

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	9
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

Relatório da Administração	11
----------------------------	----

Notas Explicativas	12
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	26
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	29
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	30
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2018
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	10.995.705
Preferenciais	0
Total	10.995.705
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1	Ativo Total	44.639	54.769	60.247
1.01	Ativo Circulante	11.198	15.095	14.541
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	8	40	81
1.01.02	Aplicações Financeiras	696	4.763	4.579
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	696	4.763	4.579
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	696	4.763	4.579
1.01.03	Contas a Receber	10.424	10.143	9.804
1.01.03.01	Clientes	10.424	10.143	9.804
1.01.03.01.01	Cédulas de Crédito Imobiliário	10.424	10.143	9.804
1.01.06	Tributos a Recuperar	54	147	74
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	54	147	74
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	16	2	3
1.01.08.03	Outros	16	2	3
1.02	Ativo Não Circulante	33.441	39.674	45.706
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	33.441	39.674	45.706
1.02.01.04	Contas a Receber	33.441	39.674	45.706
1.02.01.04.01	Cédulas de créditos imobiliários vinculadas	32.463	38.814	44.845
1.02.01.04.02	Impostos a compensar	978	860	861

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2	Passivo Total	44.639	54.769	60.247
2.01	Passivo Circulante	11.243	11.073	10.720
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.424	10.143	9.805
2.01.01.01	Obrigações Sociais	10.424	10.143	9.805
2.01.01.01.02	Obrigações por Emissão de CRI's	10.424	10.143	9.805
2.01.03	Obrigações Fiscais	39	54	6
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	39	54	6
2.01.03.01.02	Impostos Taxas e Contribuições	39	54	6
2.01.05	Outras Obrigações	780	876	909
2.01.05.02	Outros	780	876	909
2.01.05.02.04	Outras	780	876	909
2.02	Passivo Não Circulante	32.463	38.810	44.865
2.02.02	Outras Obrigações	32.463	38.810	44.865
2.02.02.02	Outros	32.463	38.810	44.865
2.02.02.02.04	Obrigações por emissão de CRI's	32.463	38.810	44.865
2.03	Patrimônio Líquido	933	4.886	4.662
2.03.01	Capital Social Realizado	611	3.223	3.223
2.03.01.01	Capital Social Realizado	611	3.223	3.223
2.03.04	Reservas de Lucros	322	1.663	1.439
2.03.04.10	Reserva de Lucros	322	0	1.439

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	39	38	38
3.01.02	Prestação de Serviços	39	38	38
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2	-2	-2
3.02.03	ISS	-2	-2	-2
3.03	Resultado Bruto	37	36	36
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-126	-318	-235
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-226	-371	-281
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	100	156	192
3.04.04.02	Outros	100	156	192
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-103	-146
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-89	-282	-199
3.06	Resultado Financeiro	242	557	699
3.06.01	Receitas Financeiras	242	4.894	8.154
3.06.02	Despesas Financeiras	0	-4.337	-7.455
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	153	275	500
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-39	-51	-124
3.08.01	Corrente	-39	-51	-124
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	114	224	376
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	114	224	376
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	10,36768	20,41190	34,15450

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
4.01	Lucro Líquido do Período	114	224	376
4.03	Resultado Abrangente do Período	114	224	376

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	4.029	-15	-457
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	114	224	376
6.01.01.01	Lucro/(Prejuízo) do Exercício	114	224	376
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	3.915	-239	-833
6.01.02.02	Impostos a Compensar	-21	-73	169
6.01.02.03	Outros Passivos	-107	15	-906
6.01.02.04	Títulos e Valores Mobiliários e Instr Financ Deriv	4.058	-183	-96
6.01.02.08	Outros Créditos	-15	2	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	5.592	5.691	2.719
6.02.03	Cédulas de Créditos Imobiliários Vinculadas	5.592	5.691	2.719
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-9.653	-5.717	-2.707
6.03.03	Cris Vinculados a CCIS	-5.586	-5.717	-2.707
6.03.04	Cisão parcial - redução em reservas de lucros	-1.455	0	0
6.03.06	Cisão parcial - Redução de Capital	-2.612	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-32	-41	-445
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	40	81	526
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	8	40	81

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.223	0	1.663	0	0	4.886
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.223	0	1.663	0	0	4.886
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-2.612	0	-1.455	0	0	-4.067
5.04.08	Cisão parcial - Redução de capital	-2.612	0	0	0	0	-2.612
5.04.09	Cisão parcial - redução de reservas	0	0	-1.455	0	0	-1.455
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	114	0	114
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	114	0	114
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	114	-114	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	114	-114	0	0
5.07	Saldos Finais	611	0	322	0	0	933

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.223	0	1.439	0	0	4.662
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.223	0	1.439	0	0	4.662
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	224	0	224
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	224	0	224
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	224	-224	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	224	-224	0	0
5.07	Saldos Finais	3.223	0	1.663	0	0	4.886

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.223	0	1.063	0	0	4.286
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.223	0	1.063	0	0	4.286
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	376	0	376
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	376	0	376
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	376	-376	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	376	-376	0	0
5.07	Saldos Finais	3.223	0	1.439	0	0	4.662

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.01	Receitas	38	38	38
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	38	38	38
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-166	-313	-227
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-166	-313	-227
7.03	Valor Adicionado Bruto	-128	-275	-189
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-128	-275	-189
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.773	5.050	8.347
7.06.02	Receitas Financeiras	4.620	4.894	8.154
7.06.03	Outros	153	156	193
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	4.645	4.775	8.158
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	4.645	4.775	8.158
7.08.01	Pessoal	41	78	115
7.08.01.04	Outros	41	78	115
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	112	136	212
7.08.02.01	Federais	112	136	212
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.378	4.337	7.455
7.08.03.01	Juros	4.378	4.337	7.455
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	114	224	376
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	114	224	376

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Relatório da Administração

Em 31 de dezembro de 2018

Histórico

A Beta Securitizadora S.A. (“BETA” ou “Securitizadora”) foi constituída em 15 de setembro de 2004, de acordo com a legislação em vigor, especialmente do que trata a Lei nº 9.514/97, e em 11 de maio de 2005 obteve o deferimento de seu registro de companhia aberta na CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

Através da securitização de créditos imobiliários e de créditos do agronegócio, a BETA oferece soluções especialmente desenvolvidas por meio de operações estruturadas para clientes corporativos com diferentes necessidades e demandas.

Esse desenvolvimento se dá pela integração entre a captação de recursos, realizada através do mercado de capitais e a demanda pela securitização de recebíveis, advinda de participantes do mercado imobiliário e do setor do agronegócio.

Resultados e Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018, a Securitizadora apresentou patrimônio líquido de R\$ 933 mil (R\$ 4.886 mil em 2017). O resultado acumulado até 31 de dezembro 2018 é de R\$ 114 mil (R\$ 224 mil em 2017).

A BETA mantém um nível de endividamento e fluxo de recebíveis compatível com suas obrigações, assumidas em decorrência da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), vinculados às respectivas Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCIs”).

Recursos Humanos

A BETA não contratou e nem tem a intenção de contratar funcionários, sendo sua administração realizada pela Diretoria e por meio da terceirização dos serviços necessários ao desenvolvimento de suas operações.

Auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, a Administração, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, somente contratou a BDO RCS Auditores Independentes S.S. para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

Declarações da Diretoria

Em conformidade com as disposições do item 38 da OCPC 7, a Diretoria declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis foram evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Ainda, em conformidade com as disposições da instrução CVM nº 480/09, a Diretoria declara que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 e com as opiniões expressas no relatório do auditor independente sobre o exame das demonstrações contábeis.

São Paulo, 15 de março de 2019.

A Administração.



1. Contexto operacional

A Beta Securitizadora S.A. (“BETA ou Securitizadora”) tem como objeto social: a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio, emissão e colocação no mercado financeiro e de capitais de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito do agronegócio, bem como a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com as suas atividades, nos termos da Lei 9.514/97 e outras disposições legais aplicáveis; b) a realização de operações em mercados derivativos, com a função de proteção da sua carteira de créditos e c) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de outros títulos de crédito.

As operações da Securitizadora são conduzidas no contexto do conjunto de empresas do grupo Banif, que atuam de forma integrada no mercado financeiro e de capitais, de forma que certas operações tem a coparticipação ou intermediação de instituições ligadas e suas informações devem ser, portanto, entendidas nesse contexto. Desta forma, a BETA tem como segmento de negócios a securitização de créditos no âmbito grupo Banif no Brasil.

Em janeiro de 2017, o Banif (Brasil), controlador da BETA obteve, do Banco Central do Brasil, aprovação de um Plano de Solução, que prevê a saída organizada do Sistema Financeiro Nacional.

Dentro do contexto das atividades operacionais da BETA, estão detalhadas abaixo as principais características das emissões vigentes, cujas ofertas foram realizadas até 2012 com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“ICVM 476”):

- A 4ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BETA foi deliberada nas reuniões do Conselho de Administração realizadas em 27 de junho de 2011 e 15 de agosto de 2011 e é lastreada em uma Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A. e cedida à Securitizadora, cujo lastro são os créditos imobiliários decorrentes de contrato de locação atípica firmado entre a emitente e a Atento Brasil S/A.
- A 5ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BETA foi deliberada na reunião do Conselho de Administração realizada em 2 de maio de 2012 e é lastreada em uma Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Torben 16 Empreendimentos Imobiliários S.A. e cedida à Securitizadora, cujo lastro são os créditos imobiliários decorrentes de contrato de locação atípica firmado entre a emitente e a Companhia de Bebidas das Américas - Ambev.
- A 6ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BETA foi deliberada na reunião do Conselho de Administração realizada em 2 de Maio de 2012 e é lastreada em uma Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A. e cedida à Securitizadora, cujo lastro são os créditos imobiliários decorrentes de contrato de locação atípica firmado entre a emitente e a Atento Brasil S/A.



2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis são apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as disposições contidas na legislação societária brasileira, associadas às normas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, bem como os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações do CPC, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC.

Conforme previsto na Lei nº. 9.514/97, as empresas securitizadoras de crédito imobiliário estão obrigadas a manter contabilidade individualizada por projeto. Dessa forma, as demonstrações contábeis da Securitizadora incluem os saldos relativos à Securitizadora, bem como os saldos relativos a cada operação de securitização vigente (Conforme Nota Explicativa nº 16-f).

A BETA adota a prática de manter a divulgação dos valores relacionados aos direitos sobre os CCIs e obrigações sobre os CRIs líquidos segregado entre curto prazo e longo prazo, nas demonstrações contábeis.

A BETA somente será responsável pelo controle dos recebimentos dos CCIs bem como pelos respectivos repasses aos CRIs não sendo de sua responsabilidade eventuais inadimplências.

As demonstrações contábeis estão apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Securitizadora. Todas as demonstrações contábeis apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima.

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração em 15 de março de 2019.

3. Principais diretrizes contábeis

a) Instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros considera a finalidade para a qual os mesmos foram contratados ou adquiridos. Os instrumentos financeiros são classificados nas seguintes categorias:

- *Mensurados ao valor justo por meio do resultado*: são ativos e passivos mantidos para negociação ativa e frequente, ou que são derivativos (exceto instrumento de hedge de fluxo de caixa definido como efetivo). Os ganhos ou perdas decorrentes de variações em seu valor justo são apresentados na demonstração do resultado nas rubricas de receitas ou despesas financeiras, por regime de competência;
- *Mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes*: são aqueles instrumentos que não são classificados nas categorias descritas acima e que em momento oportuno a Administração possui a intenção de negociá-los. São valorizados pelo seu valor justo em contrapartida à conta de ajuste de avaliação patrimonial no patrimônio líquido;

Notas Explicativas **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)



- *Custo amortizado*: são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não seja cotado em mercado ativo, que a Securitizadora não tenha a intenção de vender no curto prazo, que não foram classificados pela Securitizadora, no reconhecimento inicial, como mensurado ao valor justo por meio do resultado ou disponíveis para venda e cujo detentor pode recuperar substancialmente o seu investimento inicial, salvo pela deterioração do crédito.

Os principais instrumentos financeiros detidos pela Securitizadora são caixa e equivalentes de caixa, certificados de depósito bancário, direito creditório de alugueis e cédulas de crédito imobiliário.

b) Apuração do resultado

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

A Administração analisa periodicamente os créditos em carteira, e para a data base não indicou a necessidade de constituição de provisão para devedores duvidosos.

c) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e os equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional, que são utilizados pela Securitizadora para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo.

d) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o montante que exceder a R\$ 240 mil no ano e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

e) Ativos e passivos contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas e passivas e obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no CPC nº 25, aprovado pela Deliberação CVM nº 594/09.

- *Ativos contingentes*: Não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração possui total controle da situação ou quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos, caracterizando o ganho como praticamente certo. Os ativos contingentes com probabilidade de êxito provável são apenas divulgados nas demonstrações contábeis, quando aplicável.

Notas Explicativas **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)



- Passivos contingentes: São constituídos levando em conta a opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, similaridade com processos anteriores, complexidade e no posicionamento dos Tribunais, sempre que a perda for avaliada como provável o que ocasionaria uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como de perdas possíveis não são reconhecidos contabilmente, devendo ser apenas divulgados nas demonstrações contábeis, e os classificados como remotos não requerem provisão e divulgação.

f) Demais passivos circulantes e não circulante

Os demais passivos são registrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos encargos de variações monetárias incorridos.

g) Resultado por ação

Calculado de acordo com o CPC 41, o resultado básico por ação é obtido dividindo-se o resultado do exercício atribuído aos acionistas da BETA pela média ponderada da quantidade de ações em circulação.

h) Demonstração do valor adicionado

A Securitizadora elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, aprovado pela Deliberação CVM 557/2008, a qual é parte integrante das demonstrações contábeis.

i) Novas normas, alterações e interpretações em vigor a partir de 1º janeiro de 2017

Para os exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2017, diversas normas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo IASB são efetivas. Dentre as principais no contexto da BETA destacam-se:

- IFRS 9 – Instrumentos Financeiros. Essa norma alterou a classificação e mensuração de ativos financeiros, introduziu modificações adicionais em relação a passivos financeiros e incorporou os requerimentos sobre *hedge accounting*. Dentre as diversas mudanças introduzidas pela nova norma, a alteração na classificação dos instrumentos financeiros é a principal aplicável para a BETA.
- IFRS 15 – Receita de Contrato com Cliente. Essa norma substituirá praticamente todas as regras para reconhecimento de receitas segundo IFRS e USGAAP, exceto aquelas que estejam no escopo de normas específicas. A nova norma requer que o reconhecimento de receita seja feito de modo a retratar a transferência de bens ou serviços para o cliente por um montante que reflita a expectativa da empresa de ter em troca os direitos desses bens ou serviços.

Notas Explicativas **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)



As novas normas foram efetivas para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018 e a BETA está considerando os impactos dessas normas, quando aplicável nas demonstrações contábeis.

Notas Explicativas **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

Depósitos bancários	Vinculação	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Banco Banif	Beta Securitizadora	-	17
Banco Itaú	Beta Securitizadora	2	3
Banco Itaú	4ª série da 2ª emissão	1	7
Banco Itaú	5ª série da 2ª emissão	3	7
Banco Itaú	6ª série da 2ª emissão	2	6
TOTAIS		8	40

O caixa e equivalentes de caixa estão representados por depósitos bancários que correspondem ao saldo em contas correntes.

5. Títulos e valores mobiliários

As aplicações em títulos e valores mobiliários estão representadas por aplicações em Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e por cotas de fundos de investimento conforme segue:

a) Classificação por categoria, valor de mercado e custo amortizado

Títulos	31 de dezembro de 2018		31 de dezembro de 2017
	Custo Amortizado (i)	Valor de mercado(ii)	
Títulos para negociação			
Cotas de fundos de investimento	696	696	788
Total de títulos para negociação	696	696	788
Títulos disponíveis para venda			
Certificados de depósito bancário (a)	-	-	3.975
Total de títulos disponíveis para venda	-	-	3.975
Total do ativo circulante e realizável a longo prazo	696	696	4.763

(a) Em 27/08/2018, ocorreu na empresa a operação de cisão parcial transferindo o montante da aplicação em certificado de depósito a prazo para uma sociedade do grupo Banif.

- (i) Custo amortizado: Refere-se ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço;
- (ii) Valor de mercado: Os valores pelos quais os CDBs estão registrados aproximam-se dos seus respectivos valores de mercado, não produzindo, portanto, diferenças significativas na apresentação destas informações contábeis.

b) Classificação por carteira e faixas de vencimento

Títulos	31 de dezembro de 2018			31 de dezembro de 2017
	Sem vencimento	De 1 a 3 anos (i)	Total	
Carteira própria – livre				
Cotas de fundos de investimento	696	-	696	788
Certificados de Depósito Bancário (i) (nota 15)	-	-	-	3.975
Total de títulos e valores mobiliários	696	-	696	4.763

Notas Explicativas **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)



- (i) Certificado de Depósito Bancário está classificado no Ativo Circulante devido a possibilidade de resgate parcial para cobertura de pequenas despesas da BETA.

6. Operações Securitizadas**I) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs**

Refere-se aos CRIs emitidos pela Securitizadora, lastreados nas respectivas CCIs. Além do fluxo das CCIs, os CRIs contam com as demais aplicações contábeis e depósitos bancários vinculados à cada emissão. Abaixo, as principais características das emissões, assim com os respectivos saldos apresentados:

CRIs	Início	Término	Vlr. unit. (emis.)	Qtd. de certificados	Índice de atualização	Juros ao ano	Amortização	31/12/2018	31/12/2017
2ª Emissão - 4ª série	24/10/2011	01/09/2021	337	91	IPCA-IBGE	6,73%	Mensal	16.046	20.440
2ª Emissão - 5ª série	19/09/2012	14/08/2027	335	78	IPCA-IBGE	4,66%	Mensal	25.208	26.402
2ª Emissão - 6ª série	01/08/2012	01/09/2021	342	9	IPCA-IBGE	6,73%	Mensal	1.633	2.111
Totais								42.887	48.953

II) Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs

Referem-se às CCIs, emitidas sob a forma escritural, cada qual representativa de um contrato de locação atípica. Direitos creditórios (aluguéis) são recebidos mensalmente, e lastreiam as emissões de CRIs conforme abaixo:

a.1) 2ª Emissão - 4ª Série:

Refere-se à CCI que possui como lastro contrato de locação, entre a Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Atento Brasil S/A, sendo reajustada pela variação do IPCA/IBGE ("IPCA"), anualmente ou na menor periodicidade permitida em lei, pela variação acumulada do exercício com início na data de início do prazo locatício, conforme segue:

Emitente	Data de aquisição	Data término	Quant.	Indexador	Taxa de desc. a.a. 252 dias	31/12/2018	31/12/2017
Atento	24/10/2011	01/09/2021	1	IPCA	6,70%	16.046	20.446

a.2) 2ª Emissão – 5ª Série:

Refere-se à CCI que possui como lastro contrato de locação, entre a Torben 16 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Companhia de Bebidas das Américas - Ambev, sendo reajustada pela variação do IPCA/IBGE, anualmente ou na menor periodicidade permitida em lei, pela variação acumulada do exercício com início na data de início do prazo locatício, conforme segue:

Emitente	Data de aquisição	Data término	Quant.	Indexador	Taxa de desc. a.a. 252 dias	31/12/2018	31/12/2017
Ambev	19/09/2012	14/08/2027	1	IPCA	4,638%	25.208	26.400

Notas Explicativas **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

**II) Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI--continuação**

a.3) 2ª Emissão – 6ª Série:

Refere-se à CCI que possui como lastro contrato de locação, entre a Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Atento Brasil S.A., sendo reajustada pela variação do IPCA/IBGE, anualmente ou na menor periodicidade permitida em lei, pela variação acumulada do exercício com início na data de início do prazo locatício, conforme segue:

Emitente	Data de aquisição	Data término	Quant.	Indexador	Taxa de desc. a.a. 252 dias	31/12/2018	31/12/2017
Atento	01/08/2012	01/09/2021	1	IPCA	6,698%	1.633	2.111

Atualmente, não há qualquer evidência de ocorrência de eventos que possam afetar o montante realizável dos aluguéis, bem como não há histórico de inadimplência.

7. Instrumentos financeiros

A Securitizadora administra seus instrumentos financeiros por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas e da análise das condições vigentes no mercado.

Os resultados obtidos com as operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Securitizadora.

A Securitizadora não mantém e não operou instrumento financeiro derivativo no exercício findo em 31 de dezembro de 2018. As operações com instrumentos financeiros da Securitizadora estão classificadas conforme demonstrado a seguir:

	Valor justo por meio do resultado	Disponíveis para venda	Empréstimos e recebíveis	31/12/2018	31/12/2017
Ativo circulante e não circulante					
Depósitos bancários	8	-	-	8	40
Títulos e valores mobiliários a valor justo	696	-	-	696	4.763
Cédulas de créditos imobiliários	-	-	42.887	42.887	48.957
Outros créditos	-	-	1.048	1.048	1.009
Totais	704	-	43.935	44.639	54.769
Passivo circulante e não circulante					
Certificados de recebíveis imobiliários	-	-	42.887	42.887	48.953
Outras obrigações	-	-	819	819	930
Totais	-	-	43.706	43.706	49.883

7. Instrumentos financeiros--continuação

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

Risco de crédito

Decorre da possibilidade da Securitizadora sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições contábeis depositárias de recursos ou de investimentos financeiros.

Notas Explicativas **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)



Para mitigar esses riscos, a Securitizadora adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de suas contrapartes.

Sem prejuízo, para os CRIs lastreados nas CCIs referentes à 4ª série da 2ª emissão e à 5ª série da 2ª emissão da Beta, foi constituída a alienação fiduciária em garantia dos respectivos imóveis objetos dos contratos de locação atípica que originam referidos créditos imobiliários. Para o CRI lastreado na CCI referente à 6ª série da 2ª emissão da Beta, cujo imóvel objeto do contrato de locação atípica que origina referidos créditos imobiliários já é alienado em garantia da 4ª série da 2ª emissão da Securitizadora, foi constituída a cessão fiduciária de direitos creditórios remanescentes de eventual execução do ativo em questão.

Risco de taxas de juros e inflação

Decorre da possibilidade da Securitizadora sofrer perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, os CRIs emitidos pela Securitizadora são remunerados a taxas prefixadas. Não existe descasamento de variação no indexador da 4ª, 5ª e 6ª séries da 2ª emissão, todas atualizadas de forma anual pela variação acumulada do IPCA.

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 Securitizadora monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de exigências previstas em contratos de CRIs.

Análise de sensibilidade – Efeito na variação do valor justo – nível 2

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº. 475, de 17 de dezembro de 2008, a Securitizadora avalia que não está exposta a riscos de mercado considerados relevantes por sua Administração, visto que para a 4ª, 5ª e 6ª séries da 2ª emissão não existe descasamento relevante entre essas emissões de variação no indexador, sendo atualizado de forma anual pelo IPCA.

Demonstração de valores justos dos instrumentos financeiros

O valor justo dos instrumentos financeiros detidos pela Securitizadora é:

Emissão	31/12/2018				31/12/2017			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	CCIs	Valor justo	CRIs	Valor justo	CCIs	Valor justo	CRIs	Valor justo
2ª Emissão 4ª Série	16.046	16.056	16.046	16.056	20.446	20.676	20.440	20.676
2ª Emissão 5ª Série	25.208	25.393	25.208	25.393	26.400	26.876	26.402	26.876
2ª Emissão 6ª Série	1.633	1.659	1.633	1.659	2.111	2.137	2.111	2.137
Totais	42.887	43.108	42.887	43.108	48.957	49.689	48.953	49.689

A metodologia de apuração do valor justo dos CRIs, baseada em metodologia de “valor presente”, toma por base: (i) as taxas de juros praticadas pelo mercado comparadas com as taxas de juros dos CRIs ou (ii) a prerrogativa de resgate antecipado facultativo dos CRIs, mediante pagamento de prêmio pré-definido nos documentos de cada emissão.

Notas Explicativas **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

**8. Imposto de renda e contribuição social**

Apresentamos abaixo o demonstrativo do cálculo do imposto de renda e da Contribuição social sobre o Lucro Líquido:

	2018		2017	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
<u>Resultado antes do IRPJ e CSLL</u>	153	153	276	276
Resultado antes do IRPJ e CSLL	153	153	276	276
Adições temporárias	40	40	78	78
Provisões indedutíveis	40	40	78	78
Exclusões temporárias	(131)	(131)	(139)	(139)
Reversão de provisões indedutíveis	(131)	(131)	(139)	(139)
Base de cálculo	62	62	215	215
Impostos correntes	(24)	(14)	(32)	(19)
Encargos totais de IRPJ e CSLL	(24)	(14)	(32)	(19)

9. Outras obrigações

	31/12/2018	31/12/2017
Provisão valores a pagar - 2a. emissão 4a. série (1)	202	239
Provisão valores a pagar - 2a. emissão 5a. série (1)	364	401
Provisão valores a pagar - 2a. emissão 6a. série (1)	130	148
Outras	84	88
Totais	780	876

(1) Conforme estabelecido no termo de securitização da emissão, o saldo registrado refere-se ao fundo de despesas constituído na securitização.

10. Patrimônio líquidoa) Capital social

Em 27/08/2018 foi aprovada a cisão parcial da Companhia, nos termos descritos no Protocolo, com versão da parcela cindida ao patrimônio da Banif Gestão de Ativos S.A., conforme apurada no laudo de avaliação e, conseqüentemente, foi integralmente aprovada a redução do capital social da Companhia, de R\$ 3.222.655,25 (três milhões, duzentos e vinte e dois mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e vinte e cinco centavos), para R\$ 610.862,69 (seiscentos e dez mil, oitocentos e sessenta e dois reais e sessenta e nove centavos), representando uma redução efetiva de R\$ 2.611.792,56 (dois milhões, seiscentos e onze mil, setecentos e noventa e dois reais e cinquenta e seis centavos) e do saldo da conta de reserva de lucros de R\$ 1.795.949,03 (um milhão, setecentos e noventa e cinco mil, novecentos e quarenta e nove reais e três centavos) para R\$ 340.426,82 (trezentos e quarenta mil, quatrocentos e vinte e seis reais e oitenta e dois centavos) representando uma redução efetiva total de R\$ 4.067.314,77 (quatro milhões, sessenta e sete mil, trezentos e quatorze e setenta e sete centavos).

Notas Explicativas **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)



Após a operação societária o capital social da Securitizadora passou a ser de R\$ 611 (seiscentos e onze mil) – (R\$ 3.223 mil em 31/12/2017), representado por 10.995.705 (dez milhões, novecentos e noventa e cinco mil e setecentos e cinco) - (10.995.705 em 31/12/2017) ações ordinárias nominativas sem valor nominal.

b) Destinação dos lucros

Do lucro do exercício, 5% serão aplicados, antes de qualquer destinação, na constituição de reserva legal, a qual não excederá 20% do capital social. Poderá a Assembleia Geral, por proposta, destinar parte do lucro líquido restante à formação de outras reservas.

O Estatuto Social da Securitizadora não prevê a destinação para pagamento de dividendos.

11. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais – fiscais e previdenciárias

Não existem ativos e passivos contingentes. Com relação a obrigações legais - fiscais e previdenciárias, a Securitizadora não está contestando judicialmente a legalidade e constitucionalidade de tributos e contribuições.

12. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Serv. Agente Fiduciário	(61)	(58)
Publicações	(8)	(72)
Consultoria	(36)	(39)
CETIP	(37)	(37)
Serviços bancários	(26)	(22)
Tributos e Taxas	(23)	(20)
Auditoria externa	(20)	(50)
Outras	(15)	(73)
TOTAIS	<u>(226)</u>	<u>(371)</u>

13. Resultados financeiros

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Receitas financeiras		
Receitas com aplicações financeiras	193	448
Atualização monetária s/impostos a compensar	50	83
TOTAIS	<u>243</u>	<u>531</u>
Resultado de Securitização		
Juros e Atual. Monetária sobre CCI's	4.377	4.364
Juros e Atual. Monet. s/CRI's Vinc. a CCI's	(4.378)	(4.338)
TOTAIS	<u>1</u>	<u>26</u>
Resultado financeiro	<u>242</u>	<u>557</u>

Notas Explicativas **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

**14. Outras receitas (despesas) operacionais**

	31/12/2018	31/12/2017
Ajustes de amortização de CRIs	90	61
Reversão de outras provisões	22	17
Despesas com Pis e Cofins	(12)	(25)
Total de outras receitas (despesas) operacionais	100	53

15. Transações com partes relacionadas

As operações realizadas entre partes relacionadas são divulgadas em atendimento à Resolução nº 3.750/09 do CMN. As operações de depósito a prazo são praticadas com as partes relacionadas utilizando percentuais do CDI.

	31/12/2018		31/12/2017	
	Ativo (Passivo)	Receita (Despesa)	Ativo (Passivo)	Receita (Despesa)
Partes relacionadas				
Banif - Banco Internacional do Funchal (Brasil), S.A.				
Disponibilidades	-	-	17	-
Aplicação em Certificados de Depósito Bancário	-	148	3.975	370

A Securitizadora não possui funcionários, bem como, não possui benefícios pós-emprego para seus diretores, sendo todos os serviços, necessários ao seu bom funcionamento, prestados por seus administradores ou terceirizados por empresas especializadas.

16. Outras informações

- a. Como garantia das obrigações relacionadas à 4ª série da 2ª emissão da BETA, foi instituído regime fiduciário e, através de instrumento particular de alienação fiduciária, o imóvel objeto do contrato de locação atípica que origina referidos créditos imobiliários foi alienado em garantia de tais obrigações.
- b. Como garantia das obrigações relacionadas à 5ª série da 2ª emissão da BETA, foi instituído regime fiduciário e, através de instrumento particular de alienação fiduciária, o imóvel objeto do contrato de locação atípica que origina referidos créditos imobiliários foi alienado em garantia de tais obrigações.
- c. Como garantia das obrigações relacionadas à 6ª série da 2ª emissão, foi instituído regime fiduciário e, através do instrumento particular de cessão fiduciária de direitos creditórios remanescentes, o saldo de eventual execução do imóvel objeto do contrato de locação atípica que origina referidos créditos imobiliários foi cedido em garantia de tais obrigações.
- d. A Securitizadora não possui ativos e passivos atrelados a moedas estrangeiras e, portanto, não tem exposição cambial.
- e. No exercício não ocorreram retrocessões.
- f. As operações de securitização tem seus registros contábeis mantidos de forma segregada da Securitizadora em atendimento a determinação da Lei nº. 9.514/97.

Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)



Os saldos individuais, de cada operação de securitização, estão apresentados a seguir:

4ª série da 2ª emissão	31/12/2018		31/12/2017	
	ATIVO	PASSIVO	ATIVO	PASSIVO
Balço				
Depósitos bancários vinculados	1	-	7	-
Aplicações financeiras vinculadas	202	-	239	-
Cédulas de crédito imobiliário	16.046	-	20.446	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	16.046	-	20.440
Superveniência de garantias do projeto	-	203	-	252
Totais	16.249	16.249	20.692	20.692

5ª série da 2ª emissão	31/12/2018		31/12/2017	
	ATIVO	PASSIVO	ATIVO	PASSIVO
Balço				
Depósitos bancários vinculados	2	-	7	-
Aplicações financeiras vinculadas	363	-	401	-
Cédulas de crédito imobiliário	25.208	-	26.400	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	25.208	-	26.402
Superveniência de garantias do projeto	-	365	-	406
Totais	25.573	25.573	26.808	26.808

6ª série da 2ª emissão	31/12/2018		31/12/2017	
	ATIVO	PASSIVO	ATIVO	PASSIVO
Balço				
Depósitos bancários vinculados	2	-	6	-
Aplicações financeiras vinculadas	130	-	148	-
Cédulas de crédito imobiliário	1.633	-	2.111	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	1.633	-	2.111
Superveniência de garantias do projeto	-	132	-	154
Totais	1.765	1.765	2.265	2.265

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a Administração, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não contratou serviços da BDO RCS Auditores Independentes relacionados a BETA, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deva auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover seus interesses.

18. Outros assuntos fato relevante

BETA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.021.459/0001-10 ("Beta Securitizadora"), vêm comunicar que, consoante ao Fato Relevante divulgado em 27 de fevereiro de 2018, por meio do qual Nova Securitização S.A., companhia aberta, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.903.116/0001-42 ("Novasec") e Beta Securitizadora anunciaram a celebração do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças ("Contrato de Compra e Venda") em 26 de fevereiro de 2018 por e entre Novasec, Beta Securitizadora, BANIF – BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL (BRASIL) S.A – EM LIQUIDAÇÃO ("Banif Brasil") e BANIF INVESTIMENTO PARTICIPAÇÕES S.A ("Banif Investimento"), em cumprimento das condições suspensivas previstas no Contrato de Compra e Venda, foi realizada a cisão parcial da Beta Securitizadora para a versão de certos ativos que não são objeto da referida compra e venda à BANIF GESTÃO DE ATIVOS (BRASIL) S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, CEP 04552-080, inscrita no CNPJ sob o nº 02.579.359/0001-90, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo e Diário de Comércio e Indústria em 16/10/2018.

Notas Explicativas **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)



18. Eventos subsequentes

Em 04/01/2019 foi celebrado o “Instrumento de Termo de Fechamento” concluindo a operação de venda da empresa “Beta Securitizadora”, para a compradora “ISEC PARTICIPAÇÕES LTDA.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Acionistas e Administradores da

Beta Securitizadora S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Beta Securitizadora S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e de seu fluxo de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Beta Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2018 e 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.

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 contábeis”. 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.

Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 18, onde menciona fato relevante datado de 04 de janeiro de 2019 que, após o cumprimento integral das condições suspensivas estabelecidas no Contrato de Compra e Venda, as ações da Beta Securitizadora S.A. foram transferidas para Isec Participações Ltda. Nossa opinião não está ressalvada em função desse 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis 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, em sua maioria 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.

Resposta da auditoria sobre o 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:

• Análise dos procedimentos de controle interno da Companhia em relação ao gerenciamento dos recebíveis imobiliários e dos CRIs.

• Análise dos registros contábeis da Companhia em relação aos recebíveis imobiliários e aos CRIs.

• Análise dos registros contábeis da Companhia em relação ao pagamento dos CRIs.

• Análise dos registros contábeis da Companhia em relação ao reconhecimento das despesas com a administração dos recebíveis imobiliários e dos CRIs.

Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações contábeis.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis, 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 contábeis 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.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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:

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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:

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração 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.

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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 15 de março de 2019.

BDO RCS Auditores Independentes SS

CRC 2 SP 013846/O-1

Paulo Sérgio Barbosa

Contador CRC 1 SP 120359/O-8

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

BETA SECURITIZADORA S/A

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em cumprimento à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

São Paulo, 15 de março de 2019.

Sandra Aparecida de Souza

Diretora de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS OPINIÕES EXPRESSAS NO PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em cumprimento à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

São Paulo, 15 de março de 2019.

Sandra Aparecida de Souza

Diretora de Relações com Investidores