



ÁPICE SECURITIZADORA IMOBILIÁRIA S.A.

COMPANHIA ABERTA

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00

NIRE 33.300.444.957

PROPOSTA DE ADMINISTRAÇÃO

ÍNDICE

1. Relatório da Administração sobre os negócios e os principais fatos administrativos do exercício findo	2-4
2. Demonstrações financeiras e notas explicativas	5-32
3. Comentário dos administradores sobre a situação financeira da companhia, nos termos do item 10 do formulário de referência	33-42
4. Parecer dos auditores independentes	43-44
5. Parecer do conselho fiscal, inclusive votos dissidentes, se houver	45
6. Proposta de destinação do lucro líquido do exercício conforme Anexo 9 -1-II	46-51
7. Parecer do comitê de auditoria, se houver	52

1. Relatório da Administração sobre os negócios e os principais fatos administrativos do exercício findo

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 decorrer ao 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%). 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.



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

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

2. Demonstrações financeiras:

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Balancos patrimoniais
 31 de dezembro de 2013 e 2012
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota	31/12/2013	31/12/2012
	<u>explicativa</u>		
Ativos			
Circulantes			
Caixa e equivalentes de caixa	4	580	45
Tributos a recuperar	5	670	5
Despesas reembolsáveis - operações fiduciárias	8	230	-
Total dos ativos circulantes		<u>1.480</u>	<u>50</u>
Não circulantes			
Imobilizado	6	15	6
Intangível	7	45	-
Total dos ativos não circulantes		<u>60</u>	<u>6</u>
Total dos ativos		<u>1.540</u>	<u>56</u>

	Nota explicativa	31/12/2013	31/12/2012
Passivos			
Circulantes			
Obrigações sociais e trabalhistas	9	237	-
Fornecedores		-	4
Obrigações fiscais	10	219	-
Dividendo mínimo obrigatório	14.3	25	-
Contas a pagar – operações fiduciárias		217	-
Total dos passivos circulantes		698	4
Não circulantes			
Créditos fiscais de operações fiduciárias	11	362	-
Total dos passivos não circulantes		362	-
Patrimônio líquido			
Capital social	14.1	400	400
Reserva de capital	14.2	5	-
Reserva de lucro		75	
Prejuízos acumulados		-	(348)
Total do patrimônio líquido		480	52
Total dos passivos e do patrimônio líquido		1.540	56

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Demonstrações do resultado

Exercício de 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro básico por ação)

	Nota explicativa	31/12/2013	31/12/2012
Receita líquida	15	1.927	-
Custo dos serviços prestados	16	(110)	-
Lucro bruto		1.817	-
(Despesas) receitas operacionais		(1.191)	(120)
Despesas gerais e administrativas	17	(1.073)	(88)
Despesas de comercialização	17	(108)	(25)
Despesas tributárias	17	(10)	(7)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		626	(120)
Resultado financeiro	18	18	4
Receitas financeiras		18	4
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		644	(116)
Imposto de renda e contribuição social	19	(191)	-
Resultado líquido do exercício		453	(116)
Quantidade de ações		400	400
Resultado básico e diluído por ação - R\$	20	1,13	(0,29)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercício de 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Resultado líquido do exercício	453	(116)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	453	(116)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
 Exercício de 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012
 (Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva Legal	Reserva de lucros	Prejuízos acumulados	Resultado do período	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2011	300	-	-	(232)	-	68
Integralização de capital em 25 de abril de 2012	100	-	-	-	-	100
Prejuízo em 31 de dezembro de 2012	-	-	-	(116)	-	(116)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	400	-	-	(348)	-	52
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	453	453
Destinação do lucro líquido do exercício						
Absorção do prejuízo acumulado	-	-	-	348	(348)	-
Reserva legal	-	5	-	-	(5)	-
Distribuição de dividendos obrigatória	-	-	-	-	(25)	(25)
Transferência para reserva de lucros	-	-	75	-	(75)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2013	400	5	75	-	-	480

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercício de 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado do exercício	453	(116)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa líquido		
gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
Depreciação	3	-
Aumento nos passivos operacionais:		
Tributos a recuperar	(665)	(2)
Obrigações sociais e trabalhistas	237	(7)
Fornecedores	(4)	2
Despesas reembolsáveis - operações fiduciárias	(230)	-
Obrigações fiscais	219	-
Contas a pagar de operações fiduciárias	217	-
Créditos fiscais - operações fiduciárias	362	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	592	(123)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imobilizado	(57)	(6)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(57)	(6)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aumento de capital	-	100
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	-	100
(Redução) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	535	(29)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	45	74
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	580	45
(Redução) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	535	(29)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Exercício de 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Receitas	2.096	-
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	2.096	-
Outras receitas	-	-
Insumos adquiridos de terceiros		
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	(520)	(55)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	-	-
Outras (especificar)	-	-
Valor adicionado bruto	1.576	(55)
Depreciação, amortização e exaustão	(3)	-
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	1.573	(55)
Valor adicionado recebido em transferência	18	4
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Receitas financeiras	18	4
Outras	-	-
Valor adicionado total a distribuir	1.591	(51)
Distribuição do valor adicionado		
Pessoal	635	48
Remuneração direta		
Impostos, taxas e contribuições	503	17
Remuneração de capitais de terceiros	-	-
Juros	-	-
Remuneração de capitais próprios	453	(116)
Dividendos	25	-
Lucro retido e compensação de prejuízo	428	-
Prejuízo do exercício	-	(116)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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.

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.

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.

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

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.

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.
- 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.

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)	<u>504</u>	-
	<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.

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>
		Imobiliza do líquido	Imobilizad o 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	
				2012	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	31/12/2013	31/12/2012
		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	-	45	-	-	45

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

8. Despesas reembolsáveis por projeto

	31/12/2013	31/12/2012
Despesas reembolsáveis (*)	230	-
	230	-

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

9. Obrigações sociais e trabalhistas

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

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>	<u>-</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.

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	1.927	-

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)	-
Outros custos com sistemas	(27)	-
Total	(110)	-

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:

	01/01/2013- 31/12/2013	01/01/2012- 31/12/2012
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	(1.191)	(120)
Classificadas como:		
Despesas administrativas	(1.073)	(88)
Despesas de comercialização	(108)	(25)
Despesas tributárias	(10)	(7)
Total	(1.191)	(120)

18. Receita financeira

	01/01/2013	01/01/2012
	31/12/2013	31/12/2012
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.

	01/01/2013	01/01/2012
	31/12/2013	31/12/2012
Despesas correntes:		
IRPJ	133	-
CSLL	58	-
Total	191	-

19. Imposto de renda e contribuição social -- continuação

- b) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

	01/01/2013	01/01/2012
	31/12/2013	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	403	-

adicional		
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	01/01/2012
	31/12/2013	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

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.

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 líquidas 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 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.

21.11. 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 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	Ativo Total	31 de dezembro de 2013			Ativo Não Circulante	
		Caixas e equivalentes de caixa	Ativo Circulante	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

31 de dezembro de 2013

<u>Operações</u>	<u>Passivo Total</u>	<i>Passivo Circulante</i>		<i>Passivo Não Circulante</i>	
		<u>Certificados de Recebíveis Imobiliários</u>	<u>Contas a Pagar</u>	<u>Certificados de Recebíveis Imobiliários</u>	<u>Contas a Pagar</u>
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

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	43.839	41.917	1.515	407

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

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.

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

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.

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



ÁPICE

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

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.

3. Comentário dos administradores sobre a situação financeira da companhia, nos termos do item 10 do formulário de referência:

10.1 Os diretores devem comentar

a. condições financeiras e patrimoniais gerais

A Diretoria da Companhia esclarece que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para implementar o seu plano de negócio e cumprir as suas obrigações de curto prazo, médio e longo prazo.

A análise do índice de endividamento da Companhia mostra que houve um aumento em 2013, tal aumento se deve aos valores retidos da cessão de crédito das operações já liquidadas a serem pagos a prestadores de serviço cujos recursos estão disponíveis no caixa e não estão relacionados com os passivos proprietários da companhia e parte expressiva do montante reconhecido como dívida total no montante de R\$ 362 mil reais são créditos fiscais oriundos das operações emitidas pela Companhia que ficarão registradas no passivo até o término das operações.

A Diretoria informa que a Companhia possui liquidez para honrar seus compromissos financeiros.

Índice de Endividamento

R\$ - mil	2013	2012	2011
Dívida Total (*)	1.060	4	9
PL	480	52	68
Dívida Total/ PL	2,2	0,1	0,1

(*) Passivo Circulante + Passivo Não Circulante

Índice de Liquidez

R\$ - mil	2013	2012	2011
Ativo Circulante	1.480	50	78
Passivo Circulante	698	4	9
Ativo Circulante/Passivo Circulante	2,1	12,5	8,7

A Diretoria esclarece que nos anos anteriores era uma Companhia pré-operacional e que era esperado

para Companhia um forte crescimento de operações de securitização no exercício de 2013, sobretudo no terceiro e quarto trimestre de 2013, sejam de operações pulverizadas ou de operações corporativas.

A Diretoria entende que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para implementar o crescimento esperado de operações.

A Diretoria está confortável com as condições financeiras e patrimoniais da Companhia, pois tem por norma efetuar emissões sem coobrigação e na estruturação de suas emissões objetiva o casamento dos ativos e passivos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

b. estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas, indicando:

i. hipóteses de resgate

ii. fórmula de cálculo do valor de resgate

	Estrutura de Capital		
R\$ - mil	2013	2012	2011
Patrimônio Líquido (a)	480	52	68
Passivo Circulante + Passivo Não Circulante (b)	1.060	4	9
Passivo Total (c)	1.540	56	77
% Capital Próprio (a)/ (c)	31%	93%	88%
% Capital de Terceiros (b)/ (c)	69%	7%	12%

Com relação as hipóteses de resgate e a fórmula de cálculo de valor de resgate de ações ou quotas, a Diretoria informa que :

Ressalvada o disposto na Lei das Sociedades por Ações, não há no Estatuto Social da Companhia hipóteses de resgate de ações, não existindo, assim, qualquer fórmula de cálculo do valor de resgate.

c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos



ÁPICE

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

Índice de Endividamento

R\$ - mil	2013	2012	2011
Dívida Total (*)	1.060	4	9
PL	480	52	68
Dívida Total/ PL	2,2	0,1	0,1

(*) Passivo Circulante + Passivo Não Circulante

A análise do índice de endividamento da Companhia mostra que houve um aumento em 2013, tal aumento se deve aos valores retidos da cessão de crédito das operações já liquidadas a serem pagos a prestadores de serviço cujos recursos estão disponíveis no caixa e não estão relacionados com os passivos proprietários da companhia. A Diretoria informa que a Companhia possui liquidez para honrar seus compromissos financeiros.

A Diretoria informa que a Companhia pretende operar utilizando capital próprio e os resultados obtidos pela própria Companhia serão reinvestidos, de forma permitir que a Companhia possa honrar os compromissos financeiros assumidos em decorrência da sua atividade principal.

d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas

As fontes de recursos da Companhia decorrem da aquisição e venda de créditos imobiliários, que geram receitas advindas de deságios e a prestação de serviços de estruturação de operações de securitização, que geram receitas recorrentes ao longo do período de vigência de cada CRI. A Diretoria esclarece que efetua a gestão do seu capital de giro por meio de reinvestimento do lucro em seu negócio e não vislumbra qualquer previsão, pelo modelo de negócio desenvolvido pela Companhia de buscar fontes de financiamento externas para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes.

e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Conforme esclarecido pela Diretoria no item 10.4 d, as fontes de financiamento da Companhia decorrem da aquisição e venda de créditos imobiliários e da prestação de serviços de gestão de patrimônio fiduciário. Dado o fluxo atual de receita oriundo das operações da Companhia, a Diretoria acredita que a mesma não enfrenta quaisquer deficiências de liquidez, dado o seu perfil de funcionar exclusivamente como veículo de securitização, sem necessidade de captação adicional de capital de terceiros para a realização de suas operações

f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:



ÁPICE

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

Índice de Endividamento

R\$ - mil	2013	2012	2011
Dívida Total (*)	1.060	4	9
PL	480	52	68
Dívida Total/ PL	2,2	0,1	0,1

(*) Passivo Circulante + Passivo Não Circulante

i. contratos de empréstimo e financiamento relevantes

A Diretoria informa que a Companhia não possui contratos de empréstimos e financiamentos.

ii. outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia tem um relacionamento ativo com instituições financeiras, tanto para aquisição de recebíveis imobiliários quanto para atividades de escrituração, coordenação e liquidação de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A Companhia não possui registrado em seu passivo nenhuma outra operação de longo prazo para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013, 2012 e 2011.

iii. grau de subordinação entre as dívidas

A Diretoria informa que a Companhia não possui dívidas a serem relatadas.

iv. eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

A Diretoria informa que a Companhia não possui empréstimos e financiamentos e portanto não possui qualquer tipo de restrição ou limite.

g. limites de utilização dos financiamentos já contratados

A Diretoria informa que a Companhia não possui financiamentos contratados.

h. alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

A Diretoria informa que a Companhia alterou sua fase de pré-operacional para operacional no



ÁPICE

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

primeiro trimestre de 2013, sendo que nos exercícios sociais de 2010, 2011 e 2012 a Companhia registrou apenas despesas administrativas. Em virtude do disposto acima as demonstrações financeiras dos exercícios de 2010, 2011 e 2012 não são comparáveis com as demonstrações financeiras dos primeiros trimestres de 2013.

Em 2013 a Companhia realizou 19 (dezenove) emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliário no volume de emissão de R\$ 5,3 bilhões de reais, encerrando o período com lucro líquido de R\$ 453.000,00 (quatrozentos e cinquenta e três mil reais), resultado este oriundo da prestação de serviços de gestão dos recebíveis imobiliários e fee de estruturação das operações liquidadas.

10.2 Os diretores devem comentar:

a. resultados das operações do emissor, em especial:

i. descrição de quaisquer componentes importantes da receita

As receitas da Companhia advêm principalmente do deságio entre as taxas de compra dos recebíveis e da taxa de cessão dos créditos para lastrear o CRI, bem como das remunerações decorrentes das prestações de serviços de estruturação de operações de securitização. Além disso, a Companhia faz jus a uma receita de gestão recorrente dos CRI emitidos que lhe confere recorrência das entradas de caixa.

ii. fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Não houve fatores externos que tenham afetado os resultados operacionais da Companhia.

b. variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços.

Os itens mencionados acima não se aplicam para a Companhia.

c. impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor.

Os itens mencionados acima não se aplicam para a Companhia.

10.3 Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados:

a. introdução ou alienação de segmento operacional

Os Diretores informam que a Companhia não introduziu ou alienou segmento operacional e que por ser o emissor, constituído nos termos da lei 9.514/97, com objeto específico de securitização de créditos imobiliários, não está avaliando a introdução ou alienação de segmento operacional.

b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A Diretoria declara que não houve ocorrência de qualquer evento desta natureza envolvendo a Companhia nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2011 e 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2013.

c. eventos ou operações não usuais

A Diretoria informa que não ocorreram eventos ou operações não usuais envolvendo a Companhia nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2011, 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2013.

10.4. Os diretores devem comentar:

a. mudanças significativas nas práticas contábeis

A Diretoria informa que não ocorreram mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia para os exercícios de 2011, 2012 e 2013.

b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

A Diretoria informa que não ocorreram alterações em práticas contábeis da Companhia para os exercícios de 2011, 2012 e 2013.

c. ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

A Diretoria informa que o parecer do auditor não contém ressalvas e/ou ênfases para serem comentadas para os exercícios de 2011, 2012 e 2013

10.5. Os diretores devem indicar e comentar políticas contábeis críticas adotadas pelo emissor, explorando, em especial, estimativas contábeis feitas pela administração sobre questões incertas e relevantes para a descrição da situação financeira e dos resultados, que exijam julgamentos subjetivos ou complexos, tais como: provisões, contingências, reconhecimento da receita, créditos fiscais, ativos de longa duração, vida útil de ativos não-circulantes, planos de pensão, ajustes de conversão em moeda estrangeira, custos de recuperação ambiental, critérios para teste de recuperação de ativos e instrumentos financeiros

Item de Preenchimento Facultativo – Companhia Classificada na Categoria B – não informado

10.6 Com relação aos controles internos adotados para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, os diretores devem comentar:

a. grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-la

A Diretoria informa que a Companhia conta com uma equipe especializada interna e externa para assegurar as rotinas de tesouraria proprietária, tesouraria fiduciária, relatórios de gestão dos recebíveis, elaboração das demonstrações contábeis, obrigações fiscais, processamento da folha de pagamento bem como suas obrigações legais, relatórios gerenciais, fluxo de caixa, orçamento, controle dos recebíveis imobiliários e precificação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os controles internos adotados pela Companhia são considerados adequados.

b. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente

A Diretoria informa que no decorrer dos exames de auditoria não foram identificadas deficiências nos controles internos e procedimentos contábeis da Companhia. Com referência as disposições NBC TA 265- Comunicação de Deficiências de Controle Interno e Instrução CVM 308, os auditores independentes concluíram não haver necessidade de emissão de relatórios formais das demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2013.

10.7. Caso o emissor tenha feito oferta pública de distribuição de valores mobiliários, os diretores devem comentar:

- a) **como os recursos resultantes da oferta foram utilizados;**
- b) **se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição;**
- c) **caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios**

Itens de Preenchimento Facultativo – Companhia Classificada na Categoria B – não informado

10.8. Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando:

a) os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como:

- i. **arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos**
- ii. **carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos**
- iii. **contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços**

iv. contratos de construção não terminada**v. contratos de recebimentos futuros de financiamentos**

A Diretoria declara que a Companhia não possui ativos e passivos direta ou indiretamente que não aparecem no seu balanço patrimonial

b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

A Diretoria declara que não possui itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2010, 31 de dezembro de 2011, 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2013.

10.9. Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.8, os diretores devem comentar:**a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor**

Os Diretores informam que a Companhia não possui itens não evidenciados nas demonstrações financeiras conforme mencionado no item 10.8

b. natureza e o propósito da operação

Os Diretores informam que a Companhia não possui itens não evidenciados nas demonstrações financeiras conforme mencionado no item 10.8

c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Os Diretores informam que a Companhia não possui itens não evidenciados nas demonstrações financeiras conforme mencionado no item 10.8

10.10 Os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios do emissor, explorando especificamente os seguintes tópicos:

A Diretoria informa que o plano de negócios da companhia considera que a securitização de créditos imobiliários, especialmente no segmento de créditos pulverizados, continuará sendo o principal produto da companhia, no que se refere à obtenção de resultados. As operações no segmento de operações corporativas continuarão a ser exploradas e poderão alcançar volumes significativos. Os principais parceiros para as operações de alto volume corporativas continuarão a ser originadas por parceiros bancários, porém neste segmento os ganhos continuarão a ser reduzidos, devido a alta concorrência.

A Diretoria entende que para os próximos exercícios as principais receitas da Companhia irão residir nas operações pulverizadas, originadas diretamente pela Companhia ou parceiros intermediários onde as margens são mais elevadas.

A Companhia estrutura os negócios direcionando o equiparação de ativos e passivos bem como de resultados e o funding para cada operação de modo a casar as necessidades de capital. No processo de estruturação adotado pela Companhia os investimentos para aquisição dos créditos imobiliários são financiados por investidores do mercado financeiro e de capitais, que adquirem os CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários e a liquidação dos créditos adquiridos é efetuada com esta fonte de financiamento.

a. investimentos, incluindo:

i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos.

A Companhia não considera serem necessários novos aportes de capital voltados a investimentos adicionais ou elevação da capacidade instalada, pois a Companhia está dimensionada para emissão de até 100 emissões, número este ainda não alcançado.

ii. fontes de financiamento dos investimentos

As fontes de financiamento para investimentos de capital relacionados a elevação da capacidade instalada são efetuados com recursos próprios advindos do resultado e dos lucros da Companhia ou de novos aportes de capital por parte dos acionistas. Não estão previstos novas fontes de financiamento no plano de negócios da Companhia.

Os investimentos da Companhia para à aquisição de créditos imobiliários são financiados por investidores do mercado financeiro e de capitais, que adquirem os CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários e a liquidação dos créditos adquiridos é efetuada com esta fonte de financiamento.

iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

A Companhia não vem realizando ações que impliquem em desinvestimentos e não há previsão de realiza-los no planejamento em execução pela Companhia.

b. desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor.

A Companhia não possui e não tem previsão de adquirir investimentos desta natureza.

c. novos produtos e serviços, indicando:

i. descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

A Companhia não possui pesquisas em andamento, pois opera com um produto específico, emissão de CRI e não tem previsão de criar novas linhas de negócios, produtos ou serviços.

ii. montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Considerando que a Companhia não tem previsão de criar novas linhas de negócios, não há previsão de gastos em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços.



ÁPICE

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

iii. projetos em desenvolvimento já divulgados

A Companhia não tem previsão de criar novas linhas de negócios, portanto não possui projetos em desenvolvimento já divulgados.

iv. montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos e serviços.

Considerando que a Companhia não tem previsão de criar novos produtos e serviços, não há previsão de gastos em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços.

4. Parecer dos auditores independentes

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

5. Parecer do conselho fiscal, inclusive votos dissidentes, se houver

A Companhia não possui conselho fiscal.

6. Proposta de destinação do lucro líquido do exercício conforme Anexo 9 -1-II

DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO**1. Informar o lucro líquido do exercício**

A Companhia apurou lucro líquido de R\$ 453 mil reais no exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

2. Informar o montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados

A Companhia não declarou e não distribuiu dividendos e juros sobre capital próprio em 31 de dezembro de 2013

3. Informar o percentual do lucro líquido do exercício distribuído

A Companhia não distribuiu lucro no exercício de 31 de dezembro de 2013.

4. Informar o montante global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores

A Companhia não distribuiu dividendos com base em lucro de exercícios anteriores, pois a mesma não apurou lucro em exercícios anteriores.

5. Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:

- a. O valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe

Não aplicável.

- b. A forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio

Não aplicável.

- c. Eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre capital próprio

Não aplicável.

- d. Data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio



ÁPICE

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

considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento

Não aplicável.

6. Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores

a. Informar o montante dos dividendos ou juros sobre capital próprio já declarados

A Companhia não declarou e não distribuiu dividendos ou juros sobre capital no exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

b. Informar a data dos respectivos pagamentos

A Companhia não distribuiu dividendos ou juros sobre capital próprio no exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

7. Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe:

a. Lucro líquido do exercício e dos 3 (três) exercícios anteriores

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Lucro/ Prejuízo Líquido	453.000	(116.000)	(145.000)

b. Dividendos e juros sobre capital próprio distribuído nos 3 (três) exercícios anteriores

A Companhia não distribuiu dividendos e juros sobre capital próprio nos 3 (três) exercícios anteriores.

8. Havendo destinação de lucros à reserva legal

a. Identificar o montante destinado à reserva legal

A Companhia destinou R\$ 5 mil reais à reserva legal.

b. Detalhar a forma de cálculo da reserva legal

Nos termos do artigo do Estatuto Social da Companhia, do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e Contribuição sobre o Lucro e, então, a parcela de 5% para constituição de reserva legal.

9. Caso a companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos

a. Descrever a forma de cálculos dos dividendos fixos ou mínimos

A Companhia não possui ações preferenciais.

b. Informar se o lucro do exercício é suficiente para o pagamento integral dos dividendos fixos ou mínimos

A Companhia não possui ações preferenciais.

c. Identificar se eventual parcela não paga é cumulativa

A Companhia não possui ações preferenciais.

d. Identificar o valor global dos dividendos fixos ou mínimos a serem pagos a cada classe de ações preferenciais

A Companhia não possui ações preferenciais.

e. Identificar os dividendos fixos ou mínimos a serem pagos por ação preferencial de cada classe

A Companhia não possui ações preferenciais.

10. Em relação ao dividendo obrigatório

a. Descrever a forma de cálculo prevista no estatuto

A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do art. 202 da Lei 6.404/76 conforme previsto no Artigo 24, parágrafo 1º do Estatuto Social.

b. Informar se ele está sendo pago integralmente

A Companhia não pagou dividendos em 31 de dezembro de 2013. A Companhia reconheceu R\$ 25 mil reais como dividendos obrigatórios a pagar sobre a rubrica de dividendos no seu balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013.



ÁPICE

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

c. Informar o montante eventualmente retido

A Companhia reteve R\$ 75 mil do lucro líquido como reserva de lucros, após destinar o valor de R\$ 25 mil como dividendos obrigatórios.

11. Havendo retenção do dividendo obrigatório devido à situação financeira da companhia

a. Informar o montante da retenção

Não aplicável

b. Descrever, pormenorizadamente, a situação financeira da companhia, abordando, inclusive, aspectos relacionados à análise de liquidez, ao capital de giro e fluxos de caixa positivos

A atividade da Companhia demanda capital de giro essencialmente para cobrir despesas referente à manutenção das operações, como custódia, tarifas bancárias, servicing, análises de rating, agente fiduciário, banco liquidante, Cetip que se mantém até o vencimento dos contratos e despesas administrativas tais como despesas com pessoal, despesas tributárias e auditoria.

Para atender as demandas de caixa para manutenção da empresa, a Companhia possui caixa de R\$ 580 mil.

c. Justificar a retenção dos dividendos

Não aplicável

12. Havendo destinação de resultado para reserva de contingências

a. Identificar o montante destinado à reserva

Não aplicável

b. Identificar a perda considerada provável e sua causa

Não aplicável

c. Explicar porque a perda foi considerada provável

Não aplicável

d. Justificar a constituição da reserva

Não aplicável

13. Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar

- a. Informar o montante destinado à reserva de lucros a realizar

Não aplicável.

- b. Informar a natureza dos lucros não-realizados que deram origem à reserva

Não aplicável.

14. Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias

- a. Descrever as cláusulas estatutárias que estabelecem a reserva

Não aplicável.

- b. Identificar o montante destinado à reserva

Não aplicável.

- c. Descrever como o montante foi calculado

Não aplicável.

15. Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital

- a. Identificar o montante da retenção

Não aplicável.

- b. Fornecer cópia do orçamento de capital

A Companhia não demanda recursos expressivos para investimento de capital, vale mencionar que o negócio principal da Companhia é emitir valores mobiliários sob regime fiduciário com recursos de terceiros, portanto não há ingresso de capital próprio e a Companhia foi adquirida com capital planejado para cobrir as despesas de manutenção da mesma até as operações gerarem resultado suficiente para manter empresa em funcionamento e remunerar seus acionistas.

16. Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais

- a. Informar o montante destinado à reserva

Não aplicável.

b. Explicar a natureza da destinação

Não aplicável.

Composição acionária 2013

Número de Acionistas	2
Capital social (em R\$ mil)	400
Patrimônio Líquido (em R\$ mil)	405
Lucro Líquido por ação (em R\$)	1,13

Demonstrativo com Participações Acionárias

Nº	Grupo	Acionista	Natureza	Nº de Ações Ordinárias, Nominativas e sem valor nominal	Percentual de Participação
1	1	Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda.	Ações Ordinária, conforme AGE de 02.08.2012 e AGE 06.09.2013	396.000	99%
2	2	Fernando Cesar Brasileiro	Ações Ordinária, conforme AGE de 02.08.2012 e AGE 06.09.2013	4.000	1%
Total				400.000	100%

7. Parecer do comitê de auditoria, se houver

A Companhia não possui comitê de auditoria.