

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 31/03/2011	6
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010	7
--------------------------------	---

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	27
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2011
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 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	250.092	244.623
1.01	Ativo Circulante	44.322	41.884
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.318	896
1.01.03	Contas a Receber	42.850	40.875
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	42.850	40.875
1.01.03.02.01	Direitos Creditorios	42.846	40.873
1.01.03.02.02	Adiantamentos	4	2
1.01.06	Tributos a Recuperar	154	113
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	154	113
1.01.06.01.01	Creditos Fiscais	154	113
1.02	Ativo Não Circulante	205.770	202.739
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	205.770	202.739
1.02.01.03	Contas a Receber	201.292	198.251
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	201.292	198.251
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	4.478	4.488
1.02.01.08.03	Créditos com Controladores	4.478	4.488

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	250.092	244.623
2.01	Passivo Circulante	24.195	22.073
2.01.02	Fornecedores	11	113
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11	113
2.01.03	Obrigações Fiscais	153	21
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	153	21
2.01.05	Outras Obrigações	24.031	21.939
2.01.05.02	Outros	24.031	21.939
2.01.05.02.04	Certificados Recebíveis Imobiliários - CRI's	24.031	21.939
2.02	Passivo Não Circulante	222.927	219.981
2.02.02	Outras Obrigações	222.927	219.981
2.02.02.02	Outros	222.927	219.981
2.02.02.02.03	Certificados Recebíveis Imobiliários - CRI's	222.927	219.981
2.03	Patrimônio Líquido	2.970	2.569
2.03.01	Capital Social Realizado	59	59
2.03.04	Reservas de Lucros	2.510	2.510
2.03.04.01	Reserva Legal	12	12
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	2.498	2.498
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	401	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-112	-300
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-199	-300
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	87	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-112	-300
3.06	Resultado Financeiro	631	1.517
3.06.01	Receitas Financeiras	12.927	12.531
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.296	-11.014
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	519	1.217
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-118	-284
3.08.01	Corrente	-118	-284
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	401	933
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	401	933
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 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	7.754	7.155
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	12.770	12.012
6.01.01.01	Lucro do Período	401	933
6.01.01.03	Provisão de Juros e Encargos	12.262	10.973
6.01.01.04	Apropriação de Pagamentos Operacionais Passados	107	106
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-5.016	-4.857
6.01.02.01	Partes Relacionadas	10	10
6.01.02.02	Adiantamentos a Fornecedores e Outros	-2	0
6.01.02.03	Direitos Créditorios - Atividade Operacional	-5.015	-4.787
6.01.02.04	Creditos Fiscais	-40	29
6.01.02.05	Fornecedores	-101	24
6.01.02.08	Obrigações Fiscais	132	-133
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-7.332	-7.126
6.03.01	Liquidações de CRI's	-4.903	-4.236
6.03.02	Juros Pagos CRI's	-2.429	-2.890
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	422	29
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	896	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.318	29

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**(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
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	401	0	401
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	401	0	401
5.07	Saldos Finais	59	0	2.510	401	0	2.970

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010**(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	933	0	933
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	933	0	933
5.07	Saldos Finais	59	0	12	933	0	1.004

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-225	-329
7.02.04	Outros	-225	-329
7.02.04.01	Serviços Prestados Terceiros	-83	-180
7.02.04.02	Outras Despesas Operacionais	-3	-1
7.02.04.03	Despesas com Emissão de Títulos	-106	-106
7.02.04.04	Comissões e Despesas Bancárias	-33	-42
7.03	Valor Adicionado Bruto	-225	-329
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-225	-329
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.014	12.530
7.06.03	Outros	13.014	12.530
7.06.03.01	Juros sobre aplicações financeiras	23	12
7.06.03.02	Variação Monetária Ativa	1	0
7.06.03.03	Remuneração sobre direitos creditórios	12.903	12.518
7.06.03.04	Receitas e Despesas Diversas	87	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	12.789	12.201
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	12.789	12.201
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	125	296
7.08.02.01	Federais	125	296
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.263	10.972
7.08.03.01	Juros	12.263	10.972
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	401	933
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	401	933

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 **31 de março 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 trimestrais da Companhia e respectivas Notas Explicativas.

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

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

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

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

A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M que no primeiro trimestre de 2011, apresentou variação acumulada positiva de 2,43%, ante uma variação de 2,77% em igual período do ano anterior.

ÍNDICE		IGP - M
Trimestre	Acumulado	
1T10	2,77%	
1T11	2,43%	

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. Em 2011 e 2010, não houve remuneração aos diretores.

Comentário do Desempenho

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 2011.

Diretoria Administrativa
Francisco Geraldo Caçador
Nilton Bertuchi
Roberto Bocchino Ferrari

Outras Informações

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

São Paulo, 29 de abril de 2011.

A Administração.

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Trimestre findo em 31 de Março 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

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

- As informações trimestrais foram elaboradas conforme as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), aplicáveis a Companhia.
- As informações trimestrais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pela Comissão

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

de Valores Mobiliários (CVM), referidos como BR GAAP e, para o caso do Grupo, essas práticas diferem das IFRS aplicáveis para informações trimestrais separadas em função da avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto (joint ventures) pelo método de equivalência patrimonial no BR GAAP, enquanto para fins de IFRS seria pelo custo ou valor justo.

b. Aprovação das informações trimestrais

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das informações trimestrais em 29 de abril 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.

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

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

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 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

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

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.

e. Instrumentos financeiros

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

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

b1 Ativos financeiros não derivativos

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

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

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

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.

f. Demonstrações dos fluxos de caixa

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

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

g. Demonstrações de valor adicionado

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

h. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Diversas normas, emendas a normas e interpretações de IFRS emitidas pelo IASB ainda não entraram em vigor para o trimestre encerrado em 31 de Março de 2011, sendo essas:

Pronunciamento ou interpretação	Descrição	Aplicação para os exercícios sociais a serem iniciados em ou após
IFRS 1	Eliminação de Datas Fixas para Adotantes pela Primeira Vez das IFRSs	1º de julho de 2011
IFRS 7	Divulgações - Transparências de Ativos Financeiros	1º de julho de 2011
IFRS 9	Instrumentos Financeiros - Mensuraçãp e Classificação	1º de janeiro de 2013
IAS 12	Impostos Diferidos - Recuperação dos Ativos Subjacentes quando o Ativo é Mensurado pelo Modelo de Valor Justo da IAS 40	1º de janeiro de 2012

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

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

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

O saldo está representado por:

Descrição	mar-11	dez-10
Aplicações em Fundos de Investimentos	896	21
Depósitos Bancários e outros	422	875
Saldo	1.318	896

5 Direitos creditórios

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

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

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

Descrição			mar-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	42.846	201.292	40.873	198.251
Saldo			42.846	201.292	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.

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

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.

- 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.

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	Mar-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	24.459	63.302	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	-	161.737	-	154.515
Custo de Transação						(428)	(2.112)	(429)	(2.218)
						24.031	222.927	21.939	219.981

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

Períodos	Valor
2011	18.406
2012	25.320
2013	28.485
2014	22.243
2015	15.083
2016 em diante	139.961
(-) custos de transação	(2.540)
Total	246.958

7 Capital social e dividendos

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

Não há em estatuto social limite para aumento de capital.

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

Acionista	Participação	Qtde. de ações em unidades
WTorre Properties S/A	99,97%	59.368

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

Outros	0,03%	14
		59.382

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

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

8 Imposto de renda e contribuição social***a. Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social***

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

Descrição	1.o trim/11	1.o trim/10
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	519	1.217
Ajustes na base de cálculo		
Diferenças permanentes e temporárias líquidas	3	-
<u>Base fiscal IRPJ e CSLL</u>	<u>522</u>	<u>1.217</u>
<u>(-) Compensação de prejuízos fiscais / base negativa</u>	<u>(157)</u>	<u>(365)</u>
<u>Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL</u>	<u>365</u>	<u>852</u>
<u>Imposto de renda</u>	<u>(85)</u>	<u>(207)</u>
<u>Contribuição social s/lucro líquido</u>	<u>(33)</u>	<u>(77)</u>
<u>Sub Total dos Impostos sobre Lucros</u>	<u>(118)</u>	<u>(284)</u>

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 Março de 2011 é de R\$ 6.656 (R\$ 6.813 em 31 de dezembro de 2010).

9 Despesa administrativa

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

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

Descrição	1º T 2011	1º T 2010
Serviços prestados terceiros	(83)	(180)
Despesas com amortização dos custos de transação	(106)	(106)
Impostos e taxas	(10)	(14)
Total	(199)	(300)

10 Resultado financeiro líquido

Os resultados financeiros líquidos estão representados por:

Despesas Financeiras	1º T 2011	1º T 2010
Juros s/ Empréstimos CRI	(6.699)	(6.183)
Variação Monetária Passiva CRI	(5.563)	(4.789)
Outros	(34)	(42)
Total Despesas Financeiras	(12.296)	(11.014)

Receitas Financeiras	1º T 2011	1º T 2010
Juros s/ Aplicações Financeiras	22	12
Juros e Var. monet. s/ Direitos Creditórios	12.937	12.595
Outras receitas financeiras	(32)	(76)
Total Receitas Financeiras	12.927	12.531

Resultado Financeiro Líquido	631	1.517
-------------------------------------	------------	--------------

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

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

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 informações trimestrais em 31 de março 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 arrendamentos a receber, contratos de mútuos e demais recebíveis, os quais estão classificados como empréstimos e recebíveis.

iii. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

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

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

12 Outras informações***A - Partes relacionadas***

A Companhia possui um saldo de mútuo a receber da WTorre Properties que totaliza R\$ 4.478 em 31 de Março de 2011 (R\$ 4.488 em 31 de dezembro de 2010).

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

O valor justo dos mútuos a receber com a controladora a taxas de mercado é de R\$ 6.028 em 31 de Março de 2011 (2010 - R\$ 5, 882).

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

b. Provisão para contingências

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

c. Seguros

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

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

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

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

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2011, que compreendem o balanço patrimonial e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o trimestre findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB, 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). 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 e IAS 34 aplicáveis 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) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2011, 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 e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. 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 individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de maio de 2011

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

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