

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013 | 7 |
|--------------------------------|---|

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

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

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

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

| | |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 14 |
|--------------------|----|

Pareceres e Declarações

| | |
|--|----|
| Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva | 36 |
|--|----|

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

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

| | |
|--|----|
| Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes | 39 |
|--|----|

| | |
|---------------------------|----|
| Motivos de Reapresentação | 40 |
|---------------------------|----|

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações (Mil) | Último Exercício Social 31/12/2013 |
|----------------------------------|---|
| 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 | Último Exercício 31/12/2013 | Penúltimo Exercício 31/12/2012 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2011 |
|------------------------|--|--|---|---|
| 1 | Ativo Total | 1.540 | 56 | 77 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 1.480 | 50 | 77 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 580 | 45 | 1 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 0 | 0 | 73 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo | 0 | 0 | 73 |
| 1.01.02.01.02 | Títulos Disponíveis para Venda | 0 | 0 | 73 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 670 | 5 | 3 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 670 | 5 | 3 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 230 | 0 | 0 |
| 1.01.08.03 | Outros | 230 | 0 | 0 |
| 1.01.08.03.01 | Despesas Reembolsáveis - Operações Fiduciárias | 230 | 0 | 0 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 60 | 6 | 0 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 15 | 6 | 0 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 15 | 6 | 0 |
| 1.02.04 | Intangível | 45 | 0 | 0 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 45 | 0 | 0 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2013 | Penúltimo Exercício 31/12/2012 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2011 |
|------------------------|--------------------------------------|--|---|---|
| 2 | Passivo Total | 1.540 | 56 | 77 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 698 | 4 | 9 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 237 | 0 | 7 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 0 | 4 | 2 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 0 | 4 | 2 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 219 | 0 | 0 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 242 | 0 | 0 |
| 2.01.05.02 | Outros | 242 | 0 | 0 |
| 2.01.05.02.02 | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar | 25 | 0 | 0 |
| 2.01.05.02.04 | Contas a Pagar - Operações | 217 | 0 | 0 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 362 | 0 | 0 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 362 | 0 | 0 |
| 2.02.02.02 | Outros | 362 | 0 | 0 |
| 2.02.02.02.03 | Créditos fiscais de operações | 362 | 0 | 0 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido | 480 | 52 | 68 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 400 | 400 | 300 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 80 | 0 | 0 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 5 | 0 | 0 |
| 2.03.04.05 | Reserva de Retenção de Lucros | 75 | 0 | 0 |
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | 0 | -348 | -232 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013 | Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 1.927 | 0 | 0 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -110 | 0 | 0 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 1.817 | 0 | 0 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -1.191 | -120 | -160 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -1.191 | -120 | -160 |
| 3.04.02.01 | Despesas Administrativas | -1.073 | -88 | -160 |
| 3.04.02.02 | Despesas de Comercialização | -108 | -25 | 0 |
| 3.04.02.03 | Despesas Trbutárias | -10 | -7 | 0 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 626 | -120 | -160 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | 18 | 4 | 15 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 18 | 4 | 15 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 644 | -116 | -145 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -191 | 0 | 0 |
| 3.08.01 | Corrente | -191 | 0 | 0 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 453 | -116 | -145 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | 453 | -116 | -145 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 1,13000 | -0,29000 | -0,34000 |
| 3.99.01.02 | PN | 0,00000 | 0,00000 | -0,14000 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013 | Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011 |
|------------------------|---------------------------------|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | 453 | -116 | -145 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | 453 | -116 | -145 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013 | Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011 |
|------------------------|---|---|--|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | 592 | -123 | -146 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 456 | -116 | -145 |
| 6.01.01.01 | Lucro (Prejuízo) do exercício | 453 | -116 | 0 |
| 6.01.01.02 | Depreciação | 3 | 0 | 0 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | 136 | -7 | -1 |
| 6.01.02.01 | Tributos a Recuperar | -665 | -2 | 0 |
| 6.01.02.02 | Obrigações Sociais Trabalhistas | 237 | -7 | 0 |
| 6.01.02.03 | Despesas Reembolsáveis -Operações Fiduciárias | -230 | 0 | 0 |
| 6.01.02.04 | Fornecedores | -4 | 2 | 0 |
| 6.01.02.05 | Obrigações Fiscais | 219 | 0 | 0 |
| 6.01.02.06 | Contas a Pagar de Operações | 217 | 0 | 0 |
| 6.01.02.07 | Créditos fiscais - Operações Fiduciárias | 362 | 0 | 0 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -57 | -6 | 0 |
| 6.02.01 | Aquisição de Ativo Imobilizado | -57 | -6 | 0 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | 0 | 100 | 0 |
| 6.03.01 | Aumento de Capital | 0 | 100 | 0 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | 535 | -29 | -146 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 45 | 74 | 220 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 580 | 45 | 74 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(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 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 428 | 0 | 0 | 428 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 80 | -80 | 0 | 0 |
| 5.06.04 | Absorção do Prejuízo Acumulado | 0 | 0 | 348 | -348 | 0 | 0 |
| 5.06.05 | Dividendos Obrigatórios | 0 | 0 | 0 | -25 | 0 | -25 |
| 5.06.06 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 453 | 0 | 453 |
| 5.07 | Saldos Finais | 400 | 0 | 428 | -348 | 0 | 480 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 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 | -116 | 0 | -116 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -116 | 0 | -116 |
| 5.07 | Saldos Finais | 400 | 0 | 0 | -348 | 0 | 52 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 300 | 0 | 0 | -87 | 0 | 213 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 300 | 0 | 0 | -87 | 0 | 213 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | -145 | 0 | -145 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -145 | 0 | -145 |
| 5.07 | Saldos Finais | 300 | 0 | 0 | -232 | 0 | 68 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013 | Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 7.01 | Receitas | 2.096 | 0 | 0 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 2.096 | 0 | 0 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -520 | -55 | -70 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | 0 | -55 | -70 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 1.576 | -55 | -70 |
| 7.04 | Retenções | -3 | 0 | 0 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -3 | 0 | 0 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 1.573 | -55 | -70 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 18 | 4 | 14 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 18 | 4 | 14 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 1.591 | -51 | -56 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 1.591 | -51 | -56 |
| 7.08.01 | Pessoal | 635 | 48 | 72 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 503 | 17 | 16 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 453 | -116 | -144 |
| 7.08.04.02 | Dividendos | 25 | 0 | 0 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 428 | -116 | -144 |

Relatório da Administração



ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

COMPANHIA ABERTA

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00

NIRE 33.300.444.957

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Relatório da Administração

Relatório da Administração

Cenário Econômico

Em 2013, o Brasil apresentou baixos níveis de desemprego e crescimento de consumo, porém foi um ano de aperto monetário patrocinado pelo Banco Central brasileiro, em decorrência da mudança de orientação do Federal Reserve Bank em maio, que obrigou as demais economias a aumentar as taxas de juros para reter investimentos. No início de 2013, o consenso do mercado, era de manutenção da Taxa Selic em 7,25% durante o ano inteiro, porém a referida taxa terminou o ano no patamar de 10%.

O ano de 2014 apresenta-se desafiador diante do início da redução de estímulos monetários nos Estados Unidos e também da ligeira desaceleração do crescimento chinês em que o Brasil não está imune a esse contexto externo. A retomada da atividade econômica no país nos últimos meses de 2013 tem sido suportada principalmente por investimentos produtivos que tendem a se intensificar com o atual programa de concessões públicas na área de infraestrutura e pelos eventos esportivos de grande porte que ocorrerão entre 2014 e 2016. Por outro lado, em um ano de eleições e de eventos de grande porte a redução das incertezas se dará ao longo do ano.

Inflação

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apresentou variação de 0,92% em dezembro (contra 0,54% em novembro). O IPCA fechou o ano com variação de 5,91%, ante 5,84% em 2012. Os preços livres subiram 7,3% no ano, enquanto os preços administrados variaram apenas 1,2%.

O teto da banda para a variação do IPCA em 2014 é de 6,5% definida pelo Governo.

Câmbio

No segundo semestre observou-se de forma mais acentuada a mudança da redução gradual dos recursos oferecidos pelo Federal Reserve Board ao mercado em decorrência da melhora da economia americana. Esta medida levou a uma pressão maior sobre a moeda dos países emergentes.

No mercado de câmbio, a taxa de câmbio fechou em 2013 com uma desvalorização de 12,8% seguindo a tendência de outros países emergentes exportadores de commodities.

Para o ano de 2014 ainda existem muitas incertezas com relação aos possíveis níveis da taxa de câmbio o que demandará esforços dos países emergentes no sentido de estabilizar a desvalorização de suas moedas.

Política Fiscal

O PIB do 4º Trimestre de 2013 surpreendeu positivamente, crescendo 0,7%, contra o consenso de mercado que era de 0,3%. O resultado primário do PIB para o ano de 2013 foi de 2,3% superando os resultados do ano anterior (1%).

Relatório da Administração

Para 2014 o Governo divulgou como meta um superávit primário de 1,9% do PIB, inferior ao registrado para 2013.

Taxa de Juros

A taxa de juros Selic em 2013 fechou no patamar de 10% ao ano, dando continuidade a estratégia do Governo de implementação do aperto das condições monetárias como instrumento de controle inflacionário.

Para o próximo ano o consenso de mercado e de que a inflação ainda continuará sob atenção, devido à pressão da taxa de câmbio nos preços. De qualquer modo, a tendência da economia aponta para um primeiro trimestre de 2014 com uma possível redução do aperto monetário e consequente expectativa de aumentos menores na taxa de juros caso a inflação de sinais de que esta caminhando para as metas definidas pelo Governo para 2014.

Mercado de Securitização

Quanto ao mercado de securitização o montante de emissões acumulado até o final do exercício de 31 de dezembro de 2013, segundo a Uqbar, empresa que acompanha as emissões do mercado, foi da ordem de R\$ 17 bilhões, sendo este montante bem superior do que o total emitido durante todo o ano de 2012 que foi na ordem de R\$ 10 bilhões e com estes dados é possível demonstrar que apesar da instabilidade do cenário econômico a demanda pelo Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) permanece aquecida.

A perspectiva de crescimento do mercado imobiliário para o próximo ano permanece promissora e aquecida.

Comentário do Desempenho

A Companhia no exercício de 2013 saiu da sua fase pré operacional para operacional e concluiu a emissão de 19 (dezenove) novas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de R\$ 5,3 bilhões de reais. A companhia registrou no exercício de 31 de dezembro de 2013, um lucro líquido de R\$ 453 mil, gerado pelas operações de securitização realizadas no período e por ganhos originados de aplicações financeiras, absorvendo assim o prejuízo de anos anteriores mensurados na fase pré-operacional.

Quando comparada aos primeiro e segundo trimestres percebe-se um aumento do número e do volume de transações no último trimestre de 2013 concentrados no mês de outubro de 2013, em decorrência do amadurecimento dos esforços de negócios nos meses anteriores.

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 à alta concorrência.

Apresentamos para apreciação de V.Sas., as demonstrações financeiras desta sociedade, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013 com os dados comparativos de exercício anterior. Ficamos à disposição dos senhores acionistas para quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários.

São Paulo, 28 de março de 2014

A Administração

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2013 e 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 está localizada na cidade de São Paulo – SP. Sua controladora é a Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda.

A Companhia tem como principais atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, (ii) a aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos de crédito e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários especialmente à securitização de tais créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 e outras disposições legais aplicáveis e (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

As demonstrações financeiras fiduciárias estão apresentadas na nota explicativa nº 22. A partir do trimestre findo em 31 de março de 2013, a Companhia apresentou as informações sobre as operações de securitização no Informe Trimestral de Securitizadora conforme anexo 32 II da Instrução CVM nº 480/09, conforme alterada pela Instrução CVM nº 520/12.

2. Bases de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, 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 *International Accounting Board* (IASB).

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria e sua emissão foi autorizada em 28 de março de 2014.

Notas Explicativas

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

2. Bases de preparação das demonstrações financeiras-Continuação

2.1. Bases de apresentação

2.1.1. Bases de mensuração

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

2.1.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Empresa é o Real. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.3. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras está 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. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

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 respectivamente.

Notas Explicativas

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

3. Principais práticas contábeis

3.1. Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, a Companhia não tem transações em moeda 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 custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços e não superando o valor de mercado.

3.3. Imobilizado

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

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:

Equipamentos de Informática - vida útil de 5 (cinco) anos e taxa de depreciação de 20% a.a.

Equipamentos de Comunicação - vida útil de 10 (dez) anos e taxa de depreciação de 10% a.a.

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.

Notas Explicativas

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

3. Principais práticas contábeis-Continuação

3.3. Imobilizado--Continuação

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 .

Em 31 de dezembro de 2013, a Administração efetuou a revisão da vida útil dos itens do imobilizado e concluiu que as mesmas estão adequadas.

A Administração avalia a cada encerramento de exercício social se há indicação de que um ativo pode ser não recuperável, ou seja, quando o seu valor contábil excede o seu valor recuperável, e se aplicável o valor contábil do ativo é reduzido ao seu valor recuperável e as despesas de depreciação futuras são ajustadas proporcionalmente ao valor contábil revisado e à nova vida útil remanescente.

Em 31 de dezembro de 2013, a Administração apurou que os referidos ativos não estão registrados por montantes superiores aos valores prováveis de recuperação, fato pelo qual não houve a necessidade de efetuar eventuais ajustes.

3.4. Intangível

O ativo intangível representa ativos não monetários identificáveis (separáveis de outros ativos) sem substância física que resultam de uma operação legal ou que sejam desenvolvidos internamente pelas entidades. Somente são reconhecidos ativos cujo custo possa ser estimado de forma confiável e a partir dos quais as entidades considerem provável que os benefícios econômicos futuros serão gerados.

Os ativos intangíveis são reconhecidos inicialmente pelo seu custo de aquisição e são subsequentemente mensurados ao custo de aquisição menos amortização acumulada e quaisquer perdas por não - recuperação acumuladas.

Ativos intangíveis com vida útil finita são amortizados ao longo dessa vida útil.

A Companhia classificou seu sistema de processamento de dados nesta categoria bem como definiu vida útil de 5 (cinco) anos e taxa de amortização de 20% a.a.

3.5. Benefícios a empregados

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

Notas Explicativas

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

3. Principais práticas contábeis-Continuação

3.5. Benefícios a empregados-Continuação

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.

3.6. 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 31 de dezembro de 2013, a Companhia não apurou a necessidade de ajustes, por recuperação de ativos.

3.7. 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 31 de dezembro de 2013, a Companhia não possuía ativos financeiros classificados como mantidos até o vencimento e disponíveis para venda.

Notas Explicativas

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

3. Principais práticas contábeis-Continuação

3.8. Passivos financeiros

3.8.1. 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.

3.8.2. 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.

3.9. 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 caso, demonstrado no quadro Demonstrações Financeiras Fiduciárias conforme descrito na Nota Explicativa 22.

3.10. Provisões, ativos e passivos contingentes

A Administração, ao elaborar suas demonstrações financeiras, efetua a distinção entre:

- Provisões, que podem ser definidas como saldos credores que cobrem obrigações presentes legais ou presumidas na data do balanço patrimonial, decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a entidade cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Notas Explicativas

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

3. Principais práticas contábeis-Continuação

3.10. Provisões, ativos e passivos contingentes-Continuação

- Passivos contingentes, que são possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da entidade. Incluem as obrigações presentes da entidade, caso não seja provável que uma saída de recursos que incorporem benefícios econômicos será necessária para a sua liquidação.
- Ativos contingentes, que tratam-se de ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle da Companhia. Não são reconhecidos no balanço patrimonial e nem na demonstração do resultado, mas são divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

As demonstrações financeiras da Companhia incluem todas as provisões substanciais em relação às quais se considere que seja grande a possibilidade de que a obrigação tenha de ser liquidada, ou seja, que apresente perda provável. De acordo, com as normas contábeis, passivos contingentes, ou seja, que apresente perda possível não devem ser reconhecidas nas demonstrações financeiras, mas divulgadas em notas explicativas.

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.

Notas Explicativas

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

3. Principais práticas contábeis-Continuação

3.12. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

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. Não existe diferença entre o lucro por ação básico e o diluído.

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 demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas a seguir. A Companhia não planeja adotar essas normas de forma antecipada.

As normas e alterações das normas existentes a seguir foram publicadas pelo IASB e pelo CPC e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM até a data das demonstrações financeiras são as seguintes: IFRS 13 (CPC 46) Mensuração do Valor Justo e IAS 19 (CPC 33) Benefício a Empregados. A aplicação destas normas não produziu efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Bancos | 76 | 45 |
| Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a) | 504 | - |
| | <u>580</u> | <u>45</u> |

(a) As aplicações financeiras referem-se a operações de renda fixa, indexadas a cerca de 90% dos Certificados de Depósitos Interbancários ("CDI"), em operações chamadas Certificado de Depósito Bancário na qual o banco vende títulos de sua emissão e se compromete a dar liquidez diária, a qualquer momento, fazendo com que o seu valor contábil seja equivalente ao de mercado.

Notas Explicativas**Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

5. Tributos a recuperar

| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Impostos retidos em prestação de serviços | 51 | - |
| Impostos retidos de aplicações financeiras | 368 | 2 |
| Antecipações e pagamentos a maior de imposto de renda e de contribuição social do próprio exercício | 249 | 3 |
| Saldo credor de impostos recolhidos em exercícios anteriores | 2 | - |
| Total de impostos a compensar | <u>670</u> | <u>5</u> |

6. Imobilizado

| Descrição | % - Taxa de depreciação | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| | | Imobilizado líquido | Imobilizado líquido |
| Equipamentos de Informática | 20 | 13 | 6 |
| Equipamentos de Comunicação | 10 | 2 | - |
| Total | | <u>15</u> | <u>6</u> |

Movimentação do imobilizado

| Descrição | 2012 | Adições | Baixas | Depreciação | 2013 |
|-----------------------------|----------|-----------|----------|-------------|-----------|
| Equipamentos de Informática | 6 | 10 | - | (3) | 13 |
| Equipamentos de Comunicação | - | 2 | - | - | 2 |
| Total | <u>6</u> | <u>12</u> | <u>-</u> | <u>(3)</u> | <u>15</u> |

7. Intangível

| Descrição | % - Taxa de amortização | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| | | Intangível líquido | Intangível líquido |
| Sistemas para processamentos de dados | 20 | 45 | - |
| Total | | 45 | - |

Movimentação do intangível

| Descrição | 2012 | Adições | Baixas | Amortização | 2013 |
|---|----------|-----------|----------|-------------|-----------|
| Sistemas integrado para processamentos de dados | - | 45 | - | - | 45 |
| Total | <u>-</u> | <u>45</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>45</u> |

Notas Explicativas

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

O intangível ainda não está sendo amortizado, pois está em fase de implantação.

8. Despesas reembolsáveis por projeto

| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Despesas reembolsáveis (*) | <u>230</u> | - |
| | <u>230</u> | - |

(*) Despesas reembolsáveis de projetos referem-se a valores pagos com caixa da Companhia antes da liquidação financeira das operações.

9. Obrigações sociais e trabalhistas

| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Bônus de desempenho | 185 | - |
| Provisão de férias | 26 | - |
| INSS e FGTS | 19 | - |
| Outros | 7 | - |
| Total obrigações sociais e trabalhistas | <u>237</u> | - |

10. Obrigações fiscais

| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Impostos e contribuições sobre o lucro | 191 | - |
| Impostos e contribuições a recolher | 28 | - |
| Total de tributos a recolher | <u>219</u> | - |

11. Créditos fiscais de operações fiduciárias

Trata-se de imposto de renda retido na fonte referente às aplicações financeiras das CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários) em nome da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A., realizáveis de acordo com o encerramento de operações emitidas pela Companhia.

12. Partes relacionadas

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

Notas Explicativas

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

13. Remuneração dos administradores

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012, a Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. não pagou honorários a seus administradores.

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 400 dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

14.2. 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.

14.3. 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.

15. Receita líquida

| | 01/01/2013 31/12/2013 | 01/01/2012 31/12/2012 |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| Receita bruta | 2.096 | - |
| (-) Tributos | (169) | - |
| Receita líquida | <u>1.927</u> | <u>-</u> |

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

16. Custos dos serviços prestados

| | 01/01/2013 31/12/2013 | 01/01/2012 31/12/2012 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Taxas Cetip | (47) | - |
| Tarifas banco liquidante | (36) | - |

Notas Explicativas**Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

| | | |
|----------------------------|--------------|----------|
| Outros custos com sistemas | (27) | - |
| Total | <u>(110)</u> | <u>-</u> |

17. 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:

| | <u>01/01/2013- 31/12/2013</u> | <u>01/01/2012- 31/12/2012</u> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Despesas com pessoal | (635) | (48) |
| Despesas com encargos trabalhistas | (134) | (9) |
| Serviços de terceiros | (280) | (29) |
| Despesas com anúncios, patrocínios e publicações | (108) | (25) |
| Despesas com informática e telecomunicações | (9) | - |
| Despesas com impostos | (10) | (7) |
| Despesas de depreciação | (3) | - |
| Outras despesas administrativas | (12) | (2) |
| Total | <u>(1.191)</u> | <u>(120)</u> |
| Classificadas como: | | |
| Despesas administrativas | (1.073) | (88) |
| Despesas de comercialização | (108) | (25) |
| Despesas tributárias | (10) | (7) |
| | <u>(1.191)</u> | <u>(120)</u> |

18. Receita financeira

| | <u>01/01/2013 31/12/2013</u> | <u>01/01/2012 31/12/2012</u> |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rendimento de aplicação financeira | 18 | 4 |

19. 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>01/01/2013 31/12/2013</u> | <u>01/01/2012 31/12/2012</u> |
|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Despesas correntes: | | |
| IRPJ | 133 | - |
| CSLL | 58 | - |
| | <u>191</u> | <u>-</u> |

Notas Explicativas**Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Imposto de renda e contribuição social - continuação**b) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes**

| | 01/01/2013 31/12/2013 | 01/01/2012 31/12/2012 |
|---|--|--|
| Resultado do período antes dos impostos | 643 | (116) |
| Adições | | |
| Exclusões | - | - |
| Base de cálculo para IRPJ | 643 | - |
| Alíquota normal de 15% | 97 | - |
| Base de cálculo alíquota adicional | 403 | - |
| Alíquota adicional 10% | 40 | - |
| Total do IRPJ | 137 | - |
| Utilização de incentivos fiscais | (4) | - |
| IRPJ líquido | 133 | - |
| | | |
| Base de cálculo para CSLL | 643 | - |
| Alíquota de 9% | 58 | - |
| | | |
| Total IRPJ e CSLL | 191 | - |

A Companhia não reconheceu IRPJ e CSLL diferido sobre prejuízo fiscal.

20. Resultado por ação

| | 01/01/2013 31/12/2013 | 01/01/2012 31/12/2012 |
|---|--|--|
| Resultado do período atribuível aos acionistas da controladora | 453 | (116) |
| Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro | 400.000 | 366.667 |
| Resultado por ação | 1,13 | (0,32) |

21. Instrumentos financeiros

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

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

Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

Notas Explicativas

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

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.

21.2. Considerações iniciais

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.

21.3. 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.

21.4. 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.

21. Instrumentos financeiros-Continuação

21.5. Exposição a risco 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

21.6. 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.

21.7. Gestão de 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.

21.8. 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 liquidas da provisão para crédito de liquidação duvidosa.

21.9. 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.

21. Instrumentos financeiros-Continuação

21.9. Risco operacional--Continuação

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

Notas Explicativas

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

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 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.

21.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 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.

21. Instrumentos financeiros-Continuação

21.11. 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.

22. 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

Notas Explicativas**Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013. A Companhia não possuía operações fiduciárias em 31 de dezembro de 2012.

22.1. Balanços Patrimoniais Fiduciários

| Operações | 31 de dezembro de 2013 | | | | | |
|---------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|--|
| | Ativo Total | Ativo Circulante | | | Ativo Não Circulante | |
| | | Caixas e equivalentes de caixa | Aplicações Financeiras | Recebíveis Imobiliários | Recebíveis Imobiliários | |
| Série 1 | 7.185 | 283 | 327 | 1.571 | 5.004 | |
| Série 2 | 16.203 | 221 | 751 | 3.559 | 11.672 | |
| Série 3 | 2.541 | 144 | 282 | 960 | 1.155 | |
| Série 4 e 5 | 53.296 | 2.616 | 8.877 | 7.774 | 34.029 | |
| Série 6 | 24.073 | 1 | 809 | 1.821 | 21.442 | |
| Série 7 | 149.392 | 21 | 3.476 | 12.518 | 133.377 | |
| Série 8 | 71.613 | 1 | 2.406 | 9.859 | 59.347 | |
| Série 9 | 13.595 | 2 | - | 1.904 | 11.689 | |
| Série 10 | 14.560 | 2 | - | 2.854 | 11.704 | |
| Série 11 | 32.787 | 206 | 2.954 | 4.886 | 24.741 | |
| Série 12 | 81.011 | - | 41 | 8.915 | 72.055 | |
| Série 13 | 103.656 | - | - | - | 103.656 | |
| Série 15 | 53.114 | - | - | 2.363 | 50.751 | |
| Série 16 | 422.541 | - | - | 87.463 | 335.078 | |
| Série 17 e 18 | 4.213.281 | 39.445 | - | 713.827 | 3.460.009 | |
| Série 19 e 20 | 20.317 | 897 | 4.311 | 2.291 | 12.818 | |
| Total | 5.279.165 | 43.839 | 24.234 | 862.565 | 4.348.527 | |

22. Demonstrações financeiras fiduciárias-Continuação**22.1. Balanços Patrimoniais Fiduciários-Continuação**

| Operações | 31 de dezembro de 2013 | | | | | |
|---------------|------------------------|---|----------------|---|------------------------|--|
| | Passivo Total | Passivo Circulante | | | Passivo Não Circulante | |
| | | Certificados de Recebíveis Imobiliários | Contas a Pagar | Certificados de Recebíveis Imobiliários | Contas a Pagar | |
| Série 1 | 7.185 | 1.571 | 283 | 5.004 | 327 | |
| Série 2 | 16.203 | 3.559 | 221 | 11.672 | 751 | |
| Série 3 | 2.541 | 960 | 144 | 1.155 | 282 | |
| Série 4 e 5 | 53.296 | 7.774 | 11.493 | 34.029 | - | |
| Série 6 | 23.792 | 1.540 | 1 | 21.442 | 809 | |
| Série 7 | 149.392 | 12.518 | 21 | 133.377 | 3.476 | |
| Série 8 | 71.688 | 9.859 | 1 | 59.347 | 2.481 | |
| Série 9 | 13.595 | 1.904 | 2 | 11.689 | - | |
| Série 10 | 14.560 | 2.854 | 2 | 11.704 | - | |
| Série 11 | 32.787 | 4.886 | 206 | 24.741 | 2.954 | |
| Série 12 | 81.011 | 8.915 | - | 72.055 | 41 | |
| Série 13 | 103.656 | - | - | 103.656 | - | |
| Série 15 | 53.114 | 2.363 | - | 50.751 | - | |
| Série 16 | 422.541 | 87.463 | - | 335.078 | - | |
| Série 17 e 18 | 4.213.281 | 713.827 | 39.445 | 3.460.009 | - | |
| Série 19 e 20 | 20.317 | 2.291 | 4.801 | 12.818 | 407 | |
| Total | 5.278.959 | 862.284 | 56.620 | 4.348.527 | 11.528 | |

Notas Explicativas**Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

22. Demonstrações financeiras fiduciárias-Continuação**22.2. Caixa e equivalente de caixa**

| 31 de dezembro de 2013 | | | | |
|-------------------------------|--|----------------------|--------------------------------------|-------------------|
| <u>Operações</u> | <u>Caixa e equivalentes de caixa</u> | <u>Bancos</u> | <u>Aplicações Compromissadas</u> | <u>CDB</u> |
| Série 1 | 283 | 283 | - | - |
| Série 2 | 221 | 221 | - | - |
| Série 3 | 144 | 144 | - | - |
| Série 4 e 5 | 2.616 | 1.101 | 1.515 | - |
| Série 6 | 1 | 1 | - | - |
| Série 7 | 21 | 21 | - | - |
| Série 8 | 1 | 1 | - | - |
| Série 9 | 2 | 2 | - | - |
| Série 10 | 2 | 2 | - | - |
| Série 11 | 206 | 206 | - | - |
| Série 17 e 18 | 39.445 | 39.445 | - | - |
| Série 19 e 20 | 897 | 490 | - | 407 |
| Total | <u>43.839</u> | <u>41.917</u> | <u>1.515</u> | <u>407</u> |

As aplicações compromissadas e CDB 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

Notas Explicativas

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

22. Demonstrações financeiras fiduciárias-Continuação

22.3. Aplicações financeiras

| 31 de dezembro de 2013 | | | |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------------|
| Operações | <u>Aplicações</u> | | <u>Aplicações</u> |
| | <u>Financeiras</u> | <u>CDB</u> | <u>Compromissadas</u> |
| Série 1 | 327 | - | 327 |
| Série 2 | 751 | 751 | - |
| Série 3 | 282 | 282 | - |
| Série 4 e 5 | 8.877 | - | 8.877 |
| Série 6 | 809 | - | 809 |
| Série 7 | 3.476 | 3.476 | - |
| Série 8 | 2.406 | 2.076 | 330 |
| Série 11 | 2.954 | - | 2.954 |
| Série 12 | 41 | 41 | - |
| Série 19 e 20 | 4.311 | - | 4.311 |
| Total | <u>24.234</u> | <u>6.626</u> | <u>17.608</u> |

As aplicações compromissadas e CDB referem-se aos valores aplicados em bancos de primeira linha e referem-se aos fundos de reserva constituídos como garantia das operações e para liberação da cessão de crédito conforme avanço de obra com rentabilidade média de 99,5% do CDI.

22.4. 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 - CRI 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 lastrear os referidos títulos imobiliários, não se confundindo, portanto, com o patrimônio da Companhia.

Notas Explicativas

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

22. Demonstrações financeiras fiduciárias-Continuação

22.5. Contas a pagar

O saldo registrado na conta de contas a pagar está relacionado com as liberações aos cedentes e em algumas operações as liberações das cessões de crédito que ocorrem mediante avanço de obras, fundos de reserva e valores a repassar aos cedentes das operações referente a excedentes recebidos sendo esta uma garantia, estes recursos ficam aplicados em bancos de primeira linha com rendimentos compatíveis aos de mercado e que são repassados aos cedentes auferidos com rendimento líquido.

22.6. Certificado de recebíveis imobiliários

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

22.7. 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.

22.8. Aquisições do período

| Série | Data | Valor de emissão |
|-----------|------------|------------------|
| 6ª | 10/09/2013 | R\$22.478 |
| 9ª | 29/11/2013 | R\$13.370 |
| 11ª | 06/12/2013 | R\$29.312 |
| 12ª | 26/09/2013 | R\$80.000 |
| 15ª | 10/10/2013 | R\$51.863 |
| 16ª | 20/09/2013 | R\$418.693 |
| 17ª e 18ª | 02/10/2013 | R\$4.376.431 |
| 19ª e 20ª | 30/09/2013 | R\$14.919 |

Notas Explicativas

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

22. Demonstrações financeiras fiduciárias-Continuação

22.9. Retrocessões

No exercício de 31 de dezembro de 2013 ocorreram as seguintes retrocessões:

- O montante de R\$ 174 da 4ª e 5ª série de Certificado de Recebíveis Imobiliários em que a Cedente e/ou os Garantidores são obrigados a adquirir prontamente cada um dos Créditos Imobiliários cedidos pela Cedente, pelo valor dos seus respectivos saldos devedores, atualizados monetariamente e remunerado por juros contratuais até a data da Aquisição Compulsória, acrescidos do valor das parcelas em atraso, se existirem, igualmente atualizadas e acrescidas dos encargos moratórios previstos nos respectivos instrumentos.
- O montante de R\$ 345 da 2ª série de Certificado de Recebíveis Imobiliários em que o devedor de um crédito imobiliário que permaneça inadimplente há mais de 90 dias terá a obrigação de recomprar o crédito imobiliário inadimplido. Nesta hipótese, a cessionária notificará a consorciada em até 2 dias úteis contados do nonagésimo dia de inadimplência informando sobre a referida inadimplência e a respectiva consorciada deverá, em até 3 dias úteis contados do envio da referida notificação, recomprar os respectivos créditos imobiliários inadimplidos.

22.10. Pagamentos

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

22.11. Inadimplência

Não ocorreram inadimplências no exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

20.12 Rating

As emissões das séries 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18,19 e 20 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012
(Valores expressos em milhares de reais)

23. Demandas judiciais

Com base na opinião dos assessores legais da Companhia e avaliação da Administração, não foram registradas provisões para contingências, e tampouco divulgadas informações, pois não ocorreram processos classificados como de perda provável e possível.

24. 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.

25. Outras informações

Em atendimento à instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que as empresas contratadas para auditarem as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013 e as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012 da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. não prestaram outros serviços que não o de auditoria externa.

26. Eventos subsequentes

Não houve evento subsequente passível de divulgação, no âmbito do CPC 24- Evento Subsequente.

Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

Aos

Acionistas e Administradores da
Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas demonstrações financeiras é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Revisão dos valores correspondentes ao exercício anterior

O balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data apresentados para fins de comparação foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 01 de março de 2013, sem modificações.

São Paulo, 28 de março de 2014.

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 demonstrações financeiras findas de 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras findas de 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras findas de 31 de dezembro de 2013

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer 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 demonstrações financeiras de 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras de 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013

Motivos de Reapresentação

| Versão | Descrição |
|---------------|---|
| 2 | Reapresentação para ajuste na DFC no ano de 2012 e ajuste na data do RA e data da aprovação da diretoria. |