

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

3. Principais práticas contábeis --Continuação

3.6. Provisões, ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados; e (iii) Obrigações legais são registradas independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito dos processos em que o Patrimônio Separado questiona a inconstitucionalidade de impostos ou tributos.

3.7. Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos e ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

3.8. Resultado

Receita de títulos e valores mobiliários

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

**Patrimônio Separado das séries 1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E 08C0013392**

(gerido po Vision Securitizadora S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

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

3. Principais práticas contábeis --Continuação

Despesa de títulos e valores mobiliários

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

Resultado das operações sujeito ao regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

3.9. Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

3.10. Informação por segmento

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 – Informações por Segmento - que é equivalente ao IFRS 8 – Segmentos Operacionais. O CPC 22 é mandatório para as demonstrações contábeis cujos exercícios se encerram a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que o Patrimônio Separado opera com um único segmento securitização de recebíveis imobiliários e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

**Patrimônio Separado das séries 1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E 08C0013392**

(gerido po Vision Securitizadora S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

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

3. Principais práticas contábeis --Continuação

3.11. Demonstração do fluxo de caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método direto de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

3.12. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2021

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não vigentes

A Emissora não adotou antecipadamente as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não vigentes:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 1	Classificação de Passivos como circulantes ou Não Circulantes.	01/01/2023

A Administração está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção das normas listadas acima tenha relevância sobre as demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u> (não auditado)
Bancos	6	-
	<u>6</u>	<u>-</u>

Em 30 de setembro de 2022 e 2021, não haviam aplicações financeiras

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.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI emitido nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação.

**Patrimônio Separado das séries 1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E 08C0013392**

(gerido po Vision Securitizadora S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

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

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

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 - CRIs da 1ª e 2ª séries da 1ª emissão da Companhia, sob registros IF 08C0013391 E 08C0013392 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.

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021 os saldos estavam assim demonstrados:

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u> (não auditado)
Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs)	714.658	643.950
Deságio na cessão	(10.685)	(13.151)
Provisão para perdas esperadas de créditos	(153.632)	(123.893)
	<u>550.341</u>	<u>506.906</u>

As Cédulas de Créditos Imobiliários estão classificadas na categoria ativos financeiros ao custo amortizado e contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo atualizado, líquidos de provisão para redução, quando aplicável.

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.

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.

**Patrimônio Separado das séries 1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E 08C0013392**

(gerido po Vision Securitizadora S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

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

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

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.

a) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u> (não auditado)
Provisão para perdas esperadas de créditos inicial	(123.893)	(115.687)
Constituição de provisão para perda	(29.739)	(8.206)
Provisão para perdas esperadas de créditos final	<u>(153.632)</u>	<u>(123.893)</u>

Em 2009, 08 dos 2.300 contratos no montante de R\$ 1.101, 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 reproprocessamento 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.

**Patrimônio Separado das séries 1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E 08C0013392**

(gerido po Vision Securitizadora S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de 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\$ 36.000. Desta forma, em 30 de junho de 2011, permaneceram 288 contratos passíveis de deduções totalizando aproximadamente R\$ 60.000. 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 30 setembro de 2022, 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\$ 127.452 e dos 18 contratos com negativa de cobertura no valor de R\$ 5.611 e provisão de perda no CRI Subordinado, R\$ 20.569 totalizando uma provisão no valor de R\$ 153.632 (R\$ 123.893 em 2021).

**Patrimônio Separado das séries 1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E 08C0013392**

(gerido po Vision Securitizadora S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

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

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

b) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Não há garantias relacionadas aos direitos creditórios.

c) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Não houve no exercício eventos de pré-pagamento das operações.

d) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de certificados de titularidade dos investidores.

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.

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021 os saldos estavam assim demonstrados:

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u> (não auditado)
Certificados de recebíveis imobiliários – sênior	678.925	612.857
Certificados de recebíveis imobiliários – subordinados	35.733	32.256
Prêmio de subordinação	-	(1.163)
Deságio na liquidação	(10.685)	(13.151)
	<u>703.973</u>	<u>630.799</u>

Os certificados de recebíveis imobiliários estão classificados na categoria “passivo financeiro ao custo amortizado”, contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo atualizado.

**Patrimônio Separado das séries 1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E 08C0013392**

(gerido po Vision Securitizadora S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de 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.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

a) Características da(s) série(s) da presente emissão

Série 1ª Senior

Quantidade emitida:1 (hum)

Prazo de vencimento na emissão: 226 meses

Valor global da série na data da emissão: R\$ 248.329

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 248.329

Taxa de juros efetiva: 6,1678% a.a.

Indexador de atualização: TR

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização: Sem cronograma de amortização.

**Patrimônio Separado das séries 1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E 08C0013392**

(gerido po Vision Securitizadora S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

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

6. Certificados de recebíveis imobiliários--Continuação

Série 2ª Subordinada

Quantidade emitida:1 (hum)

Prazo de vencimento na emissão: 226 meses

Valor global da série na data da emissão: R\$ 13.069

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 13.069

Taxa de juros efetiva: 6,1678% a.a.

Indexador de atualização: TR

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização: Sem cronograma de amortização.

b) Principais direitos políticos a cada classe de certificados

Aos investidores cabe o direito de voto, onde cada Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) corresponde a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404/1976.

As deliberações em Assembleia Geral são tomadas por titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) representando, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em circulação.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

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\$ 261.405. 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 e R\$ 13.070, totalizando

**Patrimônio Separado das séries 1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E 08C0013392**

(gerido po Vision Securitizadora S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

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

R\$ 261.399.

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 e R\$ 13.067. Assim, o valor correto a ser vinculado no Termo de Securitização passou a totalizar R\$ 261.337.

Em 30 de setembro de 2022 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.

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 30 de setembro de 2022 e de 2021 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. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício

No exercício atual não houve assembleia de investidores.

Desde fevereiro de 2021, a Companhia discute com o titular do CRI Sênior um aporte de recursos para arcar com as despesas necessárias para manutenção do patrimônio separado e defesa dos interesses dos titulares dos CRI. Em 14 de outubro de 2021, a Companhia recebeu a aprovação do titular do CRI Sênior para um aporte no valor total de R\$ 243.382, a ser feito na proporção de 95% pelo titular do CRI Sênior e 5% pelo titular do CRI Junior. A ata da assembleia geral de titulares dos CRIs para aprovar o referido aporte de recursos foi compartilhada pelo agente fiduciário no início de novembro de 2021 e o referido aporte foi depositado na Vision Securitizadora em 12 de novembro de 2021 e 19 de novembro 2021.

**Patrimônio Separado das séries 1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E 08C0013392**

(gerido po Vision Securitizadora S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

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

8. Participação residual do cedente

Representado pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa pela diferença entre o valor dos demais ativos e dos passivos atualizados do Patrimônio Separado.

Em 30 de setembro de 2022 a participação residual do cedente apresentava o seguinte valor:

	30/09/2021	30/09/2021
		(não auditado)
Caixa e equivalentes de caixa	6	-
Demais ativos atualizados	550.341	506.906
Passivos atualizados	(704.216)	(630.799)
	(153.869)	(123.893)

9. Contingências

O Patrimônio Separado não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devam estar registrados nas demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2022 e de 2021.

10. Custos da operação

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta com os serviços relacionados a seguir:

Nome	Função	30/09/2022	30/09/2021
			(não auditado)
Vortex DTVM	Custódia	(45)	-
Itaú Corretora	Escrituração de CRI	(114)	(64)
Vortex DTVM	Agente fiduciário	(27)	(16)
Banco Bradesco S/A	Banco Mandatário	(48)	(17)
		(234)	(97)

11. Relação com auditores

A empresa de auditoria independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o exercício social, além da auditoria externa.

12. Partes relacionadas

Não ocorreram transações envolvendo partes relacionadas no exercício findo em 30 de setembro de 2022.

13. Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

Conforme orientação do Ofício nº2/2019/CVM/SIN/SNC, item II, a operação de securitização deve ter resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor

**Patrimônio Separado das séries 1ª e 2ª da primeira emissão –
códigos IF 08C0013391 E 08C0013392**

(gerido po Vision Securitizadora S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022 e de 2021

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

(a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e coobrigação por parte do tomador, o valor positivo significa que a operação gerou excedente para seu tomador.

14. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.