



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

Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2011



# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2011

### 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 - Método indireto	11
Demonstrações do valor adicionado	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13 - 28

# 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 relatório dos auditores independentes, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2011. 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.

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 Companhia WTorre Empreendimentos S.A., e em 20 de julho de 2006, por incorporação, passou a ser da WTorre Properties S.A., conforme Ata de Assembléia Geral Extraordinária de Aprovação de Protocolo e Justificação de Incorporação da WTorre Empreendimentos S.A. pela Companhia.

Adicionalmente, em 29 de agosto de 2011 a WTorre Properties S.A. com base na Ata de Assembléia Geral de Transformação, integralizou capital na Real Properties S.A. por meio de transferência de ações da Companhia, com isso, a Real Properties S.A. passou a deter o controle e ser o acionista majoritário com 99,98% do total de 59.372 ações.

A companhia durante o ano de 2011 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 2011, apresentou variação acumulada positiva de 5,10%, ante uma variação de 11,32% em igual período do ano anterior.

<b>ÍNDICE</b>		<b>IGP - M</b>	
<b>Ano</b>		<b>Acumulado</b>	
<b>2010</b>		<b>11,32%</b>	
<b>2011</b>		<b>5,10%</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 2011, 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 as operações existentes em 2012.

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, 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 2012.

<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 Demonstrações Financeiras da Companhia, inclusive para as companhias ligadas.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2012

---

**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 2011 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 das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas 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 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 sobre as demonstrações financeiras**

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 2011, 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), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, 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, 13 de fevereiro de 2012

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

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

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Balancos patrimoniais

findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em Milhares de Reais)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	799	896	Fornecedores		13	113
Direitos creditórios	5	43.036	40.873	Certificados de recebíveis imobiliários	6	25.920	21.939
Adiantamentos a fornecedores		-	2	Obrigações fiscais		16	21
Créditos fiscais		36	113				
		<u>43.871</u>	<u>41.884</u>	<b>Total do passivo circulante</b>		<u>25.949</u>	<u>22.073</u>
<b>Total do ativo circulante</b>							
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
				Certificados de recebíveis imobiliários	6	220.904	219.981
Contrato de mútuo	12	1.952	4.488				
Direitos creditórios	5	203.395	198.251	<b>Total do passivo não circulante</b>		<u>220.904</u>	<u>219.981</u>
		<u>205.347</u>	<u>202.739</u>				
<b>Total do passivo não circulante</b>							
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	7	59	59
				Reserva Legal		12	12
				Dividendos adicionais propostos	7	2.294	2.498
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>2.365</u>	<u>2.569</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>249.218</u>	<u>244.623</u>	<b>Total do passivo</b>		<u>249.218</u>	<u>244.623</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Demonstrações de resultados

em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em milhares de Reais)

	Nota	2011	2010
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>			
Administrativas	9	(714)	(912)
Outras despesas operacionais		<u>86</u>	<u>3</u>
		<u>(628)</u>	<u>(909)</u>
<b>Resultado operacional antes do resultado financeiro</b>		<u>(628)</u>	<u>(909)</u>
<b>Resultado financeiro</b>	10		
Receitas financeiras		41.197	51.748
Despesas financeiras		<u>(37.587)</u>	<u>(47.589)</u>
		<u>3.610</u>	<u>4.159</u>
<b>Resultado antes do Imposto de renda e contribuição social</b>		<u>2.982</u>	<u>3.250</u>
Imposto de renda e contribuição social Corrente	8.a	<u>(688)</u>	<u>(752)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u><u>2.294</u></u>	<u><u>2.498</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

em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em Milhares de Reais)

	<b>Capital social</b>	<b>Reservas de legal</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Dividendos adicionais propostos</b>	<b>Saldo Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2009</b>	<u>59</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	2.498	-	2.498
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	(2.498)	2.498	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2010</b>	<u>59</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>2.498</u>	<u>2.569</u>
Dividendos Distribuídos	-	-	-	(2.498)	(2.498)
Lucro líquido do exercício	-	-	2.294	-	2.294
Dividendos adicionais propostos	-	-	(2.294)	2.294	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2011</b>	<u>59</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>2.294</u>	<u>2.365</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa líquidos - Método Indireto

em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em Milhares de Reais)

	2011	2010
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro líquido do exercício</b>	2.294	2.498
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao ao caixa líquido gerado (aplicado) pelas atividades operacionais</b>		
Juros Provisionados Sobre Direitos Creditorios Operacionais	(41.315)	(51.908)
Apropriação de encargos com atividade de financiamento	37.401	47.423
Apropriação de Pagamentos Operacionais Passados	425	426
	<u>(1.195)</u>	<u>(1.561)</u>
<b>Variações nos ativos e passivos</b>		
<b>Ativos</b>		
Redução de contrato de mútuo	38	313
Redução de adiantamento a fornecedores	2	(3)
Aumento de direitos creditórios	34.008	31.890
Redução de créditos fiscais	77	345
<b>Passivos</b>		
Redução de fornecedores	(100)	90
Redução de obrigações fiscais	(5)	(425)
Aumentos/Reduções de Outros Passivos	-	(1.474)
	<u>-</u>	<u>(1.474)</u>
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<u>32.825</u>	<u>29.175</u>
<b>Caixa líquido (aplicado) nas Atividades de Financiamento</b>		
Liquidações de certificados de recebíveis imobiliários	(21.810)	(19.055)
Juros pagos de certificados de recebíveis imobiliários	(11.112)	(9.986)
	<u>(32.922)</u>	<u>(29.041)</u>
<b>Caixa líquido (aplicado) nas Atividades de Financiamento</b>	<u>(32.922)</u>	<u>(29.041)</u>
<b>Aumento/Redução de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<u>(97)</u>	<u>134</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	896	762
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	<u>799</u>	<u>896</u>
<b>Variação no Exercício</b>	<u>(97)</u>	<u>134</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Wtorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Demonstrações do valor adicionado

em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em Milhares de Reais)

	2011	2010
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>		
Serviços prestados terceiros	(111)	(319)
Outras despesas operacionais	(154)	(152)
Despesas com emissão de títulos	(425)	(426)
Comissões e despesas bancárias	<u>(186)</u>	<u>(166)</u>
<b>Valor adicionado bruto</b>	<u>(876)</u>	<u>(1.063)</u>
<b>Valor adicionado líquido produzido pela entidade</b>	<u>(876)</u>	<u>(1.063)</u>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>		
Juros sobre aplicações financeiras	71	42
Variação monetária ativa	(6)	22
Remuneração sobre direitos creditórios	41.315	51.684
Receitas e despesas diversas	<u>86</u>	<u>3</u>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>40.590</u>	<u>50.688</u>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>		
Impostos, taxas e contribuições	895	767
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	37.401	47.423
<b>Remuneração de Capitais Próprios</b>		
Dividendos propostos	<u>2.294</u>	<u>2.498</u>
<b>Valor adicionado distribuído</b>	<u>40.590</u>	<u>50.688</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

*(Em milhares de Reais)*

#### 1 Contexto operacional

A WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (a “Companhia”) é uma sociedade anônima com registro na Comissão de Valores Mobiliários – CVM e domiciliada no Brasil. O endereço registrado do escritório da Companhia é Av. Chedid Jafet, n.º. 222 - Bloco D - 4.º. andar - São Paulo/SP. Segue abaixo o objeto social da Companhia:

- 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.

Em 24 de agosto de 2011, por meio de Assembléia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de 2.º. Emissão, foi deliberado a aprovação da substituição do Agente Fiduciário, com isso, a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. será o novo Agente Fiduciário.

#### 2 Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas com base na Lei n.º 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.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 13 de fevereiro de 2012, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

### **a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção das aplicações financeiras, as quais foram mensuradas pelo valor justo.

### **b. 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.

### **c. 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, bem como as provisões, 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.

### **d. 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.

## **3 Principais práticas contábeis**

As práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

### **a. Resultado**

Os resultados são registrados pelo regime de competência.

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e sobre variações monetárias sobre os direitos creditórios, os quais são reconhecidos integralmente no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre CRI's.

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

Incluem caixa, saldos positivos em conta corrente, aplicações financeiras resgatáveis a qualquer prazo e com risco insignificante de alteração de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo por meio do resultado que se equipara ao valor de custo, acrescido dos 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**

O imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240 ano para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos, os quais são reconhecidos no resultado.

Os impostos passivos diferidos decorrem de diferenças temporárias, originadas dos efeitos das diferenças entre práticas contábeis e tributárias para a apuração do resultado e foram constituídos em conformidade com o CPC 32.

O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Na determinação do imposto de renda corrente e diferido a Companhia leva em consideração o impacto de incertezas relativas a posição fiscais tomadas e se o pagamento adicional de imposto de renda e juros tenha que ser realizado. A Companhia acredita que a provisão para imposto de renda no passivo está adequada para com relação a todos os períodos fiscais em aberto baseada em sua avaliação de diversos fatores, incluindo interpretações das leis fiscais e experiência passada. Essa avaliação é baseada em estimativas e premissas que podem envolver uma série de julgamentos sobre eventos futuros. Novas informações pode ser disponibilizadas o que levariam a Companhia a mudar o seu julgamento quanto a adequação da provisão existente; tais alterações impactarão a despesa com imposto de renda no ano em que forem realizadas.

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

Instrumentos financeiros não-derivativos incluem aplicações financeiras, direitos creditórios e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, certificados de recebíveis imobiliários, assim como fornecedores e outras dívidas.

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.



# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

### *e1 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.

### *e2 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.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

### 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.

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo está representado por:

Descrição	2011	2010
Depósitos Bancários e outros	12	21
Aplicações em Fundos de Investimentos	<u>787</u>	<u>875</u>
<b>Saldo</b>	<u>799</u>	<u>896</u>

## 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.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

Descrição	Encargos financeiros	Vencimento do contrato	2011		2010	
			Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Credor						
Volkswagen do Brasil	IGPM - 9,20% a 12,5% a.a.	17/05/2024	43.036	203.395	40.873	198.251
Saldo			43.036	203.395	40.873	198.251

### 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.

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.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

- b. Em 3 de março de 2008, foram emitidas 90 (noventa) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), nominativos e escriturais, com subscrição pública, série única, relativa à 2ª emissão de CRI's, com valor unitário de R\$ 1.132. 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 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.

Descrição	Encargos financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo vencimento	Último vencimento	2011		2010	
					Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Audi – PR	12,50 % + IGPM	17/05/2002	17/06/2012	17/06/2014	26.348	45.365	22.368	67.684
Audi – PR	9,20 % + IGPM	03/03/2008	17/07/2014	17/06/2024	-	177.331	-	154.515
Custo de transação					(428)	(1.792)	(429)	(2.218)
Total					<u>25.920</u>	<u>220.904</u>	<u>21.939</u>	<u>219.981</u>

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

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

Períodos	Valor
2012	26.349
2013	29.345
2014	22.290
2015	15.481
2016	16.821

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

<b>Períodos</b>	<b>Valor</b>
2017 em diante	138.158
(-) Custos de transação	<u>( 2.220)</u>
Total	<u>246.824</u>

### 7 Patrimônio líquido

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2011, é representado por 59.372 ações ordinárias e 10 ações preferenciais, todas nominativas, e sem valor nominal.

<b>Acionista</b>	<b>Participação</b>	<b>Quantidade de ações em unidades</b>
Real Properties	99,98%	59.372
Outros	0,02%	<u>10</u>
		<u>59.382</u>

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.

Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2011, foi aprovada a distribuição dos dividendos R\$ 2.498 e também sua liquidação, mediante a compensação parcial do crédito que a Companhia possuía com a sua antiga acionista One Properties S.A.

Em 31 de dezembro de 2011, a Administração destinou integralmente para distribuição de dividendos, os lucros acumulados auferidos da Companhia.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

	<b>R\$</b>
Lucro líquido do exercício (2011)	2.294
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido (limitado a 20% do Capital)	<u>—</u>
<b>Base de cálculo dos dividendos (A)</b>	<b><u>2.294</u></b>
Dividendos mínimos obrigatórios 0,001%	<u>—</u>
<b>Dividendos adicionais propostos</b>	<b><u>2.294</u></b>

Adicionalmente, em 29 de agosto de 2011 a WTorre Properties S.A. com base na Ata de Assembléia Geral de Transformação, integralizou capital na Real Properties S.A. por meio de transferência de ações da Companhia, com isso, a Real Properties S.A. passou a deter o controle e ser o acionista majoritário com 99,98% do total de 58.382 ações.

## 8 Imposto de renda e contribuição social

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

Descrição	Dez/2011	Dez/2010
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	2.982	3.250
<b>Ajustes na base de cálculo</b>		
Diferenças permanentes e temporárias liquidadas	12	11
<b>Base fiscal IRPJ e CSLL</b>	<b><u>2.994</u></b>	<b><u>3.261</u></b>
<b>(-) Compensação de prejuízos fiscais / base negativa</b>	<b><u>(898)</u></b>	<b><u>(979)</u></b>
<b>Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL</b>	<b><u>2.096</u></b>	<b><u>2.282</u></b>
<b>Imposto de renda</b>	<b><u>(499)</u></b>	<b><u>(547)</u></b>
<b>Contribuição social s/lucro líquido</b>	<b><u>(189)</u></b>	<b><u>(205)</u></b>
<b>Impostos correntes</b>	<b><u>(688)</u></b>	<b><u>(752)</u></b>

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

### *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 2011 é de R\$ 5.915 (R\$ 6.813 em 31 de dezembro de 2010).

## 9 Despesas administrativas

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	2011	2010
Serviços prestados terceiros	(111)	( 319)
Publicações legais e outras	(154)	(152)
Despesas com amortização dos custos de transação	(425)	(426)
Impostos e taxas	<u>( 24)</u>	<u>( 15)</u>
Total	<u>(714)</u>	<u>(912)</u>

## 10 Resultado financeiro

Os resultados financeiros líquidos estão representados por:

Descrição	2011	2010
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros s/ certificados de recebíveis imobiliários	(25.903)	(25.999)
Variação monetária passiva s/ certificados de recebíveis imobiliários	(11.498)	(21.424)
Outras	<u>( 186)</u>	<u>( 166)</u>
Total despesas financeiras	<u>(37.587)</u>	<u>(47.589)</u>

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

Descrição	2011	2010
<b>Receitas financeiras</b>		
Juros sobre aplicação financeira	71	42
Variação monetária ativa	(6)	22
Juros e variação monetária s/ direitos creditórios	41.315	51.908
Outras receitas financeiras	<u>( 183)</u>	<u>( 224)</u>
Total receitas financeiras	<u>(41.197)</u>	<u>51.748</u>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<u>(3.610)</u>	<u>(4.159)</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.
- 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.



# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

- 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.

### ***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 2011 e de 2010, assim como não realizou operações com derivativos financeiros.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

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.

### **d. Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros**

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo.

Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais)*

- Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

A composição abaixo demonstra os ativos financeiros da companhia, a classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

<b>Descrição</b>	<b>Nível da hierarquia</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Ativos</b>			
Ativos financeiros:			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado	2	787	875

Os investimentos em ativos financeiros nas modalidades de fundo de investimentos são, classificados no Nível 2, pois a forma de valorização a valor justo ocorre através da cotação de preços de instrumentos financeiros similares em mercados ativos.

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

### 12 Outras informações

#### a. Partes relacionadas

O saldo do mútuo de 2010, foi liquidado pela Companhia através da distribuição de dividendos para a One Properties S.A.

O saldo em aberto trata-se do mútuo com a WTorre S.A., controlada indireta da Companhia. O contrato de mútuo não possui garantias recebidas. Sobre esse contrato não incidiram encargos financeiros e o vencimento está previsto para 31 de dezembro de 2012.

O valor justo dos mútuos a receber a taxas de mercado em 31 de dezembro de 2011, não diverge do saldo contabilizado. (Em 2010 de R\$ 5.882).

#### 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, ou perda possível – passível de divulgação.

#### 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:

Projetos	Incêndio / Raio / Vendaval	Vencimento
Volkswagen - PIC/Audi	147.117	31/12/2012

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.