

# 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 30/09/2013	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	8
--------------------------------	---

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

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

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

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	37
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	39
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	40
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	41
--	----

Motivos de Reapresentação	42
---------------------------	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</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 30/09/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
1	Ativo Total	673	56
1.01	Ativo Circulante	662	50
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	503	45
1.01.06	Tributos a Recuperar	124	5
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	124	5
1.01.07	Despesas Antecipadas	22	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	13	0
1.01.08.03	Outros	13	0
1.01.08.03.01	Despesas Reembolsáveis - Operações Fiduciárias	13	0
1.02	Ativo Não Circulante	11	6
1.02.03	Imobilizado	11	6
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	11	6

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
2	Passivo Total	673	56
2.01	Passivo Circulante	398	4
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	42	0
2.01.02	Fornecedores	257	4
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	257	4
2.01.03	Obrigações Fiscais	99	0
2.03	Patrimônio Líquido	275	52
2.03.01	Capital Social Realizado	400	400
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-125	-348

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	573	1.021	0	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-28	-59	0	0
3.03	Resultado Bruto	545	962	0	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-267	-658	-12	-95
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-267	-658	-12	-95
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	278	304	-12	-95
3.06	Resultado Financeiro	3	4	1	3
3.06.01	Receitas Financeiras	3	4	1	3
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	281	308	-11	-92
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-78	-85	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	203	223	-11	-92
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	203	223	-11	-92
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,50750	0,55750	-0,02750	-0,23000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	203	223	-11	-92
4.03	Resultado Abrangente do Período	203	223	-11	-92

**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 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	463	-103
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	225	-92
6.01.01.01	Lucro do exercício	223	-92
6.01.01.02	Depreciação	2	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	262	-11
6.01.02.01	Contas a Pagar	253	-2
6.01.02.02	Tributos a Recuperar	-119	-2
6.01.02.03	Obrigações Sociais e Trabalhistas	42	-7
6.01.02.04	Despesas Reembolsáveis	-13	0
6.01.02.05	Tributos a Pagar	99	0
6.01.03	Outros	-24	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-5	0
6.02.01	Aquisição de Imobilizado	-5	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	100
6.03.01	Aumento de Capital	0	100
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	458	-3
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	45	75
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	503	72

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013****(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	223	0	223
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	223	0	223
5.07	Saldos Finais	400	0	0	-125	0	275

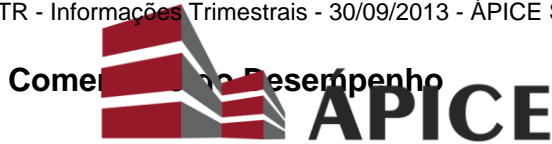


**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012****(Reais Mil)**

<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	-231	0	69
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	300	0	0	-231	0	69
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	-92	0	-92
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-92	0	-92
5.07	Saldos Finais	400	0	0	-323	0	77

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
7.01	Receitas	1.064	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.064	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-267	-95
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-59	-95
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-208	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	797	-95
7.04	Retenções	-2	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	795	-95
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4	3
7.06.02	Receitas Financeiras	4	3
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	799	-92
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	799	-92
7.08.01	Pessoal	397	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	348	0
7.08.01.02	Benefícios	27	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	22	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	136	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	43	0
7.08.03.02	Aluguéis	43	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	223	-92
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	223	-92



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, 13 de novembro de 2013**

## **Comentário do Desempenho da Companhia – 3º Trimestre de 2013**

### **Contexto Econômico**

#### **Cenário Econômico**

No Cenário local, após enfraquecimento em meio à onda de protestos que tomou conta do país em junho e julho, a economia deu sinais de estabilização no final do 3º trimestre de 2013. No cenário global o destaque foi a decisão do Federal Reserve Bank (FED) de manter os estímulos a liquidez dos mercados através da compra diária de títulos e do Congresso americano ter aceitado o aumento temporário de gastos para evitar um desgaste e atrasos nos pagamentos dos títulos de emissão dos Estados Unidos no mercado.

#### **Inflação**

O IPCA-15 (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) subiu 0,27% em setembro e a inflação em doze meses caiu de 6,1% em agosto para 5,9% em setembro, porém os níveis de inflação permanecem elevados.

#### **Câmbio**

No mercado de câmbio, a taxa de câmbio se apreciou, porém com o início do programa de leilões de dólares realizado pelo Banco Central, o adiamento da redução dos estímulos monetários norte-americanos e dados melhores na China levaram à valorização do real.

#### **Política Fiscal**

O setor público registrou superávit primário de R\$ 432 milhões em agosto. Nos últimos 12 meses, o superávit primário recuou de 1,9% em julho para 1,8% do PIB. O superávit primário recorrente – excluindo as receitas e despesas atípicas – recuou 0,1 p.p. para 1,4% do PIB. Este foi o resultado mais baixo desde fevereiro. Os resultados baixos foram determinados pela performance fraca de governos regionais, os cortes de impostos, a lenta recuperação da atividade econômica e o crescimento de gastos acima da tendência de crescimento da economia.

#### **Taxa de Juros**

No seu último relatório de inflação, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central reforçou a estratégia atual de implementação do aperto das condições monetárias. O relatório trouxe projeções de inflação para 2014 acima do esperado, em 5,7% tanto no cenário de referência (taxas de juros e câmbio constantes) quanto no de mercado (projeções de mercado para juros e câmbio). Dado o crescimento moderado



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

e a estabilidade recente da taxa de câmbio, o mercado mantém a expectativa de aumento dos juros.

Para o próximo trimestre o consenso de mercado e de que a inflação continuará pressionada, mas alta de juros e câmbio mais apreciado reduzem os riscos. Com a menor tensão nos mercados, as condições financeiras melhoraram. No entanto, a confiança dos empresários na indústria e no setor de serviços continua baixa. O percentual de estoques considerados excessivos pelos empresários industriais subiu, e a criação de empregos ainda está lenta. De qualquer modo, a tendência da economia aponta para um quarto trimestre melhor do que o terceiro trimestre deste ano.

### **Mercado de Securitização**

Quanto ao mercado de securitização o montante de emissões acumulado até o final do 3º trimestre de 2013 foi da ordem de R\$ 9.2 bilhões, sendo este montante muito próximo ao total emitido durante todo o ano de 2012 que demonstra que apesar da instabilidade do cenário econômico a demanda pelo Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs) permanece aquecida.

### **Comentário do Desempenho**

A Companhia no terceiro trimestre de 2013, concluiu 4 (quatro) novas operações de aquisição de recebíveis imobiliários, envolvendo valores na ordem de R\$ 721 milhões (valor de face dos créditos). Em consequência, a aquisição desses créditos viabilizou a emissão de 4 (quatro) novos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), no valor total de R\$ 277,3 milhões. A companhia registrou, no terceiro trimestre de 2013, um lucro líquido de R\$ 223 mil, gerado pelas operações de securitização realizadas no período e por ganhos originados de aplicações financeiras. Quando comparada aos primeiro e segundo trimestres percebe-se um aumento do número e do volume de transações em decorrência do amadurecimento dos esforços de negócios nos meses anteriores, pois a Companhia ainda está em seu primeiro ano de operação.

O segmento de créditos pulverizados continuará sendo o principal produto da companhia, no que se refere à obtenção de resultados e as operações no segmento de operações corporativas continuarão a ser exploradas. Os principais parceiros para as operações de alto volume corporativas continuarão a ser originadas por parceiros bancários, porém neste segmento os ganhos continuarão a ser reduzidos, devido a alta concorrência.

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

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

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

A Companhia Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. (anteriormente denominado Portfólio Securitizadora 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 Companhia 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 pela Diretoria e sua emissão foi autorizada em 13 de novembro 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 SETEMBRO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em milhares de reais)

#### 2.1 Bases de apresentação

##### 2.1.1 Bases de mensuração

As informações trimestrais foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, entre outros. A Companhia elabora suas informações trimestrais, exceto as informações de fluxo de caixa, utilizando a contabilização pelo regime de competência.

##### 2.1.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

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

##### 2.1.3 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das informações trimestrais estão de acordo com as normas emitidas pelo CPC e as normas IFRS que exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

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

## Notas Explicativas

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

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

### 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

#### 3.1 Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, a Companhia não tem transações referenciadas em moeda e estrangeira

#### 3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Caixas e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 (noventa) dias da data da aplicação, principalmente em aplicações compromissadas e Certificado de Depósito Bancário - CDB. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, considerando os rendimentos proporcionalmente a auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

#### 3.3 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) acumulada.

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

A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às 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 as seguintes, sem terem sofrido qualquer alteração:

## Notas Explicativas

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

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

#### Equipamentos de Informática – 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 a cada encerramento de exercício financeiro e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis .

#### 3.4 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 Companhia não possui benefícios de longo prazo a empregados.

Em atendimento à Deliberação CVM nº 600/2009, a Companhia informa que não possui planos de outorga de opção de compra de ações de sua emissão, assim como não oferece ou participa de planos que tenham por objetivo a complementação da aposentadoria ou a cobertura da assistência médica na fase de aposentadoria, para seus administradores e empregados. Da mesma forma, não oferece benefícios representados por custos com demissão além daqueles legalmente instituídos pela legislação.



## Notas Explicativas

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

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

#### 3.5 Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor 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 setembro de 2013 a Companhia não apurou a necessidade de ajustes, por recuperação de ativos.

#### 3.6 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.

## Notas Explicativas

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

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

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

#### 3.7 Passivos financeiros

##### 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 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 Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários (patrimônio separado)

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

## Notas Explicativas

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

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

caso, demonstrado no quadro Demonstrações Financeiras Fiduciárias conforme descrito na Nota Explicativa 19.

#### 3.9 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia 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 Companhia 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 Companhia 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.

#### 3.10 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 como de perdas remotas não são provisionados ou divulgados.

Obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

## Notas Explicativas

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

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

#### 3.11 Reconhecimento de receitas

A receita da Companhia é composta pela taxa de estruturação das emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e dos serviços prestados referente a gestão dos recebíveis imobiliários.

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Securitizadora e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre a prestação de serviços.

#### 3.12 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.

#### 3.13 Lucro (Prejuízo) por ação

O lucro (prejuízo) por ação deve ser calculado dividindo-se o lucro/ prejuízo do período atribuível aos acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o 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 SETEMBRO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em milhares de reais)

#### 3.14 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.

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

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

**4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

No trimestre findo em 30 de setembro 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>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Bancos	240	45
Aplicações Financeiras		
Compromissadas -DI	<u>263</u>	-
	<u>503</u>	<u>45</u>

As aplicações financeiras referem-se a operações de renda fixa, indexadas a 93,5% dos Certificados de Depósitos Interbancários (“CDI”), em operações chamadas” Aplicações Financeiras Compromissadas “DI” na qual o banco vende títulos de sua emissão e se compromete a dar liquidez diária, a qualquer momento.

**5 TRIBUTOS A RECUPERAR**

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Impostos retidos em prestação de serviços	23	-
Impostos retidos de aplicações financeiras	80	2
Antecipações de imposto de renda e de contribuição social do próprio exercício	19	-
Saldo credor de impostos recolhidos em exercícios anteriores	<u>2</u>	<u>3</u>
Total de impostos a compensar	<u>124</u>	<u>5</u>

**6 IMOBILIZADO**

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Imobilizado	<u>11</u>	<u>6</u>
	<u>11</u>	<u>6</u>

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

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

	Taxa anual de depreciação- %	Custo Corrigido	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Adições	Custo Corrigido	Depreciação Acumulada	Valor Líquido
Equipamentos de informática	20%	6	-	6	7	13	(2)	11

**7 DESPESAS REEMBOLSÁVEIS POR PROJETO**

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Despesas Reembolsáveis (*)	<u>13</u>	=
	<u>13</u>	=

(\*) Despesas Reembolsáveis de Projetos referem-se a valores pagos com caixa proprietário antes da liquidação financeira da operação para registro do CRI na Cetip, valores estes que já foram reembolsados em outubro de 2013.

**8 OBRIGAÇÕES FISCAIS**

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Impostos e contribuições sobre o lucro	85	-
Impostos e contribuições a recolher	<u>14</u>	=
Total de impostos a recolher	<u>99</u>	=

**9 PARTES RELACIONADAS**

Durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2013 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não possui transações com partes relacionadas.

## Notas Explicativas

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

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

## 10 REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

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

## 11 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### 11.1. Capital social

O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 400.000 dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

### 11.2. 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 Companhia não possui reserva legal constituída, pois o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 não apurou lucro.

### 11.3. 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.

## 12 RECEITA LÍQUIDA

	01.07.2013- <u>30.09.2013</u>	01.01.2013- <u>30.09.2013</u>	01.07.2012- <u>30.09.2012</u>	01.01.2012- <u>30.09.2012</u>
Receita Bruta	597	1.064	-	-
(-) Tributos	<u>(24)</u>	<u>(43)</u>	=	=
Receita Líquida	<u>573</u>	<u>1.021</u>	=	=



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

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

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

**13 CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS**

	<u>01.07.2013-</u> <u>30.09.2013</u>	<u>01.01.2013-</u> <u>30.09.2013</u>	<u>01.07.2012-</u> <u>30.09.2012</u>	<u>01.01.2012-</u> <u>30.09.2012</u>
Tarifas Cetip	(12)	(16)	-	-
Tarifas Banco Liquidante	(9)	(25)	-	-
Outros Custos com Sistemas	<u>(7)</u>	<u>(18)</u>		
Total	<u>(28)</u>	<u>(59)</u>	=	=

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

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

**14 DESPESAS POR NATUREZA**

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

	01.07.2013- 30.09.2013	01.01.2013- 30.09.2013	01.07.2012- 30.09.2012	01.01.2012- 30.09.2012
Despesas com Pessoal	(114)	(303)	(8)	(52)
Despesas com Encargos Trabalhistas	(37)	(94)	-	-
Serviços de terceiros	(59)	(141)	(4)	(40)
Despesas com anúncios e publicações	(20)	(59)	-	-
Despesas com informática e telecomunicações	(1)	(4)	-	(3)
Despesas com Impostos	(36)	(57)	-	-
Total	(267)	(658)	(12)	(95)
Classificadas como:				
Despesas administrativas	(211)	(542)	(12)	(95)
Despesas de comercialização	(20)	(59)	-	-
Despesas tributárias	<u>(36)</u>	<u>(57)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(267)</u>	<u>(658)</u>	<u>(12)</u>	<u>(95)</u>

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

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

**15 RECEITA FINANCEIRA**

	<u>01.07.2013- 30.09.2013</u>	<u>01.01.2013- 30.09.2013</u>	<u>01.07.2012- 30.09.2012</u>	<u>01.01.2012- 30.09.2012</u>
Rendimento de aplicação financeira	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>1</u>	<u>3</u>

**16 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

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

	<u>01.07.2013 30.09.2013</u>	<u>01.01.2013- 30.09.2013</u>
Despesas correntes:		
IRPJ	(53)	(57)
CSLL	<u>(25)</u>	<u>(28)</u>
	<u>(78)</u>	<u>(85)</u>

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

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

## b. Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

	01.07.2013 30.09.2013	01.01.2013 30.09.2013
Lucro (prejuízo) do período antes dos impostos	281	308
Adições	-	-
Adições	-	-
Base de Cálculo	281	308
Alíquota normal de 15% Base de cálculo alíquota adicional	42	46
	122	128
Alíquota adicional	12	13
Total do IRPJ	54	49
Compensações	(1)	(2)
IRPJ	53	57
CSLL	25	28

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

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

**17 LUCRO POR AÇÃO**

	<u>01.07.2013</u> <u>30.09.2013</u>	<u>01.01.2013-</u> <u>30.09.2013</u>
Lucro Líquido (Prejuízo) do período atribuível aos acionistas da controladora	203	223
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro	400.000	400.000
Lucro Líquido (Prejuízo)	0,50750	0,55750

**18 INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

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

**18.1 Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado.****Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras**

Os instrumentos financeiros utilizados pela Companhia são Aplicações Financeiras Compromissadas DI e CDB DI que são títulos de renda fixa emitidos por banco de primeira linha e consideradas como expostas a baixo risco. Estes instrumentos são classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. Na mensuração subsequente são classificados na mesma categoria. Por se tratar de um instrumento com liquidez diária e recompra garantida na taxa pactuada na aplicação, os saldos das aplicações financeiras refletem o seu valor justo nas datas de avaliação.

## Notas Explicativas

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

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

#### 18.2 Considerações gerais

A Companhia 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 Companhia 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 Operações (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.

#### 18.3 Gestão de capital

A Companhia administra seu capital para garantir que possa continuar com suas atividades rotineiras mas o capital atual da Companhia poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Companhia pode vir a precisar de fonte de financiamento externas.

#### 18.4 Gestão de risco financeiro

A Companhia 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 Companhia 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.

#### 18.5 Exposição a riscos de taxas de juros

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.

## Notas Explicativas

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

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

#### 18.6 Gestão de risco de mercado

Os resultados das operações da Companhia estão restritos a sua capacidade de negociação de operações no mercado imobiliário. Com a finalidade de mitigar estes riscos, a Companhia 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.

#### 18.7 Gestão do risco de liquidez

A Companhia 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.

#### 18.8 Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia 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.

#### 18.9 Risco operacional

São riscos relacionados 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 Companhia 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.

Os riscos operacionais também podem estar relacionados com a perda de membros da equipe operacional da Companhia e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Companhia. O ganho da Companhia provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado bem como a companhia contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir CRI, entre outros. A Companhia avalia os riscos

## Notas Explicativas

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

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

relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências e restrições. A Companhia atua com a diversificação na contratação de seus fornecedores igualmente reconhecidos no mercado de modo a reduzir a dependência em relação aos prestadores de serviço em caso de falência dos mesmos ou alteração relevante da tabela de preços. No entanto, caso a Companhia não consiga implementar sua estratégia de diversificação dos prestadores de serviço a Companhia poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

#### 18.10 Valor justo dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia no trimestre findo em 30 de setembro 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 Companhia 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 Companhia utilize julgamentos para interpretar dados de mercado e estimar valores de realização mais adequados.

#### 18.11 Análise de sensibilidade

A Companhia 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 SETEMBRO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em milhares de reais)

**19 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 Companhia, demonstramos a seguir as informações contábeis para o trimestre findo em 30 de setembro de 2013 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2012:

## 19.1 Balanço fiduciário

	<u>Referência</u>	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Ativo circulante:			
Caixa e equivalentes de caixa	19.2	56.956	-
Aplicações financeiras	19.3	1.331	
Contas a receber	19.4	114.207	
Contas a receber – não securitizados	19.5	<u>63.052</u>	-
		<u>235.546</u>	
Ativo não circulante-			-
Contas a receber	19.4	<u>633.663</u>	
Total do ativo		<u>869.209</u>	
Passivo circulante-			
Cessão de crédito a pagar	19.6	119.540	-
Contas a pagar	19.7	114.207	-
Outras contas a pagar		<u>468</u>	
		<u>234.213</u>	
Passivo não circulante			
Contas a pagar	19.7	633.663	-
Outras contas a pagar		<u>1.331</u>	-
		<u>634.994</u>	
Total do passivo		<u>869.209</u>	=

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

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

## 19.2 Caixa e equivalente de caixa

	<u>30.09.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Bancos	6.221	-
Aplicações Compromissadas - DI(*)	<u>50.735</u>	-
	<u>56.956</u>	-

(\*) As aplicações compromissadas referem-se aos valores aplicados em bancos de primeira linha para liberação da cessão de crédito conforme avanço de obra com rentabilidade média de 99,5% do CDI.e liberação do fundo de performance a ser liberado para cedente mediante comprovação da entrega e uso do estabelecimento com rentabilidade média de 98% do CDI.

## 19.3 Aplicações financeiras

O montante de R\$ 1.331 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.

## 19.4 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 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 SETEMBRO DE 2013 E DE 2012  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Circulante		Não Circulante	
	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
CRI 001	1.593	-	5.454	-
CRI 002	3.635	-	12.365	-
CRI 003	1.171	-	1.264	-
CRI 004	6.241	-	29.921	-
CRI 005	1.423	-	5.007	-
CRI 007	8.787	-	130.769	-
CRI 008	679	-	4.406	-
CRI 010	2.847	-	11.636	-
CRI 013	-	-	101.243	-
CRI 016	87.831	-	331.598	-
<b>Total</b>	<b>114.207</b>	<b>-</b>	<b>633.663</b>	<b>-</b>
		-		-

**19.5 Contas a Receber Não Securitizado**

O saldo de R\$ 63.052 registrado nesta conta representa o montante a ser liquidado do CRI da Série 8.

**19.6 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 e em algumas operações as liberações das cessões de crédito ocorrem mediante avanço de obras, 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.

**19.7 Contas a pagar**

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

**19.8 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:

## Notas Explicativas

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

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

- 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.

#### 19.9 Aquisições do período

Série	Data	Valor de emissão
7 <sup>a</sup>	05/07/2013	R\$ 135.000
8 <sup>a</sup>	06/09/2013	R\$ 67.708
13 <sup>a</sup>	14/08/2013	R\$ 100.000
16 <sup>a</sup>	20/09/2013	R\$ 418.693

#### 19.10 Retrocessões

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

#### 19.11 Pagamentos

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

#### 19.12 Inadimplência

Não ocorreram inadimplências no trimestre findo em 30 de setembro de 2013.

#### 19.13 Rating

As emissões das séries 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10,13 e 16 foram realizadas em conformidade com a Instrução CVM nº 476, na qual não menciona a obrigatoriedade de atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI.

## Notas Explicativas

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

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

#### **20 CONTINGENCIAS**

Com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia e avaliação da Administração, não foram registradas provisões para contingências, e tampouco divulgou informações, pois não havia processos classificados como de perda provável e possível.

#### **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 Companhia opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

#### **22 OUTRAS INFORMAÇÕES**

Em atendimento à instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a empresa contratada para revisar as informações trimestrais findas em 30 de setembro 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.

#### **23 EVENTOS SUBSEQUENTES**

Em outubro de 2013, a Companhia liquidou a 6ª Série, 12ª Série, 15ª Série, 17ª Série, 19ª Série e 20ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários no montante total de emissão de R\$ 3.460 mil.

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

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 setembro de 2013, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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 nove meses findo em 30 de setembro 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 setembro 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 setembro de 2012, apresentado para fins de comparação, foram revisados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 05 de novembro 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, 13 de novembro de 2013.

ERNST & YOUNG  
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 setembro 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 setembro 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 setembro 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 setembro 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 setembro 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 setembro de 2013.

**Motivos de Reapresentação**

<b>Versão</b>	<b>Descrição</b>
2	Reapresentação para atender Protocolo/ANBIMA/ Ápice Securitizadora Imobiliária S.A./019/2013
3	Reapresentação para cumprir exigências ANBIMA