

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

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

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	10
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	12
---	----

Notas Explicativas	13
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	29
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	30
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	31
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	34.212.832
Preferenciais	0
Total	34.212.832
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	146.608	110.649	56.865
1.01	Ativo Circulante	38.253	18.565	16.401
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	19	20	139
1.01.01.01	Depósitos Bancários	19	20	139
1.01.02	Aplicações Financeiras	23.572	5.559	6.742
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	23.572	5.559	6.742
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	18.265	0	0
1.01.02.01.03	Fundos de Investimento	5.307	5.559	6.742
1.01.03	Contas a Receber	14.564	12.600	9.085
1.01.03.01	Clientes	14.564	12.600	9.085
1.01.03.01.01	Direitos Creditórios de Aluguéis Vinculados	0	1.680	2.096
1.01.03.01.02	Cédulas de Créditos Imobiliários	14.564	10.923	7.076
1.01.03.01.03	(-) Rendas a Apropriar de CCIS Vinculadas	0	-3	-87
1.01.06	Tributos a Recuperar	93	385	168
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	93	385	168
1.01.06.01.01	Impostos a Compensar	93	385	168
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	5	1	267
1.01.08.03	Outros	5	1	267
1.01.08.03.01	Valores a Receber de Coligadas	0	0	1
1.01.08.03.02	Outros Créditos	0	1	1
1.01.08.03.03	Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	0	0	265
1.01.08.03.04	Serviços Prestados a Receber	5	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	108.355	92.084	40.464
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	108.355	85.376	35.814
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	108.355	85.376	35.814
1.02.01.09.03	Direitos Creditórios de Aluguéis Vinculados	0	5.935	8.349
1.02.01.09.04	Cédulas de Créditos Imobiliários Vinculadas	103.541	79.463	27.493
1.02.01.09.05	(-) Rendas a Apropriar de CCIS Vinculadas	0	-39	-43

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1.02.01.09.06	Impostos a Compensar	4.814	12	15
1.02.01.09.08	Pagamentos a Ressarcir	0	5	0
1.02.03	Imobilizado	0	6.708	4.650
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	0	6.708	4.650
1.02.03.01.01	Imobilizado de Uso	0	13.493	13.493
1.02.03.01.02	(-) Depreciações Acumuladas	0	-2.648	-2.255
1.02.03.01.03	(-) Rendas Antecipadas de Aluguéis a Apropriar	0	-4.137	-6.588

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	146.608	110.649	56.865
2.01	Passivo Circulante	21.690	14.246	11.497
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.113	12.887	9.173
2.01.01.01	Obrigações Sociais	15.113	12.887	9.173
2.01.01.01.01	CRIS Vinculados a Direitos Creditórios de Aluguéis	0	1.469	1.836
2.01.01.01.02	CRIS Vinculados a Cédulas de Créditos Imobiliários	15.113	11.418	7.337
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.568	18	16
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.568	18	16
2.01.03.01.02	Impostos Taxas e Contribuições	4.568	18	16
2.01.05	Outras Obrigações	2.009	1.341	2.308
2.01.05.02	Outros	2.009	1.341	2.308
2.01.05.02.04	Outras	2.009	1.341	2.308
2.02	Passivo Não Circulante	102.784	84.457	35.670
2.02.02	Outras Obrigações	102.784	84.457	35.670
2.02.02.02	Outros	102.784	84.457	35.670
2.02.02.02.03	CRIS Vinculados a Direitos Creditórios de Aluguéis	0	5.621	8.097
2.02.02.02.04	CRIS Vinculados a Cédulas de Créditos Imobiliários	102.784	78.836	27.573
2.03	Patrimônio Líquido	22.134	11.946	9.698
2.03.01	Capital Social Realizado	20.223	13.723	10.723
2.03.01.01	Capital Social Realizado	20.223	13.723	10.723
2.03.04	Reservas de Lucros	1.911	0	0
2.03.04.10	Reserva de Lucros	1.911	0	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	-1.777	-1.025

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	659	814	1.013
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-164	-393	-393
3.02.04	Despesa com Depreciação	-164	-393	-393
3.03	Resultado Bruto	495	421	620
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	15.410	-1.895	-1.282
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-354	-414	-503
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	15.764	-1.481	-779
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	15.905	-1.474	-662
3.06	Resultado Financeiro	1.023	987	2.232
3.06.01	Receitas Financeiras	12.030	8.310	9.446
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.007	-7.323	-7.214
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	16.928	-487	1.570
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.585	-265	-334
3.08.01	Corrente	-4.585	0	-505
3.08.02	Diferido	0	-265	171
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	12.343	-752	1.236
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	12.343	-752	1.236
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	360,77	-33,88	72,95

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	12.343	-752	-1.236
4.03	Resultado Abrangente do Período	12.343	-752	-1.236

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.797	-96	3.405
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	12.507	-359	1.650
6.01.01.01	Lucro/(Prejuízo) do Exercício	12.343	-752	1.236
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	164	393	414
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-17.304	263	1.755
6.01.02.01	Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	0	265	-171
6.01.02.02	Impostos a Compensar	-4.510	-214	71
6.01.02.03	Outros Passivos	5.224	-971	1.855
6.01.02.04	Títulos e Valores Mobiliários e Instr Financ Deriv	-18.013	1.183	0
6.01.02.07	Servs.Prestados a Receber	-5	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-13.602	-55.525	-1.121
6.02.01	Direitos Creditórios de Aluguéis	7.615	2.830	-488
6.02.02	Rendas Antecipadas de Aluguéis a Apropriar	-4.137	-2.450	-848
6.02.03	Cédulas de Créditos Imobiliários Vinculadas	-27.761	-55.905	215
6.02.04	Recebimento por Vendas de Ativos Permanentes	10.681	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	18.398	55.502	-907
6.03.01	Aumento de Capital	6.500	3.000	1.000
6.03.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários Vinculados	-7.090	-2.843	300
6.03.03	Cris Vinculados a CCIS	27.643	55.345	-2.207
6.03.04	Pagamento de dividendos antecipados	-8.000	0	0
6.03.05	Pagamento de juros sobre o capital próprio	-655	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1	-119	1.377
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	20	139	5.504
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	19	20	6.881

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(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	13.723	0	0	-1.777	0	11.946
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	13.723	0	0	-1.777	0	11.946
5.04	Transações de Capital com os Sócios	6.500	0	0	-8.655	0	-2.155
5.04.01	Aumentos de Capital	6.500	0	0	0	0	6.500
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-8.000	0	-8.000
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-655	0	-655
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	12.343	0	12.343
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	12.343	0	12.343
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.911	-1.911	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	1.911	-1.911	0	0
5.07	Saldos Finais	20.223	0	1.911	0	0	22.134

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(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	10.723	0	0	-1.025	0	9.698
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10.723	0	0	-1.025	0	9.698
5.04	Transações de Capital com os Sócios	3.000	0	0	0	0	3.000
5.04.01	Aumentos de Capital	3.000	0	0	0	0	3.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-752	0	-752
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-752	0	-752
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	13.723	0	0	-1.777	0	11.946

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(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	9.723	0	0	-2.261	0	7.462
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	9.723	0	0	-2.261	0	7.462
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.000	0	0	0	0	1.000
5.04.01	Aumentos de Capital	1.000	0	0	0	0	1.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.236	0	1.236
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.236	0	1.236
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10.723	0	0	-1.025	0	9.698

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	22.062	856	1.095
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	702	856	1.095
7.01.02	Outras Receitas	21.360	0	0
7.01.02.01	Receitas Não Operacionais	21.360	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-468	-743	-705
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-164	-393	-393
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-304	-350	-312
7.03	Valor Adicionado Bruto	21.594	113	390
7.04	Retenções	0	0	-21
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	0	0	-21
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	21.594	113	369
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	12.030	9.125	9.446
7.06.02	Receitas Financeiras	12.030	9.125	9.446
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	33.624	9.238	9.815
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	33.624	9.238	9.815
7.08.01	Pessoal	5.596	0	0
7.08.01.04	Outros	5.596	0	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.730	412	1.365
7.08.02.01	Federais	4.730	412	1.365
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	10.955	9.578	7.214
7.08.03.01	Juros	10.955	9.578	7.214
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	12.343	-752	1.236
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	12.343	-752	1.236

BETA

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

SECURITIZADORA

Relatório da Administração

Senhores Acionistas:

Em cumprimento às determinações legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Beta Securitizadora S.A. (“BETA”), relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011, bem como o Parecer dos Auditores Independentes.

A BETA 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.

A BETA tem por finalidade desenvolver operações no mercado imobiliário através da securitização de créditos imobiliários, oferecendo soluções para o segmento corporativo através de operações *Built to Suit* e para o segmento residencial.

Esse desenvolvimento se dá pela integração entre a captação de recursos através do mercado de capitais e a demanda do mercado imobiliário.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Sociedade apresentou o patrimônio líquido de R\$ 22.134 mil (R\$ 11.946 mil em 2011), resultante do Lucro de 12.343 mil (Prejuízo de R\$ 752 mil em 2011).

A Sociedade mantém um nível de endividamento e fluxo de recebíveis compatível com suas obrigações, assumidas em decorrência da emissão dos CRI.

Visando atender ao disposto na Instrução CVM nº. 381/03 e em consonância com o Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/Nº. 002/2005 informamos que a Sociedade não contratou o auditor independente para outros serviços que não os de auditoria externa durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011.

São Paulo, 19 de março de 2013.

A Administração.

Notas Explicativas

Beta Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Beta Securitizadora S.A. ("Securitizadora") constituída em 15 de setembro de 2004, tem como objeto social: a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, bem como a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, 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; e b) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de outros títulos de crédito.

O Fundo de Investimento em Participações Banif Primus Real Estate, detêm 99,999% de participação no capital social da Securitizadora, representada por 34.212.832 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Dentro do contexto de suas atividades operacionais, abaixo seguem detalhamentos das emissões vigentes:

A 2ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Securitizadora foi deliberada na reunião do conselho de administração realizada em 08 de setembro de 2010 e é lastreada por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) emitidas pela Maori 08 Empreendimentos Imobiliários S.A. com lastro em contrato de locação entre a emitente e a Companhia de Bebidas das Américas - Ambev e cedidas para a Securitizadora. A oferta foi realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução 476, de 16 de janeiro de 2009, da Comissão de Valores Mobiliários.

A 3ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Securitizadora foi deliberada nas reuniões do conselho de administração realizadas em 27 de Junho e 15 de Agosto de 2011 e é lastreada por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) emitidas pela Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A. com lastro em contrato de locação entre a emitente e a Atento Brasil S/A e cedidas para a Securitizadora. A oferta foi realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução 476, de 16 de janeiro de 2009, da Comissão de Valores Mobiliários.

A 4ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Securitizadora foi deliberada nas reuniões do conselho de administração realizadas em 27 de Junho e 15 de Agosto de 2011 e é lastreada por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) emitidas pela Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A. com lastro em contrato de locação entre a emitente e a Atento Brasil S/A e cedidas para a Securitizadora. A oferta foi realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução 476, de 16 de janeiro de 2009, da Comissão de Valores Mobiliários.

Notas Explicativas

Beta Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional--Continuação

A 5ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Securitizadora foi deliberada na reunião do conselho de administração realizada em 26 de Setembro de 2012 e é lastreada por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) emitidas pela Torben 16 Empreendimentos Imobiliários S.A. com lastro em contrato de locação entre a emitente e a Companhia de Bebidas das Américas - Ambev e cedidas para a Securitizadora. A oferta foi realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução 476, de 16 de janeiro de 2009, da Comissão de Valores Mobiliários.

A 6ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Securitizadora foi deliberada na reunião do conselho de administração realizada em 08 de Agosto de 2012 e é lastreada por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) emitidas pela Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A. com lastro em contrato de locação entre a emitente e a Atento Brasil S/A e cedidas para a Securitizadora. A oferta foi realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução 476, de 16 de janeiro de 2009, da Comissão de Valores Mobiliários.

As operações da Securitizadora são conduzidas no contexto de um conjunto de empresas do grupo Banif que atuam de forma integrada no mercado financeiro e de capitais e certas operações tem a co-participação ou intermediação de instituições ligadas e suas demonstrações financeiras devem ser entendidas nesse contexto. Desta forma, a Securitizadora apresenta como segmento de negocio as operações de Securitização de recebíveis dentro do grupo Banif no Brasil.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para empresas securitizadoras de crédito imobiliário, que incluem as diretrizes emanadas pela Lei nº. 9.514/97 pela Lei das Sociedades por Ações, com as modificações introduzidas pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09 e em consonância com os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações do CPC, aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários e vigentes em 31 de dezembro de 2012.

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 financeiras da Securitizadora, incluem os saldos relativos à Securitizadora, bem como os saldos relativos a cada operação de securitização (Conforme Nota Explicativa nº 17-d).

A administração deixou de classificar quotas de fundos de investimentos como caixa e equivalentes de caixa. Devido à essa mudança de prática a demonstração de fluxo de caixa referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentada para fins de comparação, foi alterada.

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

A autorização para a conclusão destas demonstrações financeiras foi dada pela Diretoria em 19 de março de 2013.

3. Sumário das principais práticas contábeis

a) Instrumentos financeiros

Notas Explicativas

Beta Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

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;
- *Mantidos até o vencimento*: são ativos financeiros com pagamentos fixos ou determináveis e com vencimentos definidos e para os quais a Securitizadora tenha a intenção positiva e capacidade financeira de manter até o vencimento e que são mensurados pelo custo amortizado, utilizando a taxa de juros efetiva, deduzido de eventuais reduções em seu valor recuperável;
- *Instrumentos financeiros disponíveis para venda*: 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;
- *Empréstimos e recebíveis*: 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, direito creditório de alugueis e cédulas de crédito imobiliário.

3. Sumário das principais práticas contábeis

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.

c) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

d) Imóveis para investimento

Os Imóveis para investimento são registrados pelo custo de aquisição, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear às taxas que levam em consideração a vida

Notas Explicativas

Beta Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

útil-econômica estimada dos bens, ou seja, 10% ao ano para instalações, móveis e equipamentos e 4% ao ano para as edificações.

O valor recuperável dos imóveis para investimentos são avaliados no mínimo anualmente, para verificação de indicadores de perda de valor (*Impairment*).

e) 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.

Notas Explicativas

Beta Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

3. Sumário das principais práticas contábeis--Continuação

f) 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 na CPC nº 25, aprovada 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 financeiras, quando aplicável.
- *Passivos contingentes:* São constituídos levando em conta a opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, similaridade com processos anteriores, complexidade e no posicionamento de nossos 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 financeiras, e os classificados como remotos não requerem provisão e divulgação.

g) Outros passivos

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

h) Caixa e equivalentes de caixa

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

i) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

3. Sumário das principais práticas contábeis--Continuação

j) Demonstração do valor adicionado

Notas Explicativas**Beta Securitizadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

A Securitizadora elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, a qual é parte integrante das demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Depósitos bancários	Vinculação	2012	2011
Banco Banif	Beta Securitizadora	6	3
Banco Itaú	1ª série da 2ª emissão	10	9
Banco Santander	2ª série da 2ª emissão	-	8
Banco Itaú	5ª série da 2ª emissão	1	-
Banco Itaú	6ª série da 2ª emissão	2	-
Total		19	20

As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento e os depósitos bancários correspondem ao saldo em contas correntes.

5. Direito creditório de aluguel vinculado a projetoa) Direito creditório de aluguel

1ª Emissão - 1ª Série

Referiam-se a valores a receber de contrato de locação, objeto de securitização, que lastreavam a 1ª Série da 1ª Emissão de CRI, com correção pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M/FGV e recebimento anual de forma antecipada, conforme segue:

Direito creditório	Data início	Data término	Valor aluguel (anual)	Juros anuais	2012	2011
1ª Série	01/06/2005	31/05/2018	-	14,90%	-	7.615
TOTAIS			-		-	7.615

Em 05 de março de 2012, foi liquidada antecipadamente a 1ª. Emissão da 1ª. Série, conforme previsão existente no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.

5. Direito creditório de aluguel vinculado a projeto--Continuaçãob) Cédulas de créditos imobiliários

Refere-se a CCI, sob a forma escritural, cada qual representativa de uma promessa de venda e compra, com amortizações mensais que lastreiam as emissões de CRI, conforme segue:

b.1) 2ª Emissão - 2ª Série

Notas Explicativas**Beta Securitizadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

Refere-se a CCI que possui como lastro contrato de locação, entre a Maori 08 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 período 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	2012	2011
Ambev	10/09/2010	10/09/2025	1	IPCA	7,04%	30.914	30.644

b.2) 2ª Emissão - 3ª Série

Refere-se a CCI que possui como lastro contrato de locação, entre a Maui 10 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 período 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	2012	2011
Atento	15/09/2011	01/09/2021	1	IPCA	6,133%	27.773	28.843

5. Direito creditório de aluguel vinculado a projeto--Continuação**b) Cédulas de créditos imobiliários--Continuação****b.3) 2ª Emissão - 4ª Série**

Refere-se a 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 período 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	2012	2011
Atento	26/10/2011	01/09/2021	1	IPCA	6,61%	29.896	30.857

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

Notas Explicativas**Beta Securitizadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

b.4) 2ª Emissão – 5ª Série

Refere-se a 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 período 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	2012	2011
Ambev	19/09/2012	14/08/2027	1	IPCA	4,57%	26.433	-

b.5) 2ª Emissão – 6ª Série

Refere-se a 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 período 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	2012	2011
Atento	09/08/2012	01/09/2021	1	IPCA	6,59%	3.089	-

6. Imóveis para investimento

Item	Taxa anual	Valor custo	Depreciação acumulada	2012	2011
Terrenos	-	-	-	-	4.087
Edificações	4%	-	-	-	6.658
Instalações	10%	-	-	-	100
Aluguéis a apropriar	-	-	-	-	(4.137)
Totais		-	-	-	6.708

Em 29 de junho de 2012, os imóveis para investimento foram alienados, gerando um resultado positivo de R\$ 21.319 mil (Receitas não operacionais).

7. Certificados de recebíveis imobiliários – CRI

Refere-se aos CRI emitidos e negociados pela Securitizadora os quais possuem como lastros os Direitos Creditórios de Aluguéis e Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) e demais aplicações financeiras e depósitos bancários vinculados às emissões conforme detalhamento na nota 5. Abaixo as principais características das emissões com os respectivos saldos apresentados:

CRI	Início	Término	Vlr. unit. (emis.)	Qtd. de certificados	Índice de atualização	Juros ao ano	Amorti-zação	2012	2011
1ª Emissão - 1ª Série	06/06/2005	06/06/2017	310	23	IGPM - FGV	11,00%	Anual	-	7.090

Notas Explicativas**Beta Securitizadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

2ª Emissão - 2ª série	10/09/2010	10/09/2025	500	59	IPCA-IBGE	6,77%	Mensal	30.745	30.546
2ª Emissão - 3ª série	15/09/2011	01/09/2021	337	85	IPCA-IBGE	6,25%	Mensal	27.760	28.846
2ª Emissão - 4ª série	26/10/2011	01/09/2021	337	91	IPCA-IBGE	6,73%	Mensal	29.883	30.862
2ª Emissão - 5ª série	26/09/2012	14/08/2027	335	78	IPCA-IBGE	4,66%	Mensal	26.423	-
2ª Emissão - 6ª série	08/08/2012	01/09/2021	342	9	IPCA-IBGE	6,73%	Mensal	3.086	-
Totais								117.897	97.344

Em 05 de Março de 2012, o CRI da 1ª Emissão da 1ª Série, foi resgatado antecipadamente conforme previsão descrita no seu Termo de Securitização de Créditos Imobiliários. A classificação do risco dos CRI emitidos são revisados conforme previsão nos respectivos termos de securitização. Abaixo apresentamos as classificações:

Série	Emissão	Agência classificadora	Rating		Última avaliação
			Escala nacional	Escala Global de Moeda	
2ª	2ª	Fitch Rating	AAA (bra)	-	Agosto de 2012
3ª	2ª	Fitch Rating	A+ (bra)	-	Janeiro de 2013
4ª	2ª	Fitch Rating	A+ (bra)	-	Janeiro de 2013
5ª	2ª	Fitch Rating	AAA (bra)	-	Outubro de 2012

7. Certificados de recebíveis imobiliários – CRI -- Continuação

Atualmente, não há qualquer evidência de ocorrência de eventos que possam afetar o montante exigível dos CRI. Na revisão do rating das 3ª e 4ª Séries da 2ª Emissão suas classificações de risco passaram de “AAA(bra)” para “A+(bra)” nas escalas nacional e Global, respectivamente. Para as demais emissões não houve alteração na classificação de risco no exercício.

A 6ª série da 2ª emissão refere-se à expansão da 4ª série da mesma emissão, e não foi submetida à avaliação da agência classificadora de risco.

8. 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 mantinha e não operou instrumento financeiro derivativo no exercício findo 31 de dezembro de 2012. As operações com instrumentos financeiros da Securitizadora estão classificadas conforme demonstrado a seguir:

	Valor justo por meio do resultado	Empréstimos e recebíveis	2012	2011
Ativo circulante e não circulante				
Depósitos bancários	19	-	19	20
Títulos a valor justo por meio do resultado	23.572	-	23.572	5.559
Cédulas de créditos imobiliários	-	118.105	118.105	90.344
Direitos creditórios de aluguéis	-	-	-	7.615
Outros créditos	-	4.912	4.912	403
TOTAIS	23.591	123.017	146.608	103.941

Notas Explicativas**Beta Securitizadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

Passivo circulante e não circulante

Certificados de recebíveis imobiliários	-	117.897	117.897	97.344
Outras Obrigações	-	6.577	6.577	1.359
TOTAIS	-	124.474	124.474	98.703

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 financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros.

8. Instrumentos financeiros -- Continuação

Para mitigar esses riscos, a Securitizadora adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de suas contrapartes, conforme nota explicativa 17. Para as Cédulas de Créditos Imobiliários referentes à 2ª, 3ª, 5ª e 6ª séries da 2ª emissão existe alienação fiduciária do imóvel objeto do aluguel.

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 CRI emitidos pela Securitizadora são remunerados a taxas prefixadas. Não existe descasamento de variação no indexador das 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 2ª emissão, sendo atualizadas de forma anual pelo 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 CRI.

Análise de sensibilidade – Efeito na variação do valor justo

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº. 475, de 17 de dezembro de 2008, a Securitizadora avalia que não está exposta a riscos de mercado considerados relevantes por sua Administração, visto que para a 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 2ª emissão não existe descasamento de variação no indexador, sendo atualizado de forma anual pelo IPCA.

Demonstração de valores justos dos instrumentos financeiros

Os valores justos dos instrumentos financeiros detidos pela Securitizadora são:

Emissão	2012				2011			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	CCI	Valor justo	CRI	Valor justo	CCI	Valor justo	CRI	Valor justo
1ª Emissão 1ª Série	-	-	-	-	7.615	7.415	7.090	7.415
2ª Emissão 2ª Série	30.914	34.314	30.745	34.314	30.644	31.137	30.546	31.137
2ª Emissão 3ª Série	27.773	31.030	27.760	31.030	28.843	28.444	28.846	28.444
2ª Emissão 4ª Série	29.896	33.617	29.883	33.617	30.857	30.546	30.862	30.546

Notas Explicativas**Beta Securitizadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

2ª Emissão 5ª Série	26.433	27.938	26.423	27.938	-	-	-	-
2ª Emissão 6ª Série	3.089	3.470	3.086	3.470	-	-	-	-
Totais	118.105	130.369	117.897	130.369	97.959	97.542	97.344	97.542

8. Instrumentos financeiros -- ContinuaçãoDemonstração de valores justos dos instrumentos financeiros--Continuação

A metodologia de apuração do valor justo dos CRI foi baseada em metodologia de “valor presente”, tomou por base indicadores obtidos no mercado. Os indicadores utilizados foram observados nas últimas negociações ocorridas em operações de CRI que possuem prazos, indexadores e riscos similares e obtidos diretamente no site da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Estamos considerando como valor justo das CCI do ativo o mesmo valor base dos CRI, pelo fato de estarem intrinsecamente co-relacionados e que o limite de exposição de caixa é a premissa deste passivo.

Hierarquia dos valores justos

Os instrumentos financeiros da Securitizadora que são valorizados pelo seu valor justo compõem-se de aplicações em Certificados de Depósitos Bancários no montante de R\$ 18.265 e em fundos de investimentos no montante de R\$ 5.307, os quais se classificam como nível 2 da hierarquia dos valores justos o qual representa a utilização de “inputs” de mercado em modelo de precificação.

9. Imposto de renda e contribuição social

Apresentamos abaixo o demonstrativo do cálculo do imposto de renda e da contribuição social:

	2012		2011	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Resultado antes do IR e da CS	16.928	16.928	(487)	(487)
Juros sobre capital próprio	(655)	(655)	-	-
Adições temporárias	67	67	71	71
Despesas permanentes indedutíveis	2	-	-	-
Provisões temporariamente indedutíveis	-	-	(815)	(815)
Compensação de prejuízos fiscais/base negativa	(2.866)	(2.855)	-	-
Base de cálculo	13.476	13.485	(1.231)	(1.231)
Impostos correntes exercício	(3.345)	(1.214)	-	-
Impostos exercícios anteriores	(26)	-	-	-
Impostos diferidos	-	-	(195)	(70)
Encargos totais de imposto de renda e contribuição social	(3.371)	(1.214)	(195)	(70)

Em 31 de dezembro de 2012, os saldos de créditos tributários não reconhecidos anteriormente de imposto de renda e contribuição social sobre prejuízos fiscais e base negativa, foram totalmente realizados. Os valores dos créditos tributários das diferenças temporárias sobre Imposto de Renda e Contribuição Social não ativados montam em R\$ 497 (2011 – R\$ 332) e R\$ 179 (2011 – R\$ 119) respectivamente.

10. Outras obrigações

		2012	2011
Provisão valores a pagar - matriz		12	-
Provisão valores a pagar - 2a. emissão 2a. série	(1)	572	569
Provisão valores a pagar - 2a. emissão 3a. série	(1)	373	381
Provisão valores a pagar - 2a. emissão 4a. série	(1)	375	377

Notas Explicativas**Beta Securitizadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

Provisão valores a pagar - 2a. emissão 5a. série	(1)	445	-
Provisão valores a pagar - 2a. emissão 6a. série	(1)	211	-
Credores diversos país		21	14
Totais		2.009	1.341

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

11. Patrimônio líquido**a) Capital social**

O capital social da Securitizadora é de R\$ 20.223 (2011 – R\$ 13.723), representado por 34.212.832 (2011 – 22.193.719) ações ordinárias nominativas sem valor nominal.

A Assembléia Geral Extraordinária realizada em 28 de fevereiro de 2012 deliberou aumento de capital no montante de R\$ 6.500 com a emissão de 12.019.113 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 assembléia 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. A constituição de provisão para distribuição de dividendos, de acordo com o previsto no art. 202 da Lei nº. 6.404/76, com redação dada pela Lei nº. 10.303, de 30/10/2001, será apreciada por ocasião da aprovação das contas do exercício corrente na Assembléia Geral Ordinária.

Em 28 de setembro de 2012, foi deliberado o pagamento de dividendos antecipados sobre resultado do exercício no montante de R\$ 8.000 e juros sobre o capital próprio no montante de R\$ 655.

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

Não foram reconhecidos ativos e passivos contingentes e não existem processos classificados como prováveis e/ou passíveis de realização. Com relação a obrigações legais - fiscais e previdenciárias, a Securitizadora não está contestando judicialmente a legalidade e constitucionalidade de tributos e contribuições.

13. Despesas gerais e administrativas

	2012	2011
Publicações	(94)	(77)
Consultoria	(47)	(36)
Serviços de rating	-	(98)
Serviços bancários	(65)	(52)
Contribuição sindical patronal	-	(10)

Notas Explicativas**Beta Securitizadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

Associações de classe	(13)	(11)
Serviços de agente Fiduciário	(50)	(39)
Tributos e taxas	(20)	(7)
CETIP	(6)	(9)
Outras desp. gerais e administrativas	(59)	(75)
Totais	(354)	(414)

14. Resultados financeiros

	2012	2011
Receitas financeiras		
Receitas com aplicações financeiras	986	576
Juros e atualização monetária sobre CCI	10.820	5.619
Juros e atual. mon. s/ direitos cred. de aluguéis	190	2.043
Atualização monetária s/ impostos a compensar	34	10
Outras receitas financeiras	-	62
Totais	12.030	8.310
Despesas financeiras		
Juros e atual. mon. s/CRI Vinc. a CCI	(10.772)	(5.456)
Juros e atual. mon. s/CRI Vinc. a dir. cred. de aluguéis	-	(1.806)
PIS e COFINS sobre resultado financeiro	(52)	(48)
Outras despesas financeiras	(183)	(13)
Totais	(11.007)	(7.323)

15. Outras despesas operacionais

	2012	2011
Encargos na liquidação antecipada de CRI	(4.551)	(2.225)
Comissão por intermediação na venda de imóveis	(978)	-
Outras despesas operacionais	(67)	(71)
TOTAIS	(5.596)	(2.296)

16. Transações com partes relacionadas

Os saldos acumulados referentes às transações com partes relacionadas, pactuados em condições usuais de mercado, considerando a ausência de risco, são:

Partes relacionadas	2012		2011	
	Ativo (Passivo)	Receita (Despesa)	Ativo (Passivo)	Receita (Despesa)
Banif - Banco Internacional do Funchal (Brasil), S.A.				
Disponibilidades	5	-	3	-
Direitos Cred. de aluguéis Vinc. a 1ª série da 1ª emissão de CRI	-	-	7.615	1.573
Aplicação em Certificados de Depósito Bancário	9.132	302	-	-
Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A.				
Aplicação em Certificado de Depósito Bancário	9.132	302	-	-

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.

17. Outras demonstrações

Notas Explicativas

Beta Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

- a. Como garantia da liquidação dos CRI da 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 2ª emissão, foi instituído regime fiduciário e através do instrumento particular de alienação fiduciária foi dado em garantia o imóvel da locação, de acordo com o Termo de Securitização.
- b. A Securitizadora não possui ativos e passivos atrelados a moedas estrangeiras e, portanto, não tem exposição cambial.
- c. No exercício não ocorreram retrocessões.
- d. As operações de securitização da Securitizadora, em atendimento a determinação da Lei nº. 9.514/97 tem seus registros contábeis mantidos de forma segregada da Securitizadora. Os saldos individuais, de cada operação de securitização, estão apresentados a seguir:

Notas Explicativas**Beta Securitizadora S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

17. Outras demonstrações--Continuação

1ª série da 1ª emissão	2012		2011	
	ATIVO	PASSIVO	ATIVO	PASSIVO
Balanço				
Aplicações financeiras vinculadas	-	-	2.345	-
Direitos creditórios de aluguéis	-	-	7.615	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	-	-	7.090
Superveniência de garantias do projeto	-	-	-	2.870
Totais	-	-	9.960	9.960

2ª série da 2ª emissão	2012		2011	
	ATIVO	PASSIVO	ATIVO	PASSIVO
Balanço				
Depósitos bancários vinculados	-	-	7	-
Aplicações financeiras vinculadas	572	-	569	-
Cédulas de créditos imobiliários	30.914	-	30.644	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	30.745	-	30.546
Superveniência de garantias do projeto	-	741	-	674
Totais	31.486	31.486	31.220	31.220

3ª série da 2ª emissão	2012		2011	
	ATIVO	PASSIVO	ATIVO	PASSIVO
Balanço				
Aplicações financeiras vinculadas	373	-	381	-
Cédulas de créditos imobiliários	27.773	-	28.843	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	27.760	-	28.846
Superveniência de garantias do projeto	-	386	-	378
Totais	28.146	28.146	29.224	29.224

4ª série da 2ª emissão	2012		2011	
	ATIVO	PASSIVO	ATIVO	PASSIVO
Balanço				
Aplicações financeiras vinculadas	375	-	377	-
Cédulas de créditos imobiliários	29.896	-	30.857	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	29.883	-	30.862
Superveniência de garantias do projeto	-	388	-	372
Totais	30.271	30.271	31.234	31.234

5ª série da 2ª emissão	2012		2011	
	ATIVO	PASSIVO	ATIVO	PASSIVO
Balanço				
Depósitos bancários vinculados	1	-	-	-
Aplicações financeiras vinculadas	445	-	-	-
Cédulas de créditos imobiliários	26.433	-	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	26.423	-	-
Superveniência de garantias do projeto	-	456	-	-
Totais	26.879	26.879	-	-

6ª série da 2ª emissão	2012		2011	
	ATIVO	PASSIVO	ATIVO	PASSIVO
Balanço				
Depósitos bancários vinculados	2	-	-	-
Aplicações financeiras vinculadas	209	-	-	-
Cédulas de créditos imobiliários	3.089	-	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	3.086	-	-
Superveniência de garantias do projeto	-	214	-	-
Totais	3.300	3.300	-	-

18. Pronunciamentos contábeis emitidos recentemente e aplicáveis em períodos futuros

Os pronunciamentos a seguir entrarão em vigor para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013 e não foram adotados antecipadamente. A avaliação preliminar da Administração é que esses pronunciamentos não terão efeitos relevantes sobre as demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Beta Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação (IFRS 7 – “Financial Instruments: Disclosures”) – Em dezembro de 2011 foi emitida nova alteração do pronunciamento requerendo divulgações adicionais sobre o processo de offsetting.

- CPC 33 (R1) – Benefícios a Empregados (IAS 19 – “Employee Benefits”) – Essa alteração exclui a alternativa do uso do método do “corredor” e requer que todas as movimentações devam ser lançadas em Outros Resultados Abrangentes Acumulados.
- CPC 18 (R2) – Investimento em Coligada e em Controlada (IAS 28 – “Investments in Associates and Joint Ventures”) – A alteração da norma IAS 28 aborda aspectos relacionados à contabilização de investimentos em associadas e estabelece os requerimentos para aplicação do método de equivalência patrimonial para a contabilização de investimentos em associadas e empresas com controle compartilhado.
- CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas (IFRS 10 – “Consolidated Financial Statements”) – O pronunciamento altera o princípio atual, identificando o conceito de controle como fator determinante para uma entidade ser consolidada.
- CPC 19 (R2) – Investimento em Empreendimento Controlado em Conjunto (Joint Venture) (IFRS 11 – “Joint Arrangements”) – O pronunciamento fornece uma abordagem diferente para análises de “Joint Arrangements” com foco maior nos direitos e obrigações dos acordos, do que nas formas legais. O IFRS 11 divide os “Joint Arrangements” em duas formas: “Joint Operations” e “Joint Ventures”, de acordo com os direitos e as obrigações das partes. Para investimentos em “Joint Ventures”, a consolidação proporcional não é mais permitida.
- CPC 45 – Divulgação de Participações em Outras Entidades (IFRS 12 – “Disclosures of Interests in Other Entities”) – O pronunciamento inclui novas exigências de divulgação de todas as formas de investimento em outras entidades, tal como “Joint Arrangements”, associações e sociedades de propósitos específicos.
- CPC 46 – Mensuração do Valor Justo (IFRS 13 – “Fair Value Measurement”) – O pronunciamento tem como objetivo aumentar a consistência e diminuir a complexidade das divulgações, utilizando definições precisas de valor justo.

18. Pronunciamentos contábeis emitidos recentemente e aplicáveis em períodos futuros -- Continuação

- Annual Improvements cycle (2009-2011) – Anualmente o IASB faz pequenas alterações em uma série de pronunciamentos, com objetivo de esclarecer as normas atuais e evitar dupla interpretação. Nesse ciclo foram revisados o IFRS 1 – “First-time adoption of IFRS”, IAS 1 – “Presentation of Financial Statements”, IAS 16 – “Property, Plant and Equipment”, IAS 32 – “Financial Instruments: Presentation” e IAS 34 – “Interim Financial Reporting”.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Conselheiros e Administradores da
Beta Securitizadora S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras da Beta Securitizadora S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as Demonstrações Financeiras

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

Responsabilidade dos Auditores Independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e a adequada apresentação das demonstrações financeiras da Securitizadora para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos da Securitizadora. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Beta Securitizadora S.A., 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.

Demonstração do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, cuja apresentação é requerida pela comissão de valores mobiliários. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório sem modificações, datado de 26 de março de 2012.

São Paulo, 20 de março de 2013.

ERNST & YOUNG TERCO
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Eduardo Wellichen
Contador CRC-1SP184050/O-6

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 2012.

São Paulo, 19 de março de 2013

Cleber Machado Campos
Diretor de Relações com Investidores

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

BETA SECURITIZADORA S/A

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 2012.

São Paulo, 19 de março de 2013

Cleber Machado Campos
Diretor de Relações com Investidores