

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 30/06/2013	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012	8
--------------------------------	---

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	35
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	37
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	38
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	39
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	400
Preferenciais	0
Total	400
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	187	56
1.01	Ativo Circulante	177	50
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	114	45
1.01.06	Tributos a Recuperar	39	5
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	39	5
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	24	0
1.01.08.03	Outros	24	0
1.01.08.03.01	Despesas Reembolsáveis - Operações Fiduciárias	24	0
1.02	Ativo Não Circulante	10	6
1.02.03	Imobilizado	10	6
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10	6

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	187	56
2.01	Passivo Circulante	115	4
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	18	0
2.01.02	Fornecedores	66	4
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	66	4
2.01.03	Obrigações Fiscais	31	0
2.03	Patrimônio Líquido	72	52
2.03.01	Capital Social Realizado	400	400
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-328	-348

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2013 à 30/06/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	264	467	0	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-13	-31	0	0
3.03	Resultado Bruto	251	436	0	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-294	-410	-54	-83
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-188	-410	-54	-83
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-106	0	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-43	26	-54	-83
3.06	Resultado Financeiro	0	1	1	3
3.06.01	Receitas Financeiras	0	1	1	3
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-43	27	-53	-80
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-7	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-43	20	-53	-80
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-43	20	-53	-80
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,01075	0,05000	-0,13250	-0,20000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,01075	0,05000	-0,13250	-0,20000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2013 à 30/06/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	-43	20	-53	-80
4.03	Resultado Abrangente do Período	-43	20	-53	-80

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	75	-82
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	22	-81
6.01.01.01	Lucro do exercício	20	0
6.01.01.02	Depreciação	2	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	53	-1
6.01.02.01	Contas a Pagar	62	0
6.01.02.02	Tributos a Recuperar	-34	0
6.01.02.03	Obrigações Sociais e Trabalhistas	18	0
6.01.02.04	Despesas Reembolsáveis	-24	0
6.01.02.05	Tributos a Pagar	31	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-6	0
6.02.01	Aquisição de Imobilizado	-6	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	100
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	69	18
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	45	75
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	114	93

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/06/2013**(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	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	20	0	20
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20	0	20
5.07	Saldos Finais	400	0	0	-328	0	72

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012**(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	300	0	0	-232	0	68
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	300	0	0	-232	0	68
5.04	Transações de Capital com os Sócios	100	0	0	0	0	100
5.04.01	Aumentos de Capital	100	0	0	0	0	100
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-81	0	-81
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-81	0	-81
5.07	Saldos Finais	400	0	0	-313	0	87

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/06/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/06/2012
7.01	Receitas	467	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	467	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-112	0
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-31	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-81	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	355	0
7.04	Retenções	-2	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	353	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1	3
7.06.02	Receitas Financeiras	1	3
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	354	3
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	354	3
7.08.01	Pessoal	246	36
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	47	11
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	41	37
7.08.03.02	Aluguéis	41	0
7.08.03.03	Outras	0	37
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	20	-81
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	20	-81



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, 10 de julho 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\$ 89 milhões no semestre findo em 30 de junho de 2013, encerrando o período com lucro líquido de 20 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 e em 29 de maio de 2013 liquidou o 10º CRI cujo volume de emissão foi de R\$ 15.127.

As 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.

O panorama do mercado de securitização imobiliária está favorável e apresenta grande potencial de crescimento para os próximos anos.

Com base neste cenário econômico atual e analisando as operações previstas no pipeline, a Companhia possui expectativa de atingir meta de R\$ 1 bilhão de emissões de CRI no ano de 2013.

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

(anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A Companhia Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. é uma sociedade anônima, cuja sede social na cidade de São Paulo – SP. Sua controladora é a Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda.

A Companhia 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 trimestre findo em 31 de março de 2013.

2. BASES DE PREPARAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

As demonstrações financeiras intermediárias foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB.

As informações contábeis intermediárias foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 10 de julho de 2013.

Notas Explicativas

ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A. (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

2.1 Bases de apresentação

2.1.1 Bases de mensuração

As informações semestrais foram elaboradas no custo histórico que consiste no valor baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

2.1.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

As informações trimestrais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

2.1.3 Uso de estimativas e julgamentos

As demonstrações financeiras intermediárias foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

Notas Explicativas

ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A. (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

Caixas 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.

3.2 Imobilizado

São apresentados ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas de valor recuperável, se for o caso.

A depreciação é calculada pelo método linear ao longo da vida útil. A estimativa da administração da vida útil do seu imobilizado é 5 anos.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

O valor residual e vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso.

3.3 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

Notas Explicativas

ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A. (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

3.4 Outros ativos e passivos

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

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável, quando aplicável. Em 30 de junho de 2013 a Companhia não apurou a necessidade de ajustes, por recuperação de ativos.

3.5 Instrumentos Financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros em duas categorias: (i) ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e (ii) empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial de cada operação.

Em 30 de junho de 2013 e 31 de dezembro de 2012, a Companhia não possuía ativos financeiros classificados como mantidos até o vencimento e disponíveis para venda.

3.6 Passivos financeiros

3.6.1. Classificação como dívida ou instrumento de capital

Notas Explicativas

ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A. (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

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

3.6.2 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.

Notas Explicativas

ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A. (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

3.7 Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários

São registrados pelo seu valor de aquisição e captação, respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997. O saldo de securitização é demonstrado pelo valor líquido, no ativo ou no passivo, conforme o caso, na rubrica "Operações securitizadas", conforme descrito na Nota Explicativa 19.

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 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

Notas Explicativas

ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A. (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

como de perdas remotas não são provisionados ou divulgados.

Obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia questionou a inconstitucionalidade de tributos.

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.

3.11 Imposto de renda e contribuição social

São calculados com base nas alíquotas vigentes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, para fins de determinação de exigibilidade. Portanto as inclusões ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou exclusões de receitas, temporariamente não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente geram créditos ou débitos tributários diferidos.

Os créditos tributários diferidos decorrentes de prejuízo fiscal ou base negativa da contribuição social são reconhecidos somente na extensão em que sua realização seja provável.

3.12 Lucro (Prejuízo) por ação

O lucro (prejuízo) básico por ação deve ser calculado dividindo-se o lucro/ prejuízo do exercício atribuível

Notas Explicativas

ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A. (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

ao acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o exercício.

O lucro (prejuízo) diluído por ação é calculado considerando o lucro líquido atribuível aos acionistas e a quantidade média ponderada de ações em circulação, acrescida dos efeitos de todas as ações potenciais. Os instrumentos e contratos que possam resultar na emissão de ações podem ser consideradas como as referidas ações potenciais.

3.13 Novas normas, alterações e interpretações

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações são efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2015, e não foram adotadas na preparação dessas informações trimestrais. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas a seguir. A Companhia não planeja adotar essas normas de forma antecipada.

IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros - 2010 e 2009)

O IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob o IFRS 9 (2009), ativos financeiros são classificados e mensurados baseados no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. IFRS 9 (2010) introduz adições em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de classificação e mensuração do IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor recuperado de ativos financeiros e contabilidade de hedge.

O IFRS 9 (2010 e 2009) é efetivo para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015. A adoção do IFRS 9 (2010) não deve causar um impacto nos ativos e passivos financeiros da Companhia.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes, correspondentes a essa norma.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Notas Explicativas**ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**
(anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

No trimestre findo em 30 de junho 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>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Bancos	63	45
Aplicações financeiras	<u>51</u>	-
	<u>114</u>	<u>45</u>

As aplicações financeiras referem-se a operações de renda fixa, em sua maioria indexadas a 93,5% dos Certificados de Depósitos Interbancários (“CDI”), com liquidez imediata, com o próprio emissor do instrumento sem penalidade de juros, nem perda significativa de valor.

Notas Explicativas**ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**
(anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

5. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>30/06/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Impostos retidos em prestação de serviços	9	-
Impostos retidos de aplicações financeiras	22	2
Antecipações de imposto de renda e de contribuição social do próprio exercício	4	-
Saldo credor de impostos recolhidos em exercícios anteriores	<u>4</u>	<u>3</u>
Total de impostos a compensar	<u><u>39</u></u>	<u><u>5</u></u>

6. IMOBILIZADO

	<u>30.06.2013</u>					<u>31.12.2012</u>		
	<u>10</u>					<u>6</u>		
	<u>10</u>					<u>6</u>		
	Taxa anual de depreciação- %	Custo Corrigido	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Adições	Custo Corrigido	Depreciação Acumulada	Valor Líquido
Equipamentos de informática	20%	6	-	6	5	11	(1)	10

Notas Explicativas**ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**
(anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

7. DESPESAS REEMBOLSÁVEIS POR PROJETO

	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Despesas Reembolsáveis – CRI 004-05 (*)	<u>24</u>	-
	<u>24</u>	=

(*) O referido saldo foi recebido em 02 de julho de 2013 e refere-se a reembolsos de custos da operação.

8. IMPOSTOS TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

	<u>30/06/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Impostos e contribuições sobre o lucro	6	-
Impostos e contribuições a recolher	<u>25</u>	-
Total de impostos a compensar	<u>31</u>	=

9. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Durante o trimestre findo em 30 de junho de 2013 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. não pagou honorários a seus administradores.

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**10.1. 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.

Notas Explicativas**ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**
(anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

10.2. 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.

10.3. 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.

11. RECEITA LÍQUIDA

	01.04.2013- <u>30.06.2013</u>	01.01.2013- <u>30.06.2013</u>	01.04.2012- <u>30.06.2012</u>	01.01.2012- <u>30.06.2012</u>
Receita	<u>264</u>	<u>467</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.**
(anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

12. CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS

	<u>01.04.2013- 30.06.2013</u>	<u>01.01.2013- 30.06.2013</u>	<u>01.04.2012- 30.06.2012</u>	<u>01.01.2012- 30.06.2012</u>
Tarifas Cetip	(1)	(4)	-	-
Tarifas Banco Liquidante	(8)	(16)	-	-
Outros Custos com Sistemas	<u>(4)</u>	<u>(11)</u>		
Total	<u>(13)</u>	<u>(31)</u>	=	=

13. 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:

01.04.2013- 30.06.2013	01.01.2013- 30.06.2013	01.04.2012- 30.06.2012	01.01.2012- 30.06.2012
---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------

Notas Explicativas**ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**
(anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

Despesas com Pessoal	(97)	(189)	(18)	(36)
Despesas com Encargos Trabalhistas	(27)	(57)	(4)	(8)
Serviços de terceiros	(30)	(82)	(8)	(14)
Despesas com anúncios e publicações	(6)	(39)	(22)	(22)
Despesas com informática e telecomunicações	(1)	(3)	-	-
Despesas com Impostos	(27)	(40)	(2)	(3)
Classificadas como:				
Despesas administrativas	(155)	(331)	(30)	(58)
Despesas de comercialização	(6)	(39)	(22)	(22)
Despesas tributárias	<u>(27)</u>	<u>(40)</u>	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>
	<u>(188)</u>	<u>(410)</u>	<u>(54)</u>	<u>(83)</u>

14. RECEITA FINANCEIRA

	<u>01.04.2013- 30.06.2013</u>	<u>01.01.2013- 30.06.2013</u>	<u>01.04.2012- 30.06.2012</u>	<u>01.01.2012- 30.06.2012</u>
Rendimento de aplicação financeira	=	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>3</u>

15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

Notas Explicativas**ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**
(anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>01.04.2013</u> <u>30.06.2013</u>	<u>01.01.2013-</u> <u>30.06.2013</u>
Despesas correntes:		
IRPJ	-	(4)
CSLL	=	<u>(3)</u>
	=	<u>(7)</u>

15.2 Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

	<u>01.04.2013-</u> <u>30.06.2013</u>	<u>01.01.2013-</u> <u>30.06.2013</u>	<u>01.04.2012-</u> <u>30.06.2012</u>	<u>01.01.2012-</u> <u>30.06.2012</u>
Lucro (Prejuízo) do período antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	<u>(43)</u>	<u>20</u>	<u>(53)</u>	<u>(80)</u>

16. LUCRO/ PREJUÍZO POR AÇÃO

	<u>01.04.2013</u> <u>30.06.2013</u>	<u>01.01.2013-</u> <u>30.06.2013</u>	<u>01.04.2012-</u> <u>30.06.2013</u>	<u>01.01.2012-</u> <u>30.06.2012</u>
Lucro Líquido (Prejuízo) do período atribuível aos acionistas da controladora	(43)	20	(53)	(80)

Notas Explicativas**ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**
(anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

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	(0,11)	0,05	(0,25)	(0,38)

Notas Explicativas

ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A. (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Em 30 de junho de 2013 e 31 de dezembro de 2012, a Companhia não possuía operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

17.1 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.

17.2 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.

17.3 Gestão de capital

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

17.4 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

Notas Explicativas

ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A. (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

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.

17.5 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 30 de junho 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.

17.6 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.

17.7 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.

17.8 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 liquidas da provisão para crédito de liquidação duvidosa.

17.9 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.

Notas Explicativas

ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A. (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

17.10 Valor justo dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Sociedade no trimestre findo em 30 de junho 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.

17.11 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.

Notas Explicativas**ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**
(anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

18 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS FIDUCIÁRIAS

Em atenção ao disposto no art. 12, da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, em virtude da administração dos patrimônios separados e da respectiva manutenção dos registros contábeis independentes a cada um deles observada pela Sociedade, demonstramos a seguir as informações contábeis para o semestre findo em 30 de junho de 2013 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2012:

18.1 Balanço fiduciário

	<u>Referência</u>	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Ativo circulante:			
Caixa e equivalentes de caixa	18.2	23.837	-
Aplicações financeiras	18.3	1.305	-
Contas a receber	18.4	17.395	-
Ativo não circulante-			-
Contas a receber	18.4	<u>68.681</u>	
Total do ativo		<u>111.218</u>	
Passivo circulante-			
Cessão de crédito a pagar	18.5	21.923	-
Contas a pagar	18.6	17.395	-
Outras contas a pagar		1.891	
Passivo não circulante			
Contas a pagar	18.6	68.681	-
Outras contas a pagar		1.328	-
Total do passivo		<u>111.218</u>	=

18.2 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Bancos	1.599	-
Aplicações Compromissadas (*)	<u>22.238</u>	-
	<u>23.837</u>	=

(*) Aplicações compromissadas referem-se aos valores

Notas Explicativas

ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A. (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

aplicados em bancos de primeira linha para liberação da cessão de crédito mediante avanços de obra com rentabilidade média de 99,5% do CDI.

18.3 APLICAÇÕES FINANCEIRAS

O montante registrado sobre a rubrica de aplicações financeiras refere-se aos fundos de reserva constituídos como garantia das operações formados de três parcelas de CRI a pagar com rentabilidade média de 95% do CDI.

18.4 CONTAS A RECEBER

Referem-se a operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com as Leis nº 9.514/97 e nº 10.931/04, as quais dispõem, respectivamente, sobre os Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRIs e as Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI (em conjunto "Títulos Imobiliários").

Foi instituído o regime fiduciário para os recebíveis nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97 e artigo 23 da Lei nº 10.931/04, os quais passaram a constituir patrimônio separado com o propósito exclusivo de lastrearem os referidos títulos imobiliários, não se confundindo, portanto, com o patrimônio da Sociedade.

Os títulos imobiliários são emitidos sem garantia flutuante, na maioria das vezes com alienação fiduciária em garantia, em todos os casos com coobrigação da cedente dos recebíveis e taxa de juros e atualização monetária.

Notas Explicativas**ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**
(anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

	Curto Prazo		Longo Prazo	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
CRI 001	1.634	-	6.048	-
CRI 002	3.705	-	13.081	-
CRI 003	1.330	-	1.480	-
CRI 004	6.534	-	30.543	-
CRI 005	1.456	-	5.292	-
CRI 010	2.736	-	12.237	-
	<u>17.395</u>	<u>-</u>	<u>68.681</u>	<u>-</u>

18.5 Cessão de crédito a pagar

O saldo registrado na conta de cessão de crédito a pagar está relacionado com as liberações de dinheiro aos cedentes mediante avanço de obra, recursos estes que ficam aplicados em bancos de primeira linha com rendimentos compatíveis aos de mercado e que são repassados aos cedentes auferidos com rendimento das compromissadas.

18.6 Contas a pagar

Representa os valores a pagar aos investidores, detentores dos CRI.

18.7 Informações complementares sobre a emissão de CRI

Conforme previsto no artigo 3º da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, apresentamos a seguir os seguintes dados relativos a:

- Aquisição, retrocessão, pagamento e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRI.
- Atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI emitidos a que se refere o parágrafo 7º do artigo 7º da referida Instrução, se for o caso.

18.8 Aquisições do exercício

Notas Explicativas**ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.**
(anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

Série	Data	Valor da Aquisição
4 ^a	28/03/2013	38.267
5 ^a	28/03/2013	6.753
10 ^a	22/05/2013	15.127

18.9 Retrocessões

Não ocorreram retrocessões no semestre findo em 30 de junho de 2013.

18.10 Pagamentos

Os pagamentos dos créditos vinculados à emissão de CRI foram realizados no prazo e nas condições determinadas quando de sua aquisição.

18.11 Inadimplência

Não ocorreram inadimplências no semestre findo em 30 de junho de 2013.

19 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.

20 OUTRAS INFORMAÇÕES

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 30 de junho 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.

Notas Explicativas

ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.
(anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 JUNHO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas e Administradores 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) referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2013, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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 e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), 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 Performed 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 de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2013, cuja apresentação nas informações financeiras intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum 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.

Revisão das informações intermediárias, do trimestre findo em 30 de junho de 2012 e auditoria das informações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2012

As informações e os valores correspondentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2012, apresentado para fins de comparação, foram revisados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 17 de julho de 2012, o qual não conteve nenhuma modificação. As informações e os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, apresentado para fins de comparação, foram anteriormente examinados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 01 de março de 2013, o qual não teve nenhuma modificação.

São Paulo, 14 de agosto de 2013.

ERNST & YOUNG TERCO

Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Acyr de Oliveira Pereira
Contador CRC-1SP220266/O-0

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 30 de junho 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 30 de junho 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 30 de junho 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 Relatório de Revisão Especial contratados pela Companhia, Ernst & Young Terco Auditores Independentes , referente as informações trimestrais findas em 30 de junho 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 Relatório de Revisão Especial contratados pela Companhia, Ernst & Young Terco Auditores Independentes , referente as informações trimestrais findas em 30 de junho 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 Relatório de Revisão Especial contratados pela Companhia, Ernst & Young Terco Auditores Independentes , referente as informações trimestrais findas em 30 de junho de 2013.