

# 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 - 01/01/2013 à 31/03/2013 | 7 |
|--------------------------------|---|

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012 | 8 |
|--------------------------------|---|

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Demonstração do Valor Adicionado | 9 |
|----------------------------------|---|

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Comentário do Desempenho | 10 |
|--------------------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 11 |
|--------------------|----|

## Pareceres e Declarações

|  |    |
|--|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva | 34 |
|--|----|

|   |    |
|---|----|
| Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente | 35 |
|---|----|

|   |    |
|---|----|
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 36 |
|---|----|

|  |    |
|--|----|
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes | 37 |
|--|----|

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

| <b>Número de Ações<br/>(Mil)</b> | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2013</b> |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Do Capital Integralizado</b>  |                                       |
| Ordinárias                       | 400                                   |
| Preferenciais                    | 0                                     |
| <b>Total</b>                     | <b>400</b>                            |
| <b>Em Tesouraria</b>             |                                       |
| Ordinárias                       | 0                                     |
| Preferenciais                    | 0                                     |
| <b>Total</b>                     | <b>0</b>                              |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>      | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2013</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2012</b> |
|------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|--|
| 1                      | Ativo Total                    | 45.169                                | 56                                       |
| 1.01                   | Ativo Circulante               | 45.161                                | 50                                       |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa  | 95                                    | 45                                       |
| 1.01.03                | Contas a Receber               | 45.049                                | 0  |
| 1.01.03.02             | Outras Contas a Receber        | 45.049                                | 0  |
| 1.01.03.02.01          | Recebíveis Imobiliários        | 45.020                                | 0  |
| 1.01.03.02.02          | Despesas Reembolsáveis         | 29                                    | 0  |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar           | 17                                    | 5  |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar | 17                                    | 5  |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante           | 8                                     | 6  |
| 1.02.03                | Imobilizado                    | 8                                     | 6  |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>         | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2013</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2012</b> |
|------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--|
| 2                      | Passivo Total                     | 45.169                                | 56                                       |
| 2.01                   | Passivo Circulante                | 45.094                                | 4  |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 6                                     | 0  |
| 2.01.01.02             | Obrigações Trabalhistas           | 6                                     | 0  |
| 2.01.02                | Fornecedores                      | 25                                    | 4  |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais            | 25                                    | 4  |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                | 33                                    | 0  |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                 | 45.030                                | 0  |
| 2.01.05.02             | Outros                            | 45.030                                | 0  |
| 2.01.05.02.04          | Cessões de Crédito a Pagar        | 45.020                                | 0  |
| 2.01.05.02.05          | Outros                            | 10                                    | 0  |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido                | 75                                    | 52                                       |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado          | 400                                   | 400                                      |
| 2.03.05                | Lucros/Prejuízos Acumulados       | -325                                  | -348                                     |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2013 à 31/03/2013</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2012 à 31/03/2012</b> |
|------------------------|--|---|--|
| 3.01                   | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 203   | 0  |
| 3.02                   | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -18   | 0  |
| 3.03                   | Resultado Bruto  | 185   | 0  |
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | -222  | -29  |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -222  | -29  |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -37   | -29  |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | 67  | 1  |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | 67  | 1  |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 30  | -28  |
| 3.08                   | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | -7  | 0  |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 23  | -28  |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo do Período                              | 23  | -28  |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |   |  |
| 3.99.01                | Lucro Básico por Ação                                  |   |  |
| 3.99.01.01             | ON   | 0,05750   | -0,65300   |
| 3.99.01.02             | PN   | 0,00000   | -0,02801   |

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

| <b>Código da<br/>Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>       | <b>Acumulado do Atual<br/>Exercício<br/>01/01/2013 à 31/03/2013</b> | <b>Acumulado do Exercício<br/>Anterior<br/>01/01/2012 à 31/03/2012</b> |
|----------------------------|---------------------------------|---|--|
| 4.01                       | Lucro Líquido do Período        | 23  | -28  |
| 4.03                       | Resultado Abrangente do Período | 23  | -28  |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                 | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2013 à 31/03/2013</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2012 à 31/03/2012</b> |
|------------------------|---|---|--|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais     | 52  | -29  |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                | 24  | -28  |
| 6.01.01.01             | Lucro do exercício                        | 23  | -28  |
| 6.01.01.02             | Depreciação                               | 1   | 0  |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos           | 28  | -1   |
| 6.01.02.01             | Contas a Pagar                            | 20  | -1   |
| 6.01.02.02             | Tributos a Recuperar                      | -36   | 0  |
| 6.01.02.03             | Obrigações Sociais e Trabalhistas         | 33  | 0  |
| 6.01.02.04             | Recebíveis Imobiliários                   | -45.020   | 0  |
| 6.01.02.05             | Cessões de Crédito a Pagar                | 45.020  | 0  |
| 6.01.02.06             | Outras Contas a Pagar                     | 17  | 0  |
| 6.01.02.07             | Despesas Reembolsáveis                    | -6  | 0  |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento  | -2  | 0  |
| 6.02.01                | Aquisição de Imobilizado                  | -2  | 0  |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | 50  | -29  |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes     | 45  | 74   |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes       | 95  | 45   |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>  | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais            | 400                                 | 0   | 0                        | -348                                  | 0                                    | 52                        |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados  | 400                                 | 0   | 0                        | -348                                  | 0                                    | 52                        |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total | 0                                   | 0   | 0                        | 23                                    | 0                                    | 23                        |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período   | 0                                   | 0   | 0                        | 23                                    | 0                                    | 23                        |
| 5.07                   | Saldos Finais              | 400                                 | 0   | 0                        | -325                                  | 0                                    | 75                        |



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>  | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais            | 300                                 | 0   | 0                        | -232                                  | 0                                    | 68                        |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados  | 300                                 | 0   | 0                        | -232                                  | 0                                    | 68                        |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total | 0                                   | 0   | 0                        | -28                                   | 0                                    | -28                       |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período   | 0                                   | 0   | 0                        | -28                                   | 0                                    | -28                       |
| 5.07                   | Saldos Finais              | 300                                 | 0   | 0                        | -260                                  | 0                                    | 40                        |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2013 à 31/03/2013</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2012 à 31/03/2012</b> |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01                   | Receitas   | 203   | 0  |
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -84   | 0  |
| 7.02.01                | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -18   | 0  |
| 7.02.02                | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -66   | 0  |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | 119   | 0  |
| 7.04                   | Retenções  | -1  | 0  |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -1  | 0  |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 118   | 0  |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 67  | 1  |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 67  | 1  |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 185   | 1  |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | 185   | 1  |
| 7.08.01                | Pessoal  | 121   | 18   |
| 7.08.01.01             | Remuneração Direta                               | 108   | 0  |
| 7.08.01.02             | Benefícios                                       | 6   | 0  |
| 7.08.01.03             | F.G.T.S.   | 7   | 0  |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 20  | 5  |
| 7.08.02.01             | Federais   | 0   | 5  |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 21  | 6  |
| 7.08.03.02             | Aluguéis   | 21  | 0  |
| 7.08.03.03             | Outras   | 0   | 6  |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios                 | 23  | -28  |
| 7.08.04.03             | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | 23  | -28  |



ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.  
Rua Bandeira Paulista, 600 - 7º Andar  
Cj. 74, Itaim-Bibi - São Paulo - SP  
CEP: 04532 - 001

Tel: 55 11 3071 - 4475  
apicesec@apicesec.com.br  
www.apicesec.com.br

**São Paulo, 02 de maio de 2013**

## **Comentário sobre o Desempenho da Companhia**

A Ápice Securizadora Imobiliária S.A. (“Sociedade”) realizou as primeiras emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliário no volume de emissão de R\$ 28.701 mil no trimestre findo em 31 de março de 2013, encerrando o período com lucro líquido de 23 mil reais, resultado este oriundo da prestação de serviços de gestão dos recebíveis imobiliários e fee de estruturação das operações liquidadas deduzido dos custos e despesas da Companhia, alterando a sua atividade de pré-operacional para operacional.

Em 11 de abril de 2013, a Sociedade liquidou a 4ª e 5ª séries de CRI cujo volume de emissão foi de R\$45.020.

O panorama do mercado de securitização imobiliária está favorável apresentando potencial de crescimento para os próximos anos. Vale ressaltar que empresas dos mais variados setores têm buscado por alternativas de captação de recursos via operações estruturadas de mercado de capitais, alternativas estas que se tornam cada vez mais atrativas e competitivas com a queda da taxa de juros da economia.

Com base neste cenário econômico atual e analisando as operações previstas no pipeline, a Companhia possui expectativa de atingir meta de R\$ 400 milhões de emissões de CRI no ano de 2013.

## **ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em milhares de reais)

### **1. INFORMAÇÕES GERAIS**

A Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.), é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, cuja sede social foi alterada para cidade de São Paulo – SP. Sua controladora é a Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda.

A Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. tem como principais atividades a aquisição e securitização de créditos imobiliários, emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário que seja compatível com suas atividades.

A Sociedade apresentou as informações dos patrimônios separados, a partir do presente trimestre findo em 31 de março de 2013, no informe trimestral de securitizadora conforme anexo 32 II da Instrução CVM nº 520 o qual teve seu conteúdo revisado pelos Auditores Independentes.

A Sociedade teve sua classificação alterada de pré-operacional para operacional tendo em vista que no trimestre findo em 31 de março de 2013 liquidou a 1ª, 2ª e 3ª série.

### **2. BASES DE PREPARAÇÃO**

#### **2.1 Declaração de conformidade**

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com as normas internacionais IAS 34 – “Interim Financial Reporting”, emitida pelo International Accounting Standard Board – IASB e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

## Notas Explicativas

### ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

#### 2.2 Bases de apresentação

##### 2.2.1 Bases de mensuração

As informações trimestrais foram elaboradas no custo histórico exceto nos itens materiais reconhecidos nos balanços patrimoniais: (i) instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) instrumentos financeiros disponíveis para vendas.

##### 2.2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas informações trimestrais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

##### 2.2.3 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das informações trimestrais estão de acordo com as normas emitidas pelo CPC e as normas IFRS exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. As estimativas e premissas quando necessárias são revistas de maneira contínua.

## 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

### 3.1 Moeda estrangeira

A Sociedade não realizou transações em moeda estrangeira.

## Notas Explicativas

### ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

#### 3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 (noventa) dias da data da aplicação, principalmente em aplicações compromissadas e Certificado de Depósito Bancário - CDB. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços, não superando o valor de mercado.

#### 3.3 Aplicações financeiras vinculadas

A Sociedade possui aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário – CDB e aplicações compromissadas com remuneração pelo Certificado de Depósito Interbancário – CDI. As aplicações estão vinculadas a compromissos assumidos nas operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI. Os saldos das aplicações financeiras estão sendo demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos trimestres apresentados.

#### 3.4 Imobilizado

##### Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição que inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (impairment) acumuladas.

Quando partes de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais (componentes principais) de imobilizado.

## Notas Explicativas

### ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são apurados pela comparação entre os recursos advindos da alienação com o valor contábil do imobilizado, e são reconhecidos líquidos dentro de outras receitas no resultado.

O custo de reposição de um componente do imobilizado é reconhecido no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente irão fluir para a Companhia e que o seu custo pode ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente que tenha sido repostado por outro é baixado. Os custos de manutenção no dia-a-dia do imobilizado são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

#### Depreciação

A depreciação é calculada sobre o valor depreciável, que é o custo de um ativo, ou outro valor substituto do custo, deduzido do valor residual.

A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação as vidas úteis estimadas de cada parte de um item do imobilizado, já que esse método é o mais de perto reflete o padrão de consumo de benefícios econômicos futuros incorporados no ativo.

As vidas úteis estimadas para os períodos correntes e comparativos são os seguintes, sem terem sofrido quaisquer alterações:

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Equipamentos de comunicação        | 5 anos |
| Sistemas de processamento de dados | 5 anos |

## Notas Explicativas

### ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada encerramento de exercício financeiro e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

#### 3.5 Benefícios a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado. A Sociedade não possui benefícios de longo prazo a empregados.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

#### 3.6 Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias: ativos financeiros contabilizados ao valor justo no resultado, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e da finalidade dos ativos financeiros e é determinada no seu reconhecimento inicial.

As compras ou vendas de ativos financeiros são reconhecidas e deixam de ser reconhecidas, respectivamente, na data de negociação quando a compra ou venda de um investimento estiver prevista em um contrato cujos termos exijam a entrega do investimento em um prazo estabelecido pelo respectivo mercado, e são inicialmente mensuradas ao valor justo, acrescido dos custos da transação, exceto para os ativos financeiros classificados ao valor justo no resultado.

Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os recebíveis são registrados ao custo amortizado usando o método de “juros efetivos”, deduzidos de perdas de seu valor de recuperação (“impairment”), se houver.



## Notas Explicativas

### ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

#### “Impairment” de ativos financeiros

Para certas categorias de ativos financeiros, tais como clientes e outros valores a receber, os ativos que, na avaliação individual, não apresentam “impairment” podem ser, subsequentemente, avaliados para “impairment” em conjunto. Entre as evidências objetivas de impossibilidade de recuperação do valor de uma carteira de créditos estão a experiência passada da Sociedade em receber créditos e mudanças observáveis nas condições econômicas locais ou nacionais relacionadas à inadimplência dos recebimentos.

#### Avaliação do valor recuperável dos ativos (“teste de impairment”)

A Sociedade revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável, a qual é apurada considerando as condições de locação dos imóveis. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas, ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

### 3.7 Passivos financeiros e instrumentos de capital

#### 3.7.1. Classificação como dívida ou instrumento de capital

Os instrumentos de dívida e os instrumentos de capital são classificados como passivos financeiros ou de capital de acordo com a natureza do contrato.

#### 3.7.2 Instrumentos de capital

Instrumento de capital representa qualquer contrato que evidencie participação residual nos ativos de uma entidade após deduzir todos os seus passivos. Os instrumentos de capital da Sociedade são registrados nos resultados obtidos, líquidos dos custos diretos de emissão.

## Notas Explicativas

### ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

#### 3.7.3 Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros mensurados ao valor justo no resultado ou outros passivos financeiros.

Em cada data de encerramento de balanço subsequente ao do reconhecimento inicial, os passivos financeiros são classificados ao valor justo no resultado são reconhecidos ao valor justo diretamente no resultado do período no qual se originaram. O ganho ou a perda líquida reconhecida no resultado inclui eventuais juros pagos ao passivo financeiro.

Os outros passivos financeiros, incluindo contas a pagar e outros passivos são mensurados pelo custo amortizado, usando o método de juros efetivos.

#### 3.8 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Sociedade possui uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um evento passado, é provável que terá de liquidar a obrigação e quando é possível mensurar de forma confiável o valor da obrigação. Uma obrigação construtiva, ou não formalizada, é aquela que decorre das ações da Sociedade que, por via de um padrão estabelecido de práticas passadas, de políticas publicadas ou de uma declaração atual suficientemente específica, indique a outras partes que a Sociedade aceitará certas responsabilidades e, em consequência, cria uma expectativa válida nessas outras partes de que cumprirá com essas responsabilidades. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação determinada para liquidar a obrigação presente na data do balanço, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

#### 3.9 Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

**Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito provável são apenas divulgados em nota explicativa.

**Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e

## Notas Explicativas

### ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados ou divulgados.

#### 3.10 Reconhecimento de receitas

A receita da Sociedade é composta pelo montante de juros deságios/ágios e atualizações monetárias auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários, pelo resultado gerado em operações sujeitas ao regime fiduciário.

Essas receitas são reconhecidas pelo seu valor justo quando existem evidências de que riscos e benefícios mais significativos inerentes à titularidade dos créditos foram transferidos para os investidores, de que for provável que os benefícios econômicos futuros fluíam para a entidade, de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos de operações puderem ser mensurados de forma confiável e também que a receita possa ser mensurada de forma confiável.

O momento correto da transferência de riscos e benefícios varia dependendo das condições individuais das operações contratadas e/ou respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários para quais oferecem lastro. Em condições normais, a transferência ocorre no momento em que os Certificados de Recebíveis Imobiliários são emitidos e que a Sociedade não oferece garantias de retorno aos investidores destes referidos títulos.

A receita de juros decorrente de aplicações financeiras é registrada em relação ao principal em aberto e pela taxa de juros efetiva aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo.

A receita de serviços decorre da gestão dos recebíveis imobiliários fiduciários. Os valores são previamente acordados.

## Notas Explicativas

### ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

#### 3.11 Imposto de renda e contribuição social

O imposto corrente é baseado no lucro tributável do exercício. O passivo referente ao imposto corrente da Companhia é apurado com base nas alíquotas em vigor nas datas dos balanços, ou seja 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder R\$ 240 no exercício para o imposto de renda e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido. A compensação dos prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social está limitado a 30% .

#### 3.12 Lucro ( Prejuízo) por ação

O lucro (prejuízo) por ação deve ser calculado dividindo-se o prejuízo do exercício atribuível ao acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o exercício.

#### 3.13 Demonstrações do valor adicionado ( “ DVA”)

As Demonstrações do valor adicionado têm por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Sociedade e sua distribuição durante determinados períodos e são apresentadas pela Sociedade, conforme requerido pela Legislação Societária Brasileira, como parte integrante das informações trimestrais, embora não são previstas e tão menos obrigatórias pelas normas internacionais de contabilidade (IFRS).

A Demonstração do valor adicionado foi preparada com base nas informações obtidas nos registros contábeis que servem de base de preparação das informações trimestrais e seguindo as disposições previstas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

#### 3.14 Novas normas, alterações e interpretações

No trimestre findo em 31 de março de 2013, algumas normas emitidas pelo IASB entraram em vigor, assim como outras normas emitidas em vigor no exercício de 2012 e 2013. A

**Notas Explicativas****ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

Administração da Sociedade avaliou as referidas normas e concluiu que não espera efeitos expressivos sobre as demonstrações contábeis e sobre as informações trimestrais apresentadas.

**4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

No trimestre findo em 31 de março de 2013 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, as disponibilidades, conforme registradas na demonstração dos fluxos de caixa, podem ser conciliadas com os respectivos itens do balanço patrimonial, como demonstrado a seguir:

|        | <u>31.03.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
|--------|-------------------|-------------------|
| Bancos | <u>95</u>         | <u>45</u>         |
|        | <u>95</u>         | <u>45</u>         |

**5. IMPOSTOS A RECUPERAR**

Decorrem de impostos, no montante de R\$ 17, recolhidos ou retidos na fonte por antecipação, e que serão compensados quando da observância de lucros tributáveis em períodos subsequentes, principalmente impostos retidos em prestação de serviços, no montante de R\$ 7, impostos retidos de aplicações financeiras, no montante de R\$ 4, antecipações de imposto de renda e de contribuição social do próprio exercício, por estimativa, no montante de R\$ 4, e saldo credor de impostos recolhidos em exercícios anteriores, no montante de R\$ 4.

**Notas Explicativas****ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

**6. IMOBILIZADO**

|                                   | Taxa anual<br>de<br>depreciação-<br>% | Custo<br>Corrigido | Depreciação<br>Acumulada | Valor<br>Líquido | Adições | Custo<br>Corrigido | Depreciação<br>Acumulada | Valor<br>Líquido |
|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------------|------------------|---------|--------------------|--------------------------|------------------|
| Equipamentos<br>de<br>informática | 20%                                   | 6                  | -                        | 6                | 3       | 9                  | (1)                      | 8                |

**7. RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

A composição dos recebíveis imobiliários a receber é como segue:

|                                    | <u>31.03.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| CCI lastro do CRI da 4ª e 5ª Série | 45.020            | =                 |
|                                    | <u>45.020</u>     | <u>=</u>          |

Representa o saldo dos recebíveis imobiliários durante o período de três meses findo em 31 de março de 2013 que serão objeto de securitização com a emissão do Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI.

**8. DESPESAS REEMBOLSÁVEIS POR PROJETO**

|                                     | <u>31.03.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Despesas Reembolsáveis – CRI 004-05 | <u>29</u>         | =                 |
|                                     | <u>29</u>         | <u>=</u>          |

Este saldo refere-se a saldos a serem reembolsados de operações, parte do referido saldo no montante de R\$ 6 correspondente a taxa paga para Cetip pela Sociedade que foi reembolsado pelos cedentes da operação do CRI 004-005 em 12 de abril de 2013.

**Notas Explicativas****ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
 PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
 (Valores expressos em reais)

**9. IMPOSTOS TAXAS E CONTRIBUIÇÕES**

No passivo circulante, composto, basicamente, pelo imposto de renda próprio da pessoa jurídica e a da contribuição social sobre o lucro do trimestre, calculados na forma da nota explicativa 3.11, no montante de R\$ 7 e os impostos e contribuições retidos de terceiros a recolher, no montante de R\$ 26.

**10. CESSÕES DE CERTIFICADOS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

A composição das cessões de crédito a pagar é como segue:

|   | <u>31.03.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Cessões de Crédito lastro do CRI da 4ª e 5ª Série | <u>45.020</u>     | -                 |
|   | <u>45.020</u>     | =                 |

**11. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES**

Durante o trimestre findo em 31 de março de 2013 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. não pagou honorários a seus administradores.

**12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO****12.1. Capital social**

O capital social da Sociedade, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 400 dividido em 400 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

**12.2. Reserva Legal**

De acordo com o previsto no artigo 193 da Lei nº 6.404/76, 5% do lucro líquido do exercício deverá ser utilizado para constituição de reserva legal que não pode exceder 20% do capital social. A Sociedade não possui reserva legal constituída, pois o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 não apurou lucro.

**Notas Explicativas****ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
 PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
 (Valores expressos em reais)

## 12.3. Destinação do Resultado

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do período nos termos da Lei das Sociedades por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## 13. RECEITA LÍQUIDA

|         | <u>01.01.2013-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2013-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2012-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2012-<br/>31.03.2013</u> |
|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Receita | <u>203</u>                        | <u>203</u>                        | =                                 | =                                 |
|         | <u>203</u>                        | <u>203</u>                        | =                                 | =                                 |

A receita da Sociedade é constituída de fee de estruturação das operações estruturadas de Certificados de Recebíveis Imobiliários e dos serviços prestados referente a gestão dos recebíveis imobiliários.



**Notas Explicativas****ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

**14. CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS**

|                            | <u>01.01.2013-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2013-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2012-<br/>31.03.2012</u> | <u>01.01.2012-<br/>31.03.2012</u> |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Tarifas Cetip              | (3)                               | (3)                               | -                                 | -                                 |
| Tarifas Banco Liquidante   | (8)                               | (8)                               | -                                 | -                                 |
| Outros Custos com Sistemas | <u>(7)</u>                        | <u>(7)</u>                        | =                                 | =                                 |
| Total                      | <u>(18)</u>                       | <u>(18)</u>                       | =                                 | =                                 |

**15. DESPESAS POR NATUREZA**

A Sociedade optou por apresentar a demonstração do resultado por função. Conforme requerido pelo CPC e pelas IFRSs, o detalhamento por natureza está apresentado a seguir:

|                                    | <u>01.01.2013-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2013-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2012-<br/>31.03.2012</u> | <u>01.01.2012-<br/>31.03.2012</u> |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Despesas com Pessoal               | (92)                              | (92)                              | (18)                              | (18)                              |
| Despesas com Encargos Trabalhistas | (30)                              | (30)                              | (4)                               | (4)                               |
| Serviços de terceiros              | (52)                              | (52)                              | (6)                               | (6)                               |

**Notas Explicativas****ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
 PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
 (Valores expressos em reais)

|   |              |              |             |             |
|---|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Despesas com anúncios e publicações         | (33)         | (33)         | -           | -           |
| Despesas com informática e telecomunicações | (2)          | (2)          | -           | -           |
| Despesas com Impostos                       | (13)         | (13)         | (1)         | (1)         |
| Classificadas como:                         |              |              |             |             |
| Despesas administrativas                    | (176)        | (176)        | (28)        | (28)        |
| Despesas de comercialização                 | (33)         | (33)         | -           | -           |
| Despesas tributárias                        | <u>(13)</u>  | <u>(13)</u>  | <u>(1)</u>  | <u>(1)</u>  |
|   | <u>(222)</u> | <u>(222)</u> | <u>(29)</u> | <u>(29)</u> |

**Notas Explicativas****ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

**16. RECEITA FINANCEIRA**

|                                    | <u>01.01.2013-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2013-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2012-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2012-<br/>31.03.2013</u> |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rendimento de aplicação financeira | <u>67</u>                         | <u>67</u>                         | <u>1</u>                          | <u>1</u>                          |
|                                    | <u>67</u>                         | <u>67</u>                         | <u>1</u>                          | <u>1</u>                          |

**17. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

17.1 Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica –IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido –CSLL.

|                     | <u>01.01.2013-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2013-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2012-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2012-<br/>31.03.2013</u> |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Despesas correntes: |                                   |                                   |                                   |                                   |
| IRPJ                | (4)                               | (4)                               | -                                 | -                                 |
| CSLL                | <u>(3)</u>                        | <u>(3)</u>                        | =                                 | =                                 |
|                     | <u>(7)</u>                        | <u>(7)</u>                        | =                                 | =                                 |

**Notas Explicativas****ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

## 17.2 Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

|   | <u>01.01.2013-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2013-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2012-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2012-<br/>31.03.2013</u> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Lucro (Prejuízo) do período antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL | <u>30</u>                         | <u>30</u>                         | <u>(28)</u>                       | <u>(28)</u>                       |

**18. LUCRO/ PREJUÍZO POR AÇÃO**

|   | <u>01.01.2013-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2012-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2012-<br/>31.03.2013</u> | <u>01.01.2012<br/>31.03.2013</u> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Lucro Líquido (Prejuízo) do período atribuível aos acionistas da controladora                           | 23                                | 23                                | (28)                              | (28)                             |
| Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico e diluído por ação | 400                               | 400                               | 210                               | 210                              |
| Lucro Líquido (Prejuízo) básico e diluído por ação  | 0,0575                            | 0,0575                            | (0,653)                           | (0,653)                          |

**Notas Explicativas****ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

**19. DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA**

Para o trimestre findo em 31 de março de 2013 e 2012, as transações que não envolveram caixa são demonstradas conforme segue:

|             | <u>01.01.2013-</u><br><u>31.03.2013</u> | <u>01.01.2012-</u><br><u>31.03.2013</u> |
|-------------|---|---|
| Depreciação | <u>1</u>                                | =                                       |

**20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

Os valores contábeis e de mercado dos instrumentos financeiros da Sociedade em 31 de março de 2013 e 31 de dezembro de 2012 são como segue:

|  | <u>31 de março de 2013</u>                |  |               |
|--|---|--|---------------|
|  | <u>Empréstimos</u><br><u>e recebíveis</u> | <u>Outros passivos</u><br><u>ao custo amortizado</u> | <u>Total</u>  |
| Ativos:  |   |  |               |
| Recebíveis imobiliários                                | 45.020                                    | -  | 45.020        |
|  | <u>45.020</u>                             | =  | <u>45.020</u> |
| Passivos:  |   |  |               |
| Cessão de certificado de créditos imobiliários a pagar | =   | <u>45.020</u>  | <u>45.020</u> |
|  | =   | <u>45.020</u>  | <u>45.020</u> |

**Notas Explicativas****ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
 PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
 (Valores expressos em reais)

|  | 31 de dezembro de 2012          |  |              |
|--|---------------------------------|--|--------------|
|  | <u>Empréstimos e recebíveis</u> | <u>Outros passivos ao custo amortizado</u> | <u>Total</u> |
| Ativos:  |                                 |  |              |
| Recebíveis imobiliário a receber                       | -                               | -  | -            |
|  | =                               | =  | =            |
| Passivos:  |                                 |  |              |
| Cessão de certificado de créditos imobiliários a pagar | =                               | =  | =            |
|  | =                               | =  | =            |

Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado.

Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

As contas correntes e aplicações financeiras são mantidas em montantes adequados à garantia de liquidez da Sociedade, estando aplicadas junto a instituições financeiras de primeira linha e consideradas como expostas a baixo risco.

Cientes, outras contas a receber e cessão de certificados de créditos imobiliários

Na opinião da Sociedade, os saldos contábeis de clientes e contas a receber são valores semelhantes ao do valor justo.

## 20.1 Considerações gerais

A Sociedade efetua operações envolvendo instrumentos financeiros, todas registradas em contas patrimoniais que se destinam a atender as suas necessidades, bem como a reduzir a exposição a riscos de mercado e de taxa de juros.

A Sociedade adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. A referida política é aplicada com adoção de procedimentos que capte todas as suas áreas críticas, garantindo que os negócios estejam em conformidade com as propostas acordadas. Em resumo, a Sociedade possui algumas etapas a serem evidenciadas na formalização de novas operações: (i) – prospecção de novos negócios ; (ii) análise detalhada da proposta levantando questionamentos, análise de crédito preliminar para seguir para próximas etapas; (iii) avaliação pelo Comitê de Crédito (iv) negociação final com o cliente (v) auditoria financeira e jurídica e uma vez que todas as condições anteriores tenham sido cumpridas por fim a etapa (vi) efetivação do negócio.

## Notas Explicativas

### ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

#### 20.2 Gestão de capital

A Sociedade administra seu capital para garantir que possa continuar com suas atividades rotineiras.

#### 20.3 Principais políticas contábeis

Os detalhes a respeito das principais políticas contábeis e métodos adotados, inclusive o critério de reconhecimento, a base de mensuração e o método de reconhecimento das receitas e despesas em relação a cada classe de ativos, passivos e instrumentos financeiros.

#### 20.4 Gestão de risco financeiro

A Sociedade monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre os riscos encontram-se riscos de mercado, ou seja, decorrentes das oscilações das taxas de juros, risco de crédito e de liquidez. A meta principal da Sociedade é de mitigar estes riscos, atuando ativamente para reduzir os fatores que influenciam no aumento dos referidos riscos e adotando os instrumentos financeiros não derivativos e fazendo controle dos riscos de crédito e de liquidez.

#### 20.5 Gestão de risco de moeda estrangeira

A Sociedade não está exposta a risco de variações de moeda estrangeira.

#### 20.6 Exposição a riscos de taxas de juros

A Sociedade esteve exposta a taxa de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações do IGPM. No trimestre findo em 31 de março de 2013 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, não há contratos relativos a operações com derivativos de “ hedge” na Sociedade.

As taxas de juros das aplicações financeiras estão atreladas à variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI, com condições, taxas e prazos compatíveis com as operações similares realizadas no mercado.

#### 20.7 Gestão de risco de mercado

Os resultados das operações da Sociedade estão restritos a sua capacidade de negociação de operações no mercado imobiliário. Com a finalidade de mitigar estes riscos, a Sociedade acompanha o mercado imobiliário, em conjunto com parceiros de negócios nas suas regiões de atuação com o objetivo de acompanhar a evolução, expectativa, oscilações do mercado.

## Notas Explicativas

### ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

#### 20.8 Gestão do risco de liquidez

A Sociedade gerencia o risco de liquidez mantendo reservas, linhas de crédito bancárias que julga necessário além de possuir controle eficaz do fluxo de caixa da Companhia.

#### 20.9 Risco de crédito

O risco de crédito da Sociedade pode ser atribuído principalmente aos saldos de caixa e equivalentes de caixa e contas a receber. No balanço, as contas a receber são apresentadas líquidas da provisão para crédito de liquidação duvidosa.

#### 20.10 Risco operacional

São riscos relacionadas à possibilidade de ocorrência na perda não prevista de uso inadequado de sistemas, dos mecanismos de controle, erros humanos, falhas nas estruturas das operações. Com a finalidade de mitigar os erros citados acima, a Sociedade estabeleceu rotinas de validação de controles e verificações por profissionais diferentes e/ou de área diferente da responsável pelo procedimento, envolvendo todas as etapas, sistemas contratados, acompanhamento das carteiras de recebíveis.

#### 20.11 Valor justo dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Sociedade no trimestre findo em 31 de março de 2013 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 estão compatíveis com os valores praticados pelo mercado nestas datas. Os referidos instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais que visam obter liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no monitoramento contínuo das taxas acordadas em relação aquelas vigentes no mercado e na confirmação de que seus investimentos financeiros de curto prazo estão sendo adequadamente marcados a mercado pelas instituições que administramos. A Sociedade não possui investimentos de alto risco que são especulativos como derivativos. A determinação dos valores estimados nas realizações de ativos e passivos financeiros são baseados em informações disponíveis no mercado e com metodologia e critério de avaliação adequadas. No entanto, é necessário que a Sociedade utilize julgamentos para interpretar dados de mercado e estimar valores de realização mais adequados.



## Notas Explicativas

### ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

#### 20.12 Análise de sensibilidade

A Sociedade não apresentou análise de sensibilidade para ativos e passivos financeiros, pois não há risco de variação de taxa de juros que possa impactar o resultado e o fluxo de caixa da Companhia.

#### 21. OPERAÇÕES POR SEGMENTO

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

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e conclui que a Sociedade opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

#### 22. OUTRAS INFORMAÇÕES

(a) Em atendimento à instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a empresa contratada para auditar as informações trimestrais findas em 31 de março de 2013 e as demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2012 da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. não prestou outros serviços que não o de auditoria externa.

(b) A Sociedade não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhistas cível, que devessem estar registrados nas informações trimestrais findas em 31 de março de 2013 e nas demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2012.

#### 23. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As informações contábeis intermediárias foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 02 de maio de 2013.

## **Notas Explicativas**

### **ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 MARÇO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em reais)

#### **24. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Em 11 de abril de 2013, a Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. liquidou a 4ª e 5ª série de CRI cujo montante de emissão foi de R\$ 45.020.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da  
Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

#### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2013, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

#### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performe by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

#### Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

#### Outros assuntos

#### Demonstrações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações intermediárias do valor adicionado (DVA), referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2013, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de qualquer fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 6 de maio de 2013.

Mario Vieira Lopes  
Contador - CRC-RJ-60.611/O Contador - CRC-RJ-071138/O-5

Paulo Buzzi Filho

## **Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

A Companhia não possui Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente.

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Eu, Fernando Cesar Brasileiro, brasileiro, administrador de empresas, separado judicialmente, portador da Cédula de Identidade RG nº 17.025.342/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 082.354.358-70, na qualidade de diretor de relações com investidores da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 12.130.744/0001-00 com sede na Rua Bandeira Paulista, 600 - 7º andar, cj 74, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04532-0001 declaro para os fins do artigo 25 da Instrução nº 480, de 07 de dezembro de 2009 que:

(i) revi, discuti e concordei com as informações trimestrais findas em 31 de março de 2013

Eu, Elizabeth Alves Gomes, brasileira, administradora de empresas, separada consensualmente, portadora da Cédula de Identidade RG nº 8.502.093/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 535.705.108-91, na qualidade de diretora comercial e de distribuição da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 12.130.744/0001-00 com sede na Rua Bandeira Paulista, 600 - 7º andar, cj 74, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04532-0001 declara para os fins do artigo 25 da Instrução nº 480, de 07 de dezembro de 2009 que:

(i) revi, discuti e concordei com as informações trimestrais findas em 31 de março de 2013

Eu, Arley Custódio Fonseca, brasileiro, administrador de empresas, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 27.946.485-X /SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 307.140.588-07, na qualidade de diretor de estruturação e operações da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 12.130.744/0001-00 com sede na Rua Bandeira Paulista, 600 - 7º andar, cj 74, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04532-0001 declaro para os fins do artigo 25 da Instrução nº 480, de 07 de dezembro de 2009 que:

(i) revi, discuti e concordei com as informações trimestrais findas em 31 de março de 2013

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes**

Eu, Fernando Cesar Brasileiro, brasileiro, administrador de empresas, separado judicialmente, portador da Cédula de Identidade RG nº 17.025.342/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 082.354.358-70, na qualidade de diretor de relações com investidores da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 12.130.744/0001-00 com sede na Rua Bandeira Paulista, 600 - 7º andar, cj 74, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04532-0001 declaro para os fins do artigo 25 da Instrução nº 480, de 07 de dezembro de 2009 que:

(i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes contratados pela Companhia, BKR - Lopes Machado Auditores, referente as informações trimestrais findas em 31 de março de 2013

Eu, Elizabeth Alves Gomes, brasileira, administradora de empresas, separada consensualmente, portadora da Cédula de Identidade RG nº 8.502.093/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 535.705.108-91, na qualidade de diretora comercial e de distribuição da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 12.130.744/0001-00 com sede na Rua Bandeira Paulista, 600 - 7º andar, cj 74, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04532-0001 declara para os fins do artigo 25 da Instrução nº 480, de 07 de dezembro de 2009 que:

(i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes contratados pela Companhia, BKR - Lopes Machado Auditores, referente as informações trimestrais findas em 31 de março de 2013

Eu, Arley Custódio Fonseca, brasileiro, administrador de empresas, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 27.946.485-X /SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 307.140.588-07, na qualidade de diretor de estruturação e operações da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 12.130.744/0001-00 com sede na Rua Bandeira Paulista, 600 - 7º andar, cj 74, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04532-0001 declaro para os fins do artigo 25 da Instrução nº 480, de 07 de dezembro de 2009 que:

(i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes contratados pela Companhia, BKR - Lopes Machado Auditores, referente as informações trimestrais findas em 31 de março de 2013