

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 - 01/01/2012 à 31/12/2012	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	8
--------------------------------	---

DMPL - 28/05/2010 à 31/12/2010	9
--------------------------------	---

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

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

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

Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	19
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	20
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	21
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	22
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	400.000
Preferenciais	0
Total	400.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	56.401	77.459	221.079
1.01	Ativo Circulante	50.379	77.459	221.079
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	45.006	1.157	5.012
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	73.285	215.128
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	73.285	0
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	0	73.285	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.373	3.017	939
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.373	3.017	939
1.02	Ativo Não Circulante	6.022	0	0
1.02.03	Imobilizado	6.022	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	56.401	77.459	221.079
2.01	Passivo Circulante	4.430	9.094	8.207
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	7.350	7.350
2.01.01.01	Obrigações Sociais	0	1.790	1.783
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	0	5.560	5.567
2.01.02	Fornecedores	4.430	1.744	857
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.430	1.744	857
2.03	Patrimônio Líquido	51.971	68.365	212.872
2.03.01	Capital Social Realizado	400.000	300.000	300.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-348.029	-231.635	-87.128

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 28/05/2010 à 31/12/2010
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-120.109	-158.994	-96.341
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-120.109	-158.994	-96.341
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-120.109	-158.994	-96.341
3.06	Resultado Financeiro	3.715	14.487	9.213
3.06.01	Receitas Financeiras	3.715	14.487	9.213
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-116.394	-144.507	-87.128
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-116.394	-144.507	-87.128
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-116.394	-144.507	-87.128
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,29000	-0,34000	-0,20000
3.99.01.02	PN	0,00000	-0,14000	-0,09000

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Sociedade não possui itens de Resultado Abrangente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 28/05/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-123.414	-145.698	-79.860
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-116.186	-144.507	0
6.01.01.01	Prejuízo do exercício	-116.394	0	0
6.01.01.02	Depreciação	208	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-7.228	-1.191	-79.860
6.01.02.01	Tributos a Recuperar	-2.356	0	0
6.01.02.02	Obrigações Sociais Trabalhistas	-7.350	0	0
6.01.02.03	Fornecedores	2.478	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-6.022	0	0
6.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado	-6.022	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	100.000	0	300.000
6.03.01	Aumento de Capital	100.000	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-29.436	-145.698	220.140
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	74.442	220.140	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	45.006	74.442	220.140

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

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	300.000	0	0	-231.635	0	68.365
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	300.000	0	0	-231.635	0	68.365
5.04	Transações de Capital com os Sócios	100.000	0	0	0	0	100.000
5.04.01	Aumentos de Capital	100.000	0	0	0	0	100.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-116.394	0	-116.394
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-116.394	0	-116.394
5.07	Saldos Finais	400.000	0	0	-348.029	0	51.971

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

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	300.000	0	0	-87.128	0	212.872
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	300.000	0	0	-87.128	0	212.872
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-144.507	0	-144.507
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-144.507	0	-144.507
5.07	Saldos Finais	300.000	0	0	-231.635	0	68.365

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 28/05/2010 à 31/12/2010**(Reais)**

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	50.000	0	0	0	0	50.000
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	50.000	0	0	0	0	50.000
5.04	Transações de Capital com os Sócios	250.000	0	0	0	0	250.000
5.04.01	Aumentos de Capital	250.000	0	0	0	0	250.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-87.128	0	-87.128
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-87.128	0	-87.128
5.07	Saldos Finais	300.000	0	0	-87.128	0	212.872

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 28/05/2010 à 31/12/2010
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-55.093	-70.003	-39.391
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-55.093	-70.003	-39.391
7.03	Valor Adicionado Bruto	-55.093	-70.003	-39.391
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-55.093	-70.003	-39.391
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.715	14.487	9.213
7.06.02	Receitas Financeiras	3.715	14.487	9.213
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-51.378	-55.516	-30.178
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-51.378	-55.516	-30.178
7.08.01	Pessoal	48.000	72.000	46.600
7.08.01.01	Remuneração Direta	48.000	72.000	46.600
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17.016	16.959	10.350
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	0	32	0
7.08.03.01	Juros	0	32	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-116.394	-144.507	-87.128
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-116.394	-144.507	-87.128



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, 01 de março de 2013

Comentário sobre o Desempenho da Companhia

A Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. (“Sociedade”) não realizou operações no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, encerrando o período sem emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a razão social da Sociedade foi alterada de Portfolio Securitizado S.A. para Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. com objetivo de evidenciar à alteração do controle acionário e enfatizar as características da Sociedade que consiste em adquirir créditos originados por construtores, incorporadores, loteadores, administradoras de shopping centers, e demais companhias interessadas em ceder créditos para posterior securitização e distribuição, atuando como intermediário e emissor de títulos e valores mobiliários junto ao Mercado de Capitais.

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

Em 11 de janeiro de 2013, a Sociedade autorizou a 1ª emissão de CRI até limite de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

Em 15 de janeiro de 2013, a Sociedade emitiu 1ª série, 2ª série e 3ª série com volumes de emissão de R\$ 7.962.492,70 (sete milhões, novecentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e noventa e dois reais e setenta e dois centavos), R\$ 17.563.518,96 (dezessete milhões, quinhentos e sessenta e três mil, quinhentos e dezoito reais e noventa e seis centavos) e R\$ 3.174.429,24 (três milhões cento e sessenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e nove reais e vinte e quatro centavos) respectivamente, cujas liquidações parciais ocorreram em 29 de janeiro de 2013, 31 de janeiro de 2013 e 07 de fevereiro de 2013.

ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011
(Valores expressos em reais)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

A Sociedade teve sua denominação social alterada para Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. (“Sociedade”), conforme aprovação em Assembléia Geral Extraordinária lavrada em 02 de agosto de 2012.

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Sociedade não possui qualquer histórico operacional ou de negócios que possam suportar a alteração de sua classificação de pré-operacional, no entanto, conforme descrito na nota explicativa nº 12, em Janeiro e Fevereiro de 2013, liquidou a 1ª e 2ª série de CRI.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1 Declaração de Conformidade

As demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as

Notas Explicativas

ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011
(Valores expressos em reais)

Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Sociedade no Brasil.

As práticas contábeis descritas em detalhes a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras, tais como foram aplicadas nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

2.2 Bases de apresentação

Na elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as normas do CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados dos elementos das demonstrações financeiras. A Sociedade revisa suas estimativas e premissas trimestralmente.

2.3 Caixa e equivalentes de caixa

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

2.4 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

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

A Sociedade revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas operacionais, que possam indicar

Notas Explicativas

ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011
(Valores expressos em reais)

deterioração ou perda de seu valor recuperável, a qual é apurada considerando as condições de locação dos imóveis. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas, ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

2.6 Provisões

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

2.7 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.

Notas Explicativas

ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011
(Valores expressos em reais)

2.8 Imposto de renda e contribuição social

O imposto corrente é baseado no lucro tributável do exercício. O passivo referente ao imposto corrente da Companhia é apurado com base nas alíquotas em vigor nas datas dos balanços, ou seja, 25% para imposto de renda e 9% para contribuição social.

2.9 Prejuízo por ação

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

2.10 Conclusão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2012 foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 01 de março de 2013.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” inclui caixa e bancos. 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>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Bancos	<u>45.006</u>	<u>1.157</u>
	<u>45.006</u>	<u>1.157</u>

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2012, o saldo foi resgatado em sua totalidade com o objetivo de alterar estratégia de investimento. O saldo das aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2011 é de R\$ 73.285, mantido com a finalidade de atender compromissos de caixa de curto prazo.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011
(Valores expressos em reais)

5. TRIBUTOS A RECUPERAR

O saldo de tributos a recuperar no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 5.373 (R\$ 3.017 em 31 de dezembro de 2011) referente imposto de renda retido na fonte incidente sobre resgate de aplicação financeira.

6. IMOBILIZADO

	31 de dezembro de 2012			
	<u>Taxa anual de depreciação - %</u>	<u>Custo Corrigido</u>	<u>Depreciação Acumulada</u>	<u>Líquido</u>
Equipamentos de informática	<u>20%</u>	<u>6.230</u>	<u>(208)</u>	<u>6.022</u>
	<u>20%</u>	<u>6.230</u>	<u>(208)</u>	<u>6.022</u>

7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**7.1. Capital social**

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

7.2. Reserva Legal

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011
(Valores expressos em reais)

7.3. 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.

8. RECEITA FINANCEIRA

	01.01.2012- <u>31.12.2012</u>	01.01.2011- <u>31.12.2011</u>	28.05.2010- <u>31.12.2010</u>
Rendimento de aplicação financeira	3.715	14.487	9.213
	<u>3.715</u>	<u>14.487</u>	<u>9.213</u>

9. DESPESAS POR NATUREZA

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

	01.01.2012- <u>31.12.2012</u>	01.01.2011- <u>31.12.2011</u>	28.05.2010- <u>31.12.2010</u>
Despesas com Pessoal	(48.000)	(72.000)	(46.600)
Serviços de terceiros	(60.000)	(54.451)	(34.030)
Outras despesas	<u>(12.109)</u>	<u>(32.543)</u>	<u>(15.711)</u>
Total	<u>(120.109)</u>	<u>(158.994)</u>	<u>(96.341)</u>

10. OUTRAS INFORMAÇÕES

- a) A Sociedade não possui ativos e passivos atrelados a moedas estrangeiras, portanto não tem exposição cambial.
- b) Em atendimento à instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a empresa contratada para auditar as demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2012 da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. não prestou outros serviços que não o de auditoria externa.

Notas Explicativas

ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011
(Valores expressos em reais)

- c) A Sociedade não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhistas cível, que devessem estar registrados nas demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2012.

11. FATOS RELEVANTES

Em 02 de agosto de 2012, foi vendido o montante de 285.000 (duzentos e oitenta e cinco mil) ações ordinárias com direito a voto, nominativas e sem valor nominal e 115.000 (cento e quinze mil) ações preferenciais sem direito a voto, nominativas e sem valor nominal, representando 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade para Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda.

12. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 29 de janeiro de 2013, 31 de janeiro de 2013 e 07 de fevereiro de 2013, a Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. liquidou a 1ª e 2ª série de CRI.

Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

Aos
Administradores e Acionistas
ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.
São Paulo – SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para 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 necessário 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 anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. em 31 de dezembro de 2012, 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

Demonstração do Valor Adicionado

Examinamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. 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.

Rio de Janeiro, 01 de março de 2013

Mario Vieira Lopes Paulo Buzzi Filho
Contador - CRC-RJ-60.611/0 Contador - CRC-RJ-071138/O-5

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 em 31 de dezembro de 2012.

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 em 31 de dezembro de 2012.

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 em 31 de dezembro de 2012.

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 parecer dos auditores independentes contratados pela Companhia, BKR - Lopes Machado Auditores, referente as demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2012.

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

(i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes contratados pela Companhia, BKR - Lopes Machado Auditores, referente as demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2012.

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

(i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes contratados pela Companhia, BKR - Lopes Machado Auditores, referente as demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2012.