



**WTorre PIC Securitizadora de Créditos  
Imobiliários S.A.**

**Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2010 e 2009**



# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2010 e 2009

### Conteúdo

Relatório da Administração	3 - 5
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	6 - 7
Balanços patrimoniais	8
Demonstrações de resultados	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Demonstrações do valor adicionado	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13 - 29

# Relatório da Administração

## **Prezados Acionistas,**

A administração da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras com o parecer dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em **31 de dezembro de 2010**. As Demonstrações Financeiras são elaboradas de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. O Relatório da Administração deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Financeiras da Companhia e respectivas Notas Explicativas.

A WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto:

- a. Securitização dos créditos imobiliários oriundos ou relacionados ao Contrato de Comodato Modal (“Contrato de Comodato”) firmado em 22 de maio de 1998, entre a Volkswagen do Brasil Ltda. e a Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda., consistentes nos valores das indenizações previstas no capítulo VIII do referido Contrato de Comodato e/ou nos direitos aos aluguéis estipulados nos Contratos de Locação previstos no Capítulo V do mesmo Contrato de Comodato;
- b. Emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados no crédito imobiliários indicados na alínea (a) acima;
- c. Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários em questão.

Conforme Instrumento Particular de Compra e venda de ações e Outras Avenças realizado em 30 de maio de 2006 o controle acionário da empresa passou a ser da empresa WTorre Empreendimentos S.A. (CNPJ: 07.798.055/0001-38), e em 20 de julho de 2006 por incorporação, passou a ser da WTorre Properties S.A. (07.875.234/0001-21), conforme Ata de Assembléia Geral Extraordinária de Aprovação de Protocolo e Justificação de Incorporação da WTorre Empreendimentos S.A. pela Companhia.

A companhia durante o ano de 2010 recebeu, nos vencimentos, os direitos creditórios relativos ao recebível, cujo cliente é a Volkswagen do Brasil Ltda., sendo essa sua principal fonte de receita.

A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M que, em 2010, encerrado em 31 de dezembro de 2010, apresentou variação positiva de 11,32%, ante uma variação de 0,98% em igual período do ano anterior.

<b>ÍNDICE</b>		<b>IGP-M</b>
<b>ANO</b>	<b>Varição</b>	
<b>2009</b>	<b>0,98%</b>	
<b>2010</b>	<b>11,32%</b>	

A Companhia não contratou ou contratará funcionários, evitando assim, qualquer encargo trabalhista ou previdenciário, ou mesmo investimento em treinamentos específicos, sendo que, a administração da Companhia será exercida pela Diretoria, na forma da Lei e Estatuto Social. Durante o exercício de 2010, não houve remuneração aos diretores.

A Companhia não realizou e não apresenta planos de realizar investimentos futuros em pesquisa e desenvolvimento de produtos e serviços, bem como de modificar e ou incrementar suas operações em 2011.

Conforme estatuto da Companhia, a distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício, obedece a determinações contidas na Lei nº 6.404/76. Conforme ainda seu estatuto, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

#### **Capital Social**

O capital é de R\$ 59.382,72, representado por 59.372 (cinquenta e nove mil, trezentas e setenta e duas) ações ordinárias e 10 (dez) ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal

#### **Conselho de Administração**

Está composto, atualmente, por três membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos por dois anos.

<b>Conselho de Administração</b>
<b>Paulo Eduardo Moreira Torre</b>
<b>Paulo Remy Gillet Neto</b>
<b>Walter Torre Junior</b>

#### **Diretoria Administrativa**

Está composto, atualmente, por três membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos até a Assembléia Geral Ordinária do ano-calendário 2011.

<b>Diretoria Administrativa</b>
---------------------------------

<b>Francisco Geraldo Caçador</b>
----------------------------------

<b>Nilton Bertuchi</b>
------------------------

<b>Roberto Bocchino Ferrari</b>
---------------------------------

**Outras Informações**

Nossos auditores KPMG Auditores Independentes, não prestaram outros serviços que não o de auditoria da revisão das informações trimestrais da Companhia, inclusive para as companhias ligadas.

São Paulo, 02 de abril de 2011.

---

A Administração.



**KPMG Auditores Independentes**  
R. Dr. Renato Paes de Barros, 33  
04530-904 - São Paulo, SP - Brasil  
Caixa Postal 2467  
01060-970 - São Paulo, SP - Brasil

Central Tel 55 (11) 2183-3000  
Fax Nacional 55 (11) 2183-3001  
Internacional 55 (11) 2183-3034  
Internet www.kpmg.com.br

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Administradores e Acionistas da  
WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, 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 WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2010, 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**

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (DVA), elaborada sob responsabilidade da administração da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. 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.

São Paulo, 2 de abril de 2011

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho  
Contador CRC 1SP199028/O-1

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Balanços patrimoniais

em 31 de dezembro de 2010 e 2009

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2010	2009	Passivo	Nota	2010	2009
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	896	762	Fornecedores		113	23
Direitos creditórios	5	40.873	35.014	Cert. Receb. Imob. - CRI's	6	21.939	17.601
Adiantamentos a fornecedores e outros		3	-	Outros passivos		-	1.474
Créditos fiscais		113	458	Obrigações fiscais		21	446
Total do ativo circulante		<u>41.885</u>	<u>36.234</u>	Total do passivo circulante		<u>22.073</u>	<u>19.544</u>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>		202.738	188.892	Cert. Receb. Imob. - CRI's	6	219.981	205.511
Partes relacionadas	12	4.488	4.801	Total do passivo não circulante		<u>219.981</u>	<u>205.511</u>
Direitos creditórios	5	198.250	184.091				
Total do ativo não circulante		<u>202.738</u>	<u>188.892</u>	<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	7	59	59
				Reserva legal		12	12
				Dividendos adicionais propostos		2.498	-
				Total do patrimônio líquido		<u>2.569</u>	<u>71</u>
Total do ativo		<u>244.623</u>	<u>225.126</u>	Total do passivo		<u>244.623</u>	<u>225.126</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Demonstrações de resultados

### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009

(Em milhares de Reais)

	Nota	2010	2009
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>			
Administrativas	9	(912)	(706)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		<u>3</u>	<u>2</u>
		<u>(909)</u>	<u>(704)</u>
<b>Resultado operacional antes do resultado financeiro</b>		(909)	(704)
<b>Resultado financeiro</b>			
Receitas financeiras	10	51.748	22.663
Despesas financeiras	10	<u>(47.589)</u>	<u>(20.055)</u>
		<u>4.159</u>	<u>2.608</u>
<b>Resultado antes do Imposto de renda e contribuição social</b>		<u>3.250</u>	<u>1.904</u>
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	8	(752)	(430)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u><u>2.498</u></u>	<u><u>1.474</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital	Reservas de lucros	Lucros/ prejuízos acumulados	Dividendos adicionais propostos	Saldo total
<b>Saldo Inicial em 1º de janeiro de 2009 - Ajustado</b>		59	12	-	-	71
Resultados do exercício		-	-	1.474	-	1.474
Dividendos distribuídos		-	-	(1.474)	-	(1.474)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2009</b>		59	12	-	-	71
Resultados do exercício		-	-	2.498	-	2.498
Dividendos adicionais propostos	7	-	-	(2.498)	2.498	-
<b>Saldo final em 31 de dezembro de 2010</b>		<u>59</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>2.498</u>	<u>2.569</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009

(Em milhares de Reais)

	2010	2009
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro do período	2.498	1.474
<b>Ajustes por:</b>		
Provisão de juros e encargos	47.423	19.898
Apropriação de pagamentos operacionais passados	426	425
<b>Resultado após ajustes</b>	<u>50.347</u>	<u>21.797</u>
<b>Aumentos/diminuições nos ativos operacionais</b>		
<b>Nos ativos</b>		
Aumentos/reduções - Partes relacionadas	313	643
Aumentos/reduções - Adiantamentos a fornecedores e outros	(3)	-
Aumentos/reduções - Direitos creditórios - Atividade operacional	(20.018)	7.942
Aumentos/reduções - Créditos fiscais	345	1.149
<b>Nos passivos</b>		
Aumentos/reduções de fornecedores	90	23
Aumentos/reduções - Partes relacionadas		(48)
Aumentos/reduções de obrigações fiscais	446	733
Aumentos/reduções de imposto de renda e contribuição social pago	(871)	(2.142)
Aumentos/reduções de outros passivos	(1.474)	(5.743)
<b>Disponibilidades líquidas geradas (aplicadas) nas atividades operacionais</b>	<u>29.175</u>	<u>24.354</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>		
<b>Liquidações de empréstimos e outros</b>		
Liquidações deCRI's	(19.055)	(16.859)
Juros pagos CRI's	(9.986)	(12.473)
<b>Caixa líquido "aplicado" nas atividades de financiamento</b>	<u>(29.041)</u>	<u>(29.332)</u>
<b>Aumento/redução de caixa e equivalentes de caixa</b>	134	(4.978)
Caixa e equivalente de caixa no início do período	762	5.740
Caixa e equivalente de caixa no final do período	<u>896</u>	<u>762</u>
<b>Variação nos períodos</b>	<u>134</u>	<u>(4.978)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Demonstrações do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009

(Em milhares de Reais)

	2010	2009
<b>Receitas</b>		
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>		
Serviços prestados terceiros	(319)	(225)
Outras despesas operacionais	(152)	(53)
Despesas com emissão de títulos	(426)	(425)
Comissões e despesas bancárias	<u>(166)</u>	<u>(157)</u>
<b>Valor adicionado bruto</b>	<u>(1.063)</u>	<u>(860)</u>
<b>Valor adicionado líquido produzido pela entidade</b>	<u>(1.063)</u>	<u>(860)</u>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>		
Juros sobre aplicações financeiras	42	186
Variação monetária ativa	22	9
Remuneração sobre direitos creditórios	51.684	22.468
Receitas e despesas diversas	<u>3</u>	<u>2</u>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>50.688</u>	<u>21.805</u>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>		
Impostos, taxas e contribuições	767	433
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	47.423	19.898
Lucro do exercício	<u>2.498</u>	<u>1.474</u>
<b>Valor adicionado distribuído</b>	<u>50.688</u>	<u>21.805</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2010 e 2009**

*(Em milhares de Reais)*

### **1 Contexto operacional**

A WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários foi constituída em 17 de julho de 1998 e seu objeto social é:

- a. Securitização dos créditos imobiliários oriundos ou relacionados ao Contrato de Comodato Modal (“Contrato de Comodato”) firmado em 22 de maio de 1998, com a Volkswagen do Brasil Ltda, consistentes nos valores das indenizações previstas no capítulo VIII do referido Contrato de Comodato e/ou nos direitos aos aluguéis estipulados nos Contratos de Locação previstos no Capítulo V do mesmo Contrato de Comodato;
- b. Emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados no crédito imobiliários indicados na alínea (a) acima;
- c. Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários em questão.

### **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

#### ***a. Base de apresentação***

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base na Lei nº 11.638/07 e Lei 11.941/09 e nos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo CPC e deliberados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis a Companhia.

#### ***b. Aprovação das demonstrações financeiras***

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 02 de abril de 2011, considerando os eventos subseqüentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

#### ***c. Base de mensuração***

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

### ***d. Moeda funcional e moeda de apresentação***

A moeda funcional para a preparação e a apresentação das demonstrações financeiras da Companhia é o Real. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

### ***e. Uso de estimativas e julgamentos***

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

### ***f. Demonstrações do resultado abrangente***

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

### ***g. Alteração das práticas contábeis brasileiras***

#### ***i. Adoção integral dos novos pronunciamentos contábeis emitidos em 2009 e 2010***

Devido ao processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil instituído com o advento da Lei nº 11.638/07, nos exercícios de 2008 a 2010, foram emitidos diversos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações técnicas em consonância com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

Considerando a importância e a necessidade de que as práticas contábeis brasileiras sejam convergentes com as práticas contábeis internacionais e buscando maior transparência e confiabilidade em suas demonstrações financeiras, usando as prerrogativas constantes da Instrução CVM nº 457, de 13 de julho de 2007, e com base na Deliberação CVM nº 609 de 22 de dezembro de 2009 que trata da adoção inicial das normas internacionais de contabilidade, a Companhia está apresentando as demonstrações financeiras de acordo com os CPC's.

*ii. Novos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo CPC, com impactos nas operações e demonstrações financeiras da Companhia*

Os novos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo CPC, com adoção a partir de 1 de janeiro de 2010 com impactos nas demonstrações financeiras da Companhia são:

**CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro:** Define os critérios para a seleção, alteração e divulgação de políticas contábeis, para as alterações nas estimativas contábeis e para as retificações de erros.

**CPC 24 - Evento Subseqüente:** Define quando a entidade deve ajustar suas demonstrações financeiras com respeito a eventos subseqüentes ao período contábil a que se referem as demonstrações e as informações que a entidade deve divulgar sobre a data em que é concedida a autorização para emissão das demonstrações financeiras e sobre os eventos subseqüentes ao período contábil a que se referem as demonstrações.

**CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes:** Estabelece que sejam aplicados critérios de reconhecimento e bases de mensuração apropriados a provisões, passivos contingentes e ativos contingentes e que seja divulgada informação suficiente nas Notas Explicativas, para permitir que os usuários entendam a sua natureza, oportunidade e valor.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

**CPC 32 - Tributos sobre o Lucro:** Estabelece como contabilizar os efeitos fiscais atuais e futuros de: (a) futura recuperação (liquidação) do valor contábil dos ativos (passivos) que são reconhecidos no balanço patrimonial da entidade; e (b) operações e outros eventos do período atual que são reconhecidos nas demonstrações financeiras da entidade. A entidade deve contabilizar os efeitos fiscais das transações e de outros eventos da mesma maneira que ela contabiliza as próprias transações e os outros eventos. Também trata do reconhecimento de ativos fiscais diferidos advindos de prejuízos fiscais não utilizados ou créditos fiscais não utilizados, da apresentação dos tributos sobre o lucro nas demonstrações financeiras e da divulgação das informações relacionadas aos tributos sobre o lucro.

### *iii Conciliação dos ajustes das novas práticas contábeis brasileiras*

Em conexão com o processo de convergência para as práticas contábeis internacionais - IFRS e com base no CPC 37 no item 21, não foram identificados ajuste das novas práticas contábeis brasileiras nos patrimônios líquidos e nos resultados abrangentes na data de transição de 1 de janeiro de 2009 e no balanço 31 de dezembro de 2009. O resultado de 31 de dezembro de 2009, não sofreu ajustes, não sendo necessário qualquer reelaboração para fins de comparabilidade e atendimento as novas práticas contábeis brasileiras.

## **3 Principais práticas contábeis**

As práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações contábeis e na preparação do balanço patrimonial de abertura apurado em 01 de janeiro de 2009, com a finalidade de transição para as normas CPC, exceto nos casos indicados em contrário.

### **a. Resultado**

Os resultados são registrados pelo regime de competência.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

### ***b. Caixa e equivalentes de caixa***

Incluem caixa, saldos positivos em conta corrente, aplicações financeiras resgatáveis a qualquer prazo e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

### ***c. 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 incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

### ***d. Imposto de renda e contribuição social***

Para neutralidade nos fins tributários da aplicação inicial da Lei nº 11.638/07 e da Lei nº 11.941/09, a Companhia a partir de 2008 aplicou o Regime Tributário de Transição (RTT), por meio do qual as apurações do imposto sobre a renda (IRPJ), da contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), da contribuição para o PIS e da contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS), continuam a ser determinadas sobre os métodos e critérios contábeis definidos pela Lei nº 6.404/76, vigentes em 31 de dezembro de 2007.

### ***e. Instrumentos financeiros***

Instrumentos financeiros não-derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

Instrumentos financeiros não-derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Atualmente, exceto pelo caixa e aplicações financeiras que são avaliados pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros que a Companhia possui são os instrumentos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis. Os passivos financeiros que incluem os instrumentos de dívida e contas a pagar são avaliados ao custo amortizado.

### *b1 Ativos financeiros não derivativos*

#### *i. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado*

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e vendas baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Companhia. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

#### *ii. Empréstimos e recebíveis*

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

### *b2 Passivos financeiros não derivativos*

#### *i. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado*

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

#### *ii. Custo de transação*

Para possibilitar a colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado, foram necessários determinados gastos, que envolveram a contratação de uma instituição para coordenar o processo de divulgação e captação de recursos. Esses gastos estão registrados em conta redutora dos CRI (passivo circulante e não circulante) e apropriados ao resultado em função da fluência do prazo, com base no método do custo amortizado, considerando-se a taxa interna de retorno da operação.

#### ***f. Demonstrações dos fluxos de caixa***

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 3 - Demonstração dos fluxos de caixa.

#### ***g. Demonstrações de valor adicionado***

A companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações contábeis conforme normas brasileiras de contabilidade aplicáveis às companhias abertas.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

### *h. Novas normas e interpretações ainda não adotadas*

Diversas normas, emendas a normas e interpretações de IFRS emitidas pelo IASB ainda não entraram em vigor para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010, sendo essas:

<b>Pronunciamento ou interpretação</b>	<b>Descrição</b>	<b>Aplicação para os exercícios sociais a serem iniciados em ou após</b>
IFRS 1	Isenção Limitada de Divulgações Comparativas da IFRS 7 para Adotantes Iniciais	1º de julho de 2010
IFRS 1	Eliminação de Datas Fixas para Adotantes pela Primeira Vez das IFRSs	1º de julho de 2011
IFRS 7	Divulgações - Transparências de Ativos Financeiros	1º de julho de 2011
IFRS 9	Instrumentos Financeiros - Mensuração e Classificação	1º de janeiro de 2013
IAS 12	Impostos Diferidos - Recuperação dos Ativos Subjacentes quando o Ativo é Mensurado pelo Modelo de Valor Justo da IAS 40	1º de janeiro de 2012
IAS 32 (revisado)	Alterações Relacionadas aos Direitos de Emissão	1º de fevereiro de 2010
IFRIC 14 (revisado)	Pré-pagos de um Requerimento Mínimo de Fundos	1º de janeiro de 2011

O CPC ainda não emitiu pronunciamentos equivalentes aos IFRS acima citados, mas existe expectativa de que o faça antes da data requerida de sua entrada em vigor. A adoção antecipada dos pronunciamentos do IFRS está condicionada à aprovação prévia em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários.

A Companhia não estimou a extensão do impacto destas novas normas em suas demonstrações contábeis.

## **4 Caixa e equivalentes de caixa**

O saldo está representado por:

<b>Descrição</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Aplicações em Fundos de Investimentos	21	585
Depósitos Bancários e outros	<u>875</u>	<u>177</u>
<b>Saldo</b>	<b><u>896</u></b>	<b><u>762</u></b>

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

### 5 Direitos creditórios

São formados pelo valor presente do fluxo dos direitos creditórios relativos aos recebíveis (aluguéis a serem recebidos da Volkswagen do Brasil Ltda. e de seus fornecedores referentes a galpões localizados em São José dos Pinhais - PR) do período iniciado em outubro de 1999 até maio de 2024.

A taxa de desconto utilizada é de 12,50% ao ano. Esses valores são atualizados pelo IGPM/FGV e garantidos pela Volkswagen do Brasil Ltda. O fluxo de recebíveis do período a findar em maio de 2024, totaliza R\$ 239.123 em dezembro de 2010 (R\$ 219.105 em dezembro de 2009), lastreados os 12 primeiros anos de junho de 2002 a junho de 2014 na 1ª emissão de CRIs e os 10 anos seguintes de junho de 2014 a maio de 2024 na 2ª emissão.

Os aluguéis são recebidos mensalmente e o residual da variação do IGPM/FGV é reembolsado anualmente no mês de junho de cada ano.

Descrição			31/12/2010		30/12/2009	
Credor	Encargos Financeiros	Vencimento do Contrato	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Volkswagen do Brasil	IGPM - 12,5% a.a.	15/05/24	40.873	198.250	35.014	184.091
<b>Saldo</b>			<b>40.873</b>	<b>198.250</b>	<b>35.014</b>	<b>184.091</b>

### 6 Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

- a. Em 17 de junho de 2002, a Companhia emitiu 326 (trezentos e vinte e seis) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), nominativos, escriturais, com subscrição pública, série única, relativa à 1ª emissão de CRIs da WTorre PIC, e com valor unitário de R\$ 300 na data de 17 de maio de 2002 (data de emissão), perfazendo um total de R\$ 97.800.

Os CRIs tem prazo de 145 (cento e quarenta e cinco) meses, vencerão em 17 de junho de 2014 e têm como lastro os direitos emergentes do contrato de comodato modal com a Volkswagen do Brasil Ltda. e dos contratos de locação celebrados com os fornecedores da mesma conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

O saldo é corrigido anualmente (provisionado mensalmente na contabilidade) a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas. Aos CRIs são conferidos juros, calculados a partir de 17 de junho de 2002, correspondentes a uma taxa percentual ao ano de 12,50%, incidentes sobre o valor nominal dos CRIs, atualizado anualmente na forma indicada acima, deduzindo o valor das amortizações realizadas, tendo como garantia:

- Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado;
- Garantia Flutuante sobre o Patrimônio da Securitizadora.

São pagas mensalmente a parcela do principal e juros, sendo o residual da variação monetária pago anualmente.

- b. A Companhia emitiu, em 3 de março de 2008, 90 (noventa) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), nominativos, escriturais, com subscrição pública, série única, relativa à 2ª emissão de CRI's da WTorre PIC, e com valor unitário de R\$ 1.132 perfazendo um total de R\$ 101.923. A captação dos recursos ocorreu em 18 de abril de 2008.

Os CRIs tem prazo de 195 (cento e noventa e cinco) meses, vencerão em 17 de junho de 2024, e têm como lastro os direitos emergentes do contrato de comodato modal, com a Volkswagen do Brasil Ltda. e os contratos de locação celebrados com os fornecedores da mesma. (vide Nota Explicativa nº 5).

O saldo é corrigido anualmente (provisionado mensalmente na contabilidade) a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas. Aos CRIs são conferidos juros, calculados a partir da data de emissão, correspondentes a uma taxa percentual ao ano de 9,20%, incidentes sobre o valor nominal dos CRIs, atualizado anualmente na forma indicada acima, deduzindo o valor das amortizações realizadas.

Projeto	Encargos financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo vencimento	Último vencimento	31/12/2010		31/12/2009	
					Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
1ª Emissão	12,50 % + IGPM	17/05/2002	17/10/2011	17/06/2014	22.368	67.684	18.029	80.951
2ª Emissão	9,2 % + IGPM	03/03/2008	17/07/2014	17/06/2024	-	154.515	-	127.204
Custo de Transação					( 429)	( 2.218)	( 428)	( 2.644)
Total					<u>21.939</u>	<u>219.981</u>	<u>17.601</u>	<u>205.511</u>

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

<b>Períodos</b>	<b>Valor</b>
2011	22.368
2012	24.710
2013	27.798
2014	21.709
2015	14.725
2016 em diante	133.257
(-) Custos de transação	(2.647)
<b>Total</b>	<b>241.920</b>

### 7 Capital social e dividendos

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2010, é representado por 59.372 ações ordinárias e 10 ações preferenciais, todas nominativas, e sem valor nominal.

Não há em estatuto social limite para aumento de capital.

A Companhia não registrou em estatuto social plano de opção de compra de ações a administradores, empregados ou pessoas naturais que lhe prestem serviços, ou a administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços as empresas sob seu controle.

<b>Acionista</b>	<b>Participação</b>	<b>Quantidade de ações em unidades</b>
WTorre Properties S.A.	99,97%	59.368
Outros	0,03%	<u>14</u>
		<u><b>59.382</b></u>

Quanto à distribuição do resultado observam-se as seguintes regras:

- a. Dedução dos prejuízos acumulados e provisão para imposto de renda;

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

- b. Distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: (i) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; (ii) 0,001% (um milésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09 ao pagamento do dividendo obrigatório; e (iii) o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado na pela Assembléia Geral.

Em 31 de dezembro de 2009, a Administração destinou integralmente para distribuição de dividendos, os lucros acumulados auferidos da Companhia. A aprovação da distribuição desses dividendos foi deliberada pelos acionistas na AGOE de 12/04/2010.

	<b>R\$</b>
Lucro líquido do exercício (2010)	2.498
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido (limitado a 20% do Capital)	—
<b>Base de cálculo dos dividendos (A)</b>	<u>2.498</u>
Dividendos mínimos obrigatórios 0,001%	—
<b>Dividendos adicionais propostos</b>	<u>2.498</u>

## 8 Imposto de renda e contribuição social

### a. Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social

Descrição	2010	2009
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	3.250	1.904
<b>Ajustes na base de cálculo</b>		
Diferenças permanentes e temporárias líquidas	11	2
<b>Base fiscal IRPJ e CSLL</b>	3.261	1.906
<b>(-) Compensação de prejuízos fiscais / base negativa</b>	( 978)	( 572)
<b>Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL</b>	2.283	1.334

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

Descrição	2010	2009
<b>Imposto de renda</b>	( 547)	( 310)
<b>Contribuição social s/lucro líquido</b>	( 205)	( 120)
<b>Sub total dos impostos sobre lucros</b>	( 752)	( 430)

### *b. Prejuízos fiscais*

Os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais, não foram contabilizados e só serão reconhecidos quando as condições para sua realização se tornarem efetivas.

O total dos prejuízos fiscais acumulados em 31 de dezembro de 2010 é de R\$ 6.813 (R\$ 7.791 em 31 de dezembro de 2009).

## **9 Despesa administrativa**

Por disposição estatutária, a Companhia não contratou e não contratará funcionários, sendo todos os serviços necessários ao seu bom funcionamento prestados pelos seus administradores ou por empresas especializadas terceirizadas.

Descrição	2010	2009
Serviços prestados terceiros	(319)	(225)
Publicações Legais e Outras	(152)	( 53)
Despesas com amortização dos custos de transação	(426)	(425)
Impostos e taxas	<u>( 15)</u>	<u>( 3)</u>
Total	<u>(912)</u>	<u>(706)</u>

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

### 10 Resultado financeiro líquido

Os resultados financeiros líquidos estão representados por:

	2010	2009
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros s/ empréstimos CRI	(25.999)	(22.920)
Variação monetária passiva CRI	(21.424)	3.022
Outros	<u>( 166)</u>	<u>( 157)</u>
Total despesas financeiras	<u>(47.589)</u>	<u>(20.055)</u>
<b>Receitas financeiras</b>		
Juros s/ aplicações financeiras	42	186
Variação monetária ativa	22	9
Juros e var. monet. s/ direitos creditórios	51.681	22.624
Outras receitas financeiras	<u>3</u>	<u>( 156)</u>
Total receitas financeiras	<u>51.748</u>	<u>22.663</u>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<u>4.159</u>	<u>2.608</u>

### 11 Instrumentos financeiros

#### a. Gerenciamento de riscos

A administração da Companhia adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real.

- i. **Risco de mercado** - Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco é minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. Os indexadores condicionados nos instrumentos de arrendamento são semelhantes aos utilizados nas operações estruturadas de emissão de CRI.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

- ii. Risco de crédito** - Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com os arrendatários, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco, a Companhia celebra instrumentos de arrendamentos com empresas de grande porte, além de serem submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os instrumentos de arrendamento estão garantidos por possibilidade de alienação do imóvel arrendado.
- iii. Risco de liquidez** - Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.
- iv. Pré-pagamentos** - O risco derivado dos pré-pagamentos por parte dos devedores dos créditos securitizados, comum nas operações de securitização, é neutralizado na Companhia pela disposição inserida nos títulos emitidos que lhe permite pré-pagar os títulos emitidos na proporção das antecipações efetuadas pelos devedores dos recebíveis utilizados como lastro.

### ***b. Análise de sensibilidade***

Em atenção ao disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia confirma não estar exposta a instrumentos financeiros não evidenciados nas suas demonstrações financeiras.

Nesse sentido, os instrumentos financeiros representados pelos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos às condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da securitizadora.

Nessa linha, quaisquer variações nos cenários econômicos implicam igualmente em efeitos compensáveis para a Companhia.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

### ***c. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros***

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, assim como não realizou operações com derivativos financeiros.

Exceto pelos contratos de mútuos mencionados na Nota Explicativa nº 12.a, o valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito, que na inexistência de um mercado ativo, não permitem que estes valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

#### *i. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado*

Estão classificadas neste grupo as operações de caixa e equivalentes de caixa, os quais incluem as aplicações financeiras mantidas para administração do caixa corrente da Companhia. Os valores contabilizados estão registrados pelo seu valor justo, os quais são equivalentes ao custo atualizado e aproximam-se dos valores esperados de realização.

#### *ii. Empréstimos e recebíveis*

Os demais ativos financeiros incluem arrendamentos a receber, contratos de mútuos e demais recebíveis, os quais estão classificados como empréstimos e recebíveis.

#### *iii. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado*

Empréstimos e financiamentos, instrumentos de dívida e outras obrigações a pagar estão classificados e registrados ao custo amortizado.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

### 12 Outras informações

#### *a. Partes relacionadas*

A Companhia possui um saldo de mútuo a receber da WTorre Properties que totaliza R\$ 4.488 em 31 de dezembro de 2010 (R\$ 4.801 em 31 de dezembro de 2009).

O contrato de mútuo tem vencimento em 31 de dezembro de 2010 e não possui garantias recebidas. Sobre esse contrato não incidem encargos financeiros.

O valor justo dos mútuos a receber com a controladora a taxas de mercado é de R\$ 5.882 em 31 de dezembro de 2010 (2009 - R\$ 5.715).

A Companhia está em processo de prorrogação do vencimento do referido contrato.

#### *b. Provisão para contingências*

A Companhia não possui qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores legais, não há contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável, passível de provisão.

#### *c. Seguros*

A companhia tem os direitos creditórios sobre o imóvel que esta arrendado para a locatária Volkswagen do Brasil, onde por meio de cláusulas contratuais, especificadas no contrato de locação entre a arrendadora e a arrendatário, o empreendimento está totalmente segurado pelo arrendatário tendo a locadora como beneficiária, sendo que a cobertura corresponde:

<b>Projetos</b>	<b>Incêndio e outros</b>	<b>Vencimento</b>
Volkswagen - PIC/Audi	147.117	31/12/2011

A Administração da companhia julgou as importâncias seguradas e os prazos de vigência suficientes para cobrir possíveis sinistros.

A escolha dos riscos, respectivas coberturas, suficiência da cobertura e verificação das apólices, não fazem parte do escopo dos trabalhos de nossos auditores.