

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 30/09/2011	6
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010	7
--------------------------------	---

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	28
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	59.372
Preferenciais	10
Total	59.382
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	248.481	244.623
1.01	Ativo Circulante	42.988	41.884
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	446	896
1.01.03	Contas a Receber	42.143	40.875
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	42.143	40.875
1.01.03.02.01	Direitos Creditorios	42.141	40.873
1.01.03.02.02	Adiantamentos	2	2
1.01.06	Tributos a Recuperar	399	113
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	399	113
1.01.06.01.01	Creditos Fiscais	399	113
1.02	Ativo Não Circulante	205.493	202.739
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	205.493	202.739
1.02.01.03	Contas a Receber	203.519	198.251
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	203.519	198.251
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	1.974	4.488
1.02.01.08.03	Créditos com Controladores	1.974	4.488

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	248.481	244.623
2.01	Passivo Circulante	25.319	22.073
2.01.02	Fornecedores	16	113
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	16	113
2.01.03	Obrigações Fiscais	518	21
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	518	21
2.01.05	Outras Obrigações	24.785	21.939
2.01.05.02	Outros	24.785	21.939
2.01.05.02.04	Certificados Recebíveis Imobiliários - CRI's	24.785	21.939
2.02	Passivo Não Circulante	221.486	219.981
2.02.02	Outras Obrigações	221.486	219.981
2.02.02.02	Outros	221.486	219.981
2.02.02.02.03	Certificados Recebíveis Imobiliários - CRI's	221.486	219.981
2.03	Patrimônio Líquido	1.676	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	1.605	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-191	-510	-122	-735
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-182	-596	-116	-729
3.04.02.01	Despesa Administrativas	-182	-596	-116	-729
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	111	0	0
3.04.04.01	Receita Operacional	0	111	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-9	-25	-6	-6
3.04.05.01	Despesa Operacional	-9	-25	-6	-6
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-191	-510	-122	-735
3.06	Resultado Financeiro	1.540	2.597	1.093	3.451
3.06.01	Receitas Financeiras	9.653	31.583	11.658	37.253
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.113	-28.986	-10.565	-33.802
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.349	2.087	971	2.716
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-316	-482	-225	-629
3.08.01	Corrente	-316	-482	-225	-629
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.033	1.605	746	2.087
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	1.033	1.605	746	2.087
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	24.363	22.368
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	30.768	36.102
6.01.01.01	Lucro do Período	1.605	2.087
6.01.01.02	Outros	0	9
6.01.01.03	Provisão de Juros e Encargos	28.844	33.687
6.01.01.04	Apropriação de Pagamentos Operacionais Passados	319	319
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-6.405	-13.734
6.01.02.01	Partes Relacionadas	15	1.247
6.01.02.02	Adiantamentos a Fornecedores e Outros	0	-38
6.01.02.03	Direitos Créditorios - Atividade Operacional	-6.536	-13.649
6.01.02.04	Creditos Fiscais	-286	-156
6.01.02.05	Fornecedores	-95	89
6.01.02.08	Obrigações Fiscais	497	255
6.01.02.09	Outros	0	-1.482
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-24.813	-21.707
6.03.01	Liquidações de CRI's	-15.885	-13.264
6.03.02	Juros Pagos CRI's	-8.928	-8.443
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-450	661
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	896	762
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	446	1.423

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	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	1.605	0	1.605
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.605	0	1.605
5.07	Saldos Finais	59	0	12	1.605	0	1.676

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	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	2.087	0	2.087
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.087	0	2.087
5.07	Saldos Finais	59	0	12	2.087	0	2.158

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-716	-830
7.02.04	Outros	-716	-830
7.02.04.01	Serviços Prestados Terceiros	-107	-312
7.02.04.02	Outras Despesas Operacionais	-149	-84
7.02.04.03	Despesas com Emissão de Títulos	-319	-319
7.02.04.04	Comissões e Despesas Bancárias	-141	-115
7.03	Valor Adicionado Bruto	-716	-830
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-716	-830
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	31.669	37.247
7.06.03	Outros	31.669	37.247
7.06.03.01	Juros sobre aplicações financeiras	54	34
7.06.03.02	Variação Monetária Ativa	2	4
7.06.03.03	Remuneração sobre direitos creditórios	31.527	37.215
7.06.03.04	Receitas e Despesas Diversas	86	-6
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	30.953	36.417
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	30.953	36.417
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	504	643
7.08.02.01	Federais	504	643
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	28.844	33.687
7.08.03.01	Juros	28.844	33.687
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.605	2.087
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.605	2.087

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 dos auditores independentes, referentes ao trimestre findo em **30 de setembro 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, 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.

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 100% do total de 58.372 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 no terceiro trimestre de 2011, apresentou variação acumulada positiva de 4,14%, ante uma variação de 7,89% em igual período do ano anterior.

Comentário do Desempenho

ÍNDICE		IGP - M
Trimestre	Acumulado	
3T10	7,89%	
3T11	4,14%	

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.

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.

Conselho de Administração
Paulo Eduardo Moreira Torre
Paulo Remy Gillet Neto
Walter Torre Junior

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.

Diretoria Administrativa
Francisco Geraldo Caçador
Nilton Bertuchi
Roberto Bocchino Ferrari

Comentário do Desempenho

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, 3 de novembro de 2011.

A Administração.

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Trimestre findo em 30 de Setembro de 2011

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários, tem como objeto social:

- 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 arrendamentos 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 2º. 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 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

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

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 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 03 de novembro 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.

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

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.

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.

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

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.

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.

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

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 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.

Notas Explicativas**WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais***(Em milhares de Reais)***4 Caixa e equivalentes de caixa**

O saldo está representado por:

Descrição	set-11	dez-10
Depósitos Bancários e outros	25	21
Aplicações em Fundos de Investimentos	421	875
Saldo	446	896

5 Direitos creditórios

São formados pelo valor presente do fluxo dos direitos creditórios relativos aos recebíveis (arrendamentos 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\$ 245.660 em setembro 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			set-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	42.141	203.519	40.873	198.251
Saldo			42.141	203.519	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,

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

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 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.** 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 CRI's 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 arrendamentos 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.

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

Projeto	Garantias	Encargos Financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo Vencimento	Último Vencimento	set-11		dez-10	
						Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Volkswagen	1º Emissão - 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	25.213	51.483	22.368	67.684
Volkswagen	2º Emissão - 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	-	171.902	-	154.515
Custo de Transação						(428)	(1.899)	(429)	(2.218)
						24.785	221.486	21.939	219.981

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

Períodos	Valor
2011 - 4 Tr.	6.197
2012 - 1, 2, 3 e 4 Tr.	25.737
2013	28.955
2014	22.612
2015	15.335
2016	16.663
2017 em diante	133.099
(-) custos de transação	(2.327)
Total	246.271

7 Patrimônio Líquido

O capital social subscrito e integralizado em 30 de Setembro de 2011, é representado por 59.372 ações ordinárias e 10 ações preferenciais, todas nominativas, e sem valor nominal.

Acionista	Participação	Qtde. de ações em unidades
Real Properties S/A	99,98%	59.372
Outros	0,02%	10
		59.382

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

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 WTorre Properties S.A, 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 à 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; ii) 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 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.

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 100% do total de 58.372 ações.

Notas Explicativas**WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais***(Em milhares de Reais)***8 Imposto de renda e contribuição social***a. Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social*

Descrição	3.o trim/11	3.o trim/10
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	2.087	2.716
Ajustes na base de cálculo		
Diferenças permanentes e temporárias líquidas	12	2
Base fiscal IRPJ e CSLL	2.099	2.718
(-) Compensação de prejuízos fiscais / base negativa	(630)	(815)
Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL	1.469	1.903
Imposto de renda	(350)	(458)
Contribuição social s/lucro líquido	(132)	(171)
Impostos correntes	(482)	(629)

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 tornar efetivas.

O total dos prejuízos fiscais acumulados em 30 de Setembro de 2011 é de R\$ 6.183 (R\$ 6.813 em 31 de dezembro de 2010).

9 Despesa administrativa

As despesas correspondem às rubricas a seguir:

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

Descrição	3º T2011 Trimestre	3º T2011 Acumulado	3º T2010 Trimestre	3º T2010 Acumulado
Serviços prestados terceiros	(5)	(106)	(7)	(312)
Publicações Legais e Outras	(71)	(171)	(3)	(98)
Despesas com amortização dos custos de transação	(106)	(319)	(106)	(319)
Total	(182)	(596)	(116)	(729)

10 Resultado financeiro líquido

Os resultados financeiros líquidos estão representados por:

Despesas Financeiras	3º T2011	3º T2011 Acumulado	3º T2010	3º T2010 Acumulado
Juros s/ Empréstimos CRI	(6.584)	(19.491)	(6.515)	(19.116)
Variação Monetária Passiva CRI	(1.482)	(9.353)	(4.016)	(14.571)
Outros	(47)	(142)	(34)	(115)
Total Despesas Financeiras	(8.113)	(28.986)	(10.565)	(33.802)

Receitas Financeiras	3º T 2011	3º T2011 Acumulado	3º T 2010	3º T2010 Acumulado
Juros s/ Aplicações Financeiras	1	54	8	34
Juros e Var. monet. s/ Direitos Creditórios	9.651	31.527	11.649	37.215
Outras receitas financeiras	1	2	1	4
Total Receitas Financeiras	9.653	31.583	11.658	37.253

Resultado Financeiro Líquido	1.540	2.597	1.093	3.451
-------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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.

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

(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 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 financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da securitizadora.

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

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 setembro 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.

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

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;
- 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.

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

Descrição	Nível da hierarquia	set/11	dez/10
Ativos			
Ativos financeiros:			
Ativo Financeiro medido pelo Valor Justo por meio de Resultado	1	421	875

Os investimentos em ativos financeiros nas modalidades de fundo de investimentos são , classificados no Nível 1, pois a forma de valorização a valor justo ocorre através da cotação de preços de instrumentos financeiros similares em mercados ativos.

12 Outras informações**a. Partes relacionadas**

A Companhia possui um saldo de mútuo a receber da WTorre Properties que totaliza R\$ 1.974 em 30 de Setembro 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\$ 3.879 em 30 de Setembro 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 antiga acionista WTorre Properties S.A, 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.

Notas Explicativas**WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais**

(Em milhares de Reais)

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 e outros	Vencimento
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.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

