

# Índice

---

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa	5
--------------------------------	---

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011	6
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2010 à 30/06/2010	7
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	8
----------------------------------	---

Comentário do Desempenho	9
--------------------------	---

Notas Explicativas	11
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	25
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2011</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	59.372
Preferenciais	10
<b>Total</b>	<b>59.382</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2011</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2010</b>
1	Ativo Total	247.054	244.623
1.01	Ativo Circulante	41.629	41.884
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	58	896
1.01.03	Contas a Receber	41.371	40.875
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	41.371	40.875
1.01.03.02.01	Direitos Creditorios	41.369	40.873
1.01.03.02.02	Adiantamentos	2	2
1.01.06	Tributos a Recuperar	200	113
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	200	113
1.01.06.01.01	Creditos Fiscais	200	113
1.02	Ativo Não Circulante	205.425	202.739
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	205.425	202.739
1.02.01.03	Contas a Receber	203.446	198.251
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	203.446	198.251
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	1.979	4.488
1.02.01.08.03	Créditos com Controladores	1.979	4.488

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2011</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2010</b>
2	Passivo Total	247.054	244.623
2.01	Passivo Circulante	24.203	22.073
2.01.02	Fornecedores	25	113
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	25	113
2.01.03	Obrigações Fiscais	179	21
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	179	21
2.01.05	Outras Obrigações	23.999	21.939
2.01.05.02	Outros	23.999	21.939
2.01.05.02.04	Certificados Recebíveis Imobiliarios - CRI's	23.999	21.939
2.02	Passivo Não Circulante	222.208	219.981
2.02.02	Outras Obrigações	222.208	219.981
2.02.02.02	Outros	222.208	219.981
2.02.02.02.03	Certificados Recebíveis Imobiliarios - CRI's	222.208	219.981
2.03	Patrimônio Líquido	643	2.569
2.03.01	Capital Social Realizado	59	59
2.03.04	Reservas de Lucros	12	2.510
2.03.04.01	Reserva Legal	12	12
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	2.498
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	572	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2011 à 30/06/2011</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/06/2011</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2010 à 30/06/2010</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/06/2010</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-207	-320	-313	-613
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-215	-415	-313	-613
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	8	95	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-207	-320	-313	-613
3.06	Resultado Financeiro	426	1.057	840	2.357
3.06.01	Receitas Financeiras	9.003	21.930	13.064	25.594
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.577	-20.873	-12.224	-23.237
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	219	737	527	1.744
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-47	-165	-119	-403
3.08.01	Corrente	-47	-165	-119	-403
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	172	572	408	1.341
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	172	572	408	1.341
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/06/2011</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/06/2010</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	15.866	14.751
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	21.562	24.709
6.01.01.01	Lucro do Período	572	1.341
6.01.01.03	Provisão de Juros e Encargos	20.778	23.156
6.01.01.04	Apropriação de Pagamentos Operacionais Passados	212	212
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-5.696	-9.958
6.01.02.01	Partes Relacionadas	10	10
6.01.02.02	Adiantamentos a Fornecedores e Outros	1	-1
6.01.02.03	Direitos Créditorios - Atividade Operacional	-5.691	-9.973
6.01.02.04	Creditos Fiscais	-87	-40
6.01.02.05	Fornecedores	-87	38
6.01.02.08	Obrigações Fiscais	158	8
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-16.704	-14.373
6.03.01	Liquidações de CRI's	-10.133	-8.641
6.03.02	Juros Pagos CRI's	-6.571	-5.732
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-838	378
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	896	762
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	58	1.140

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	59	0	2.510	0	0	2.569
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	59	0	2.510	0	0	2.569
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-2.498	0	0	-2.498
5.04.06	Dividendos	0	0	-2.498	0	0	-2.498
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	572	0	572
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	572	0	572
5.07	Saldos Finais	59	0	12	572	0	643

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/06/2010****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	59	0	12	0	0	71
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	59	0	12	0	0	71
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.341	0	1.341
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.341	0	1.341
5.07	Saldos Finais	59	0	12	1.341	0	1.412



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/06/2011</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/06/2010</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-495	-682
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-102	-305
7.02.04	Outros	-393	-377
7.02.04.02	Outras Despesas Operacionais	-84	-132
7.02.04.03	Despesas com Emissão de Títulos	-213	-213
7.02.04.04	Comissões e Despesas Bancárias	-96	-32
7.03	Valor Adicionado Bruto	-495	-682
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-495	-682
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	22.026	25.595
7.06.03	Outros	22.026	25.595
7.06.03.01	Juros sobre aplicações financeiras	53	26
7.06.03.02	Variação Monetária Ativa	2	3
7.06.03.03	Remuneração sobre direitos creditórios	21.876	25.685
7.06.03.04	Receitas e Despesas Diversas	95	-119
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	21.531	24.913
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	21.531	24.913
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	181	416
7.08.02.01	Federais	181	416
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	20.778	23.156
7.08.03.01	Juros	20.778	23.156
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	572	1.341
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	572	1.341

## Comentário do Desempenho

### Relatório da administração

#### Prezados Acionistas,

A administração da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresenta o Relatório da Administração e as informações trimestrais com o relatório de revisão dos auditores independentes, referentes ao trimestre findo em **30 de junho de 2011**. As informações trimestrais 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 Informações Contábeis 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, 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.

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 no segundo trimestre de 2011, apresentou variação acumulada positiva de 3,15%, ante uma variação de 5,69% em igual período do ano anterior.

ÍNDICE	IGP - M
Trimestre	Acumulado
2T10	5,69%
2T11	3,15%

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 suas operações em 2011.

## Comentário do Desempenho

Conforme estatuto da Companhia, a distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício, obedece a determinações contidas na Lei nº 6.404/76 alterada pela Lei nº 11638/07 . 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\$ 59.383, 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 informações trimestrais da Companhia, inclusive para as companhias ligadas.

**São Paulo, 2 de agosto de 2011.**

---

**A Administração.**

## Notas Explicativas

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às informações trimestrais

### Trimestre findo em 30 de Junho de 2011

*(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 informações trimestrais

##### *a. Declaração de conformidade e Base de apresentação*

As informações trimestrais 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.

As informações contábeis trimestrais da Companhia elaboradas de acordo com o CPC 21 – Demonstração Intermediária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

A Administração da Companhia optou por apresentar o conjunto completo das informações trimestrais, sendo que a forma e o conteúdo dessas informações estão em conformidade com

## Notas Explicativas

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às informações trimestrais

*(Em milhares de Reais)*

os requisitos do Pronunciamento Técnico CPC 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis para o conjunto completo de demonstrações contábeis.

### ***b. Aprovação das informações trimestrais***

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das informações trimestrais em 02 de agosto de 2011, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas informações trimestrais.

### ***c. Base de mensuração***

As informações trimestrais foram preparadas com base no custo histórico, exceto aplicações financeiras que estão apresentados a valor justo.

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

A moeda funcional para a preparação e a apresentação das informações trimestrais 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 informações trimestrais 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 de outros resultados abrangentes, desta forma, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

## Notas Explicativas

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às informações trimestrais

*(Em milhares de Reais)*

### 3 Principais práticas contábeis

As práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas informações trimestrais.

#### *a. Resultado*

Os resultados são registrados pelo regime de competência.

#### *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*

O imposto de renda e a contribuição social, do trimestre 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.

## Notas Explicativas

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às informações trimestrais

*(Em milhares de Reais)*

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das informações trimestrais e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

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

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

Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo. Atualmente, exceto pelas 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 trimestre.

##### **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

**Notas Explicativas****WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais***(Em milhares de Reais)*

amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

*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.

**4 Caixa e equivalentes de caixa**

O saldo está representado por:

<b>Descrição</b>	<b>jun-11</b>	<b>dez-10</b>
Aplicações em Fundos de Investimentos	-	21
Depósitos Bancários e outros	58	875
<b>Saldo</b>	<b>58</b>	<b>896</b>



## Notas Explicativas

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às informações trimestrais

(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\$ 244.815 em junho de 2011 (R\$ 239.124 em dezembro de 2010), 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			jun-11		dez-10	
Credor	Encargos Financeiros	Vencimento do Contrato	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Volkswagen do Brasil	IGPM - 12,5% a.a.	15/05/24	41.369	203.446	40.873	198.251
<b>Saldo</b>			<b>41.369</b>	<b>203.446</b>	<b>40.873</b>	<b>198.251</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.

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

**Notas Explicativas****WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais***(Em milhares de Reais)*

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	Garantias	Encargos Financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo Vencimento	Último Vencimento	Jun-11		dez-10	
						Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Volkswagen	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Garantia Flutuante sobre o Patrimônio da Securitizadora.	12,50 % + IGPM	17/5/2002	17/10/2011	17/6/2014	24.427	57.721	22.368	67.684
Volkswagen	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Garantia Flutuante sobre o Patrimônio da Securitizadora.	9,2 % + IGPM	3/3/2008	17/7/2014	17/6/2024	-	166.492	-	154.515
Custo de Transação						(428)	(2.005)	(429)	(2.218)
						<b>23.999</b>	<b>222.208</b>	<b>21.939</b>	<b>219.981</b>

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

**Notas Explicativas****WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais***(Em milhares de Reais)***7 Patrimônio Líquido**

O capital social subscrito e integralizado em 30 de Junho 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>Qtde. de ações em unidades</b>
WTorre Properties S/A	99,97%	59.368
Outros	0,03%	14
		59.382

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 acionista WTorre Properties, conforme nota explicativa nr.12.

Ainda na referida Assembléia foi alterado a redação do artigo 31 do Estatuto Social, com a inclusão de novo inciso “iii”, por conta da vigência a Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e da aplicação das determinações do Comitê de Pronunciamento Contábil, assim, o artigo 31 do Estatuto Social passará a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 31 – O exercício social terá duração de 1 (um) ano, iniciando em 1º de janeiro e terminando em 31 de dezembro de cada ano, data em que a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas na Lei.

Parágrafo Primeiro - No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas na Lei, observando- se quando á distribuição de resultado apurado, as seguintes regras: (a) dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda; e (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; 0,001% (um milésimo percentual do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76 será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; iii) sempre que o montante do lucro a realizar

## Notas Explicativas

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

ultrapassar o dividendo mínimo obrigatório, conforme disposto no inciso “ii”, acima, a parcela excedente será destinada à reserva de lucros a realizar, cuja destinação deverá ser ratificada pelos acionistas na Assembléia Geral Ordinária subsequente; e iv) o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembléia Geral.

### 8 Imposto de renda e contribuição social

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

Descrição	2.o trim/11	2.o trim/10
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	737	1.744
<b>Ajustes na base de cálculo</b>		
Diferenças permanentes e temporárias líquidas	7	-
<b>Base fiscal IRPJ e CSLL</b>	<b>744</b>	<b>1.744</b>
<b>(-) Compensação de prejuízos fiscais / base negativa</b>	<b>(223)</b>	<b>(523)</b>
<b>Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL</b>	<b>521</b>	<b>1.222</b>
<b>Imposto de renda</b>	<b>(118)</b>	<b>(293)</b>
<b>Contribuição social s/lucro líquido</b>	<b>(47)</b>	<b>(110)</b>
<b>Impostos correntes</b>	<b>(165)</b>	<b>(403)</b>

#### b. Prejuízos fiscais

O ativo fiscal diferido 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 30 de Junho de 2011 é de R\$ 6.590 (R\$ 6.813 em 31 de dezembro de 2010).

**Notas Explicativas****WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais***(Em milhares de Reais)***9 Despesa administrativa**

As despesas correspondem as rubricas a seguir:

<b>Descrição</b>	<b>Junho/2011 Trimestre</b>	<b>Junho/2011 Acumulado</b>	<b>Junho/2010 Trimestre</b>	<b>Junho/2010 Acumulado</b>
Serviços prestados terceiros	(19)	(102)	(126)	(305)
Publicações Legais e Outras	(90)	(100)	(81)	(95)
Despesas com amortização dos custos de transação	(106)	(213)	(106)	(213)
<b>Total</b>	<b>(215)</b>	<b>(415)</b>	<b>(313)</b>	<b>(613)</b>

**10 Resultado financeiro líquido**

Os resultados financeiros líquidos estão representados por:

<b>Despesas Financeiras</b>	<b>Junho/2011 Trimestre</b>	<b>Junho/2011 Acumulado</b>	<b>Junho/2010 Trimestre</b>	<b>Junho/2010 Acumulado</b>
Juros s/ Empréstimos CRI	(6.207)	(12.907)	(6.418)	(12.601)
Variação Monetária Passiva CRI	(2.308)	(7.871)	(5.766)	(10.555)
Outros	(62)	(95)	(40)	(81)
<b>Total Despesas Financeiras</b>	<b>(8.577)</b>	<b>(20.873)</b>	<b>(12.224)</b>	<b>(23.237)</b>

  

<b>Receitas Financeiras</b>	<b>Junho/2011 Trimestre</b>	<b>Junho/2011 Acumulado</b>	<b>Junho/2010 Trimestre</b>	<b>Junho/2010 Acumulado</b>
Juros s/ Aplicações Financeiras	30	53	14	26
Juros e Var. monet. s/ Direitos Creditórios	8.973	21.877	13.050	25.569
<b>Total Receitas Financeiras</b>	<b>9.003</b>	<b>21.930</b>	<b>13.064</b>	<b>25.595</b>

  

<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>426</b>	<b>1.057</b>	<b>840</b>	<b>2.358</b>
-------------------------------------	------------	--------------	------------	--------------

**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.

## Notas Explicativas

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às informações trimestrais

*(Em milhares de Reais)*

- 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.
- 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 informações trimestrais.

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

## Notas Explicativas

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às informações trimestrais

*(Em milhares de Reais)*

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 informações trimestrais em 30 de junho de 2011 e de 2010, 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 direitos creditórios, 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.

## 12 Outras informações

**Notas Explicativas****WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais***(Em milhares de Reais)***a. Partes relacionadas**

A Companhia possui um saldo de mútuo a receber da WTorre Properties que totaliza R\$ 1.979 em 30 de Junho de 2011 (R\$ 4.488 em 31 de dezembro de 2010).

O contrato de mútuo tem vencimento em 31 de Dezembro de 2011 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\$ 2.196 em 30 de Junho de 2011 (2010 - R\$ 5.882). O método para mensuração do valor justo dos contratos de mútuos considera as premissas de cálculo de instrumentos financeiros com a taxa média da SELIC.

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 acionista WTorre Properties, conforme Nota Explicativa nº 7.

**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



## **Notas Explicativas**

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às informações trimestrais

*(Em milhares de Reais)*

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.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.  
Relatório sobre a revisão de  
informações trimestrais (ITR)  
30 de junho de 2011

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da WTorre PIC Securitizadora de Créditos S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2011, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

### Outros assuntos

#### Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado (DVA), referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2011, elaborados sobre a responsabilidade da Administração, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 2 de agosto de 2011

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

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