

# Índice

---

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

Comentário do Desempenho	10
--------------------------	----

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

## Pareceres e Declarações

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

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</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 31/03/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
1	Ativo Total	249.907	249.218
1.01	Ativo Circulante	44.078	43.871
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	14	799
1.01.03	Contas a Receber	43.858	43.036
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	43.858	43.036
1.01.03.02.01	Direitos Creditorios	43.858	43.036
1.01.06	Tributos a Recuperar	206	36
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	206	36
1.01.06.01.01	Creditos Fiscais	206	36
1.02	Ativo Não Circulante	205.829	205.347
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	205.829	205.347
1.02.01.03	Contas a Receber	202.528	203.395
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	202.528	203.395
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	3.301	1.952
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	3.301	1.952

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
2	Passivo Total	249.907	249.218
2.01	Passivo Circulante	27.428	25.949
2.01.02	Fornecedores	28	13
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	28	13
2.01.03	Obrigações Fiscais	333	16
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	333	16
2.01.05	Outras Obrigações	27.067	25.920
2.01.05.02	Outros	27.067	25.920
2.01.05.02.04	Cert. Receb.Imob. - CRI's	27.067	25.920
2.02	Passivo Não Circulante	219.133	220.904
2.02.02	Outras Obrigações	219.133	220.904
2.02.02.02	Outros	219.133	220.904
2.02.02.02.03	Cert. Receb.Imob. - CRI's	219.133	220.904
2.03	Patrimônio Líquido	3.346	2.365
2.03.01	Capital Social Realizado	59	59
2.03.04	Reservas de Lucros	2.306	2.306
2.03.04.01	Reserva Legal	12	12
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	2.294	2.294
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	981	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-108	-112
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-108	-199
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	87
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-108	-112
3.06	Resultado Financeiro	1.387	631
3.06.01	Receitas Financeiras	8.806	12.927
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.419	-12.296
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.279	519
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-298	-118
3.08.01	Corrente	-298	-118
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	981	401
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	981	401
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	981	401
4.03	Resultado Abrangente do Período	981	401

**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 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	7.325	7.754
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-381	-167
6.01.01.01	Lucro do Período	981	401
6.01.01.02	Provisão de Juros e Encargos	7.379	12.262
6.01.01.03	Juros Provisionados sobre direito creditório Operacionais	-8.847	-12.937
6.01.01.04	Apropriação de Pagamentos Operacionais Passados	106	107
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	7.706	7.921
6.01.02.01	Partes Relacionadas	-1.349	10
6.01.02.02	Adiantamentos a Fornecedores e Outros	0	-2
6.01.02.03	Direitos Creditórios	8.893	7.922
6.01.02.04	Créditos Fiscais	-170	-40
6.01.02.05	Fornecedores	15	-101
6.01.02.06	Obrigações Fiscais	317	132
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-8.110	-7.332
6.03.01	Liquidações de CRI's	-6.101	-4.903
6.03.02	Juros Pagos CRI's	-2.009	-2.429
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-785	422
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	799	896
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	14	1.318

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012****(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	2.294	0	2.365
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	59	0	12	2.294	0	2.365
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	981	0	981
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	981	0	981
5.07	Saldos Finais	59	0	12	3.275	0	3.346

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011****(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
5.05	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 do Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-148	-225
7.02.04	Outros	-148	-225
7.02.04.01	Serviços Prestados Terceiros	0	-83
7.02.04.02	Outras Despesas Operacionais	-2	-3
7.02.04.03	Despesas com Emissão de Títulos	-106	-106
7.02.04.04	Comissões e Despesas Bancárias	-40	-33
7.03	Valor Adicionado Bruto	-148	-225
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-148	-225
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	8.806	13.014
7.06.03	Outros	8.806	13.014
7.06.03.01	Juros sobre aplicações financeiras	27	23
7.06.03.02	Variação Monetária Ativa	1	1
7.06.03.03	Remuneração sobre direitos creditórios	8.847	12.937
7.06.03.04	Receitas e Despesas Diversas	-69	53
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	8.658	12.789
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	8.658	12.789
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	298	126
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.379	12.262
7.08.03.01	Juros	7.379	12.262
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	981	401
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	981	401

## 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 2012**. 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 One 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 One Properties S.A (incorporada pela BR 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 o deter o controle a ser o acionista majoritária com 99,98% do total de 59.372 ações.

A companhia durante o ano de 2012 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 2012, apresentou variação acumulada positiva de 0,62%, ante uma variação de 2,43% em igual período do ano anterior.

ÍNDICE		IGP - M
Trimestre	Acumulado	
1T11	2,43%	
1T12	0,62%	

## Comentário do Desempenho

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 2012, 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 2012.

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

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

### Capital Social

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

### Conselho de Administração

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

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

### Diretoria Administrativa

Está composto, atualmente, por três membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos até a Assembléia Geral Ordinária do ano-calendário 2012.

<b>Diretoria Administrativa</b>
<b>Francisco Geraldo Caçador</b>
<b>Nilton Bertuchi</b>
<b>Roberto Bocchino Ferrari</b>

### Outras Informações

Nossos auditores LCC 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, 11 de maio de 2012.**

---

**A Administração.**

## Notas Explicativas

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às informações trimestrais

### Trimestre findo em 31 de março de 2012

*(Em milhares de Reais)*

## 1 Contexto operacional

A WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (a “Companhia”) é uma sociedade anônima com registro na Comissão de Valores Mobiliários – CVM e domiciliada no Brasil. O endereço registrado do escritório da Companhia é Rua George Eastman 280, sala 23, Vila Tramontano - São Paulo/SP. Segue abaixo o objeto social da Companhia:

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

Em 24 de agosto de 2011, por meio de Assembléia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de 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 Base de preparação das informações trimestrais

As informações trimestrais foram preparadas 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.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das informações trimestrais em 11 de maio de 2012 considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas informações trimestrais.

## Notas Explicativas

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às informações trimestrais

### Trimestre findo em 31 de março de 2012

*(Em milhares de Reais)*

#### *a. Base de mensuração*

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

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

A moeda funcional para a preparação e a apresentação das 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.

#### *c. 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, bem como as provisões, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

#### *d. Demonstrações do resultado abrangente*

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

### **3 Principais práticas contábeis**

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

## Notas Explicativas

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às informações trimestrais

### Trimestre findo em 31 de março de 2012

*(Em milhares de Reais)*

#### **a. Resultado**

Os resultados são registrados pelo regime de competência.

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

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

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

#### **c. Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

O imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240

## Notas Explicativas

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às informações trimestrais

### Trimestre findo em 31 de março de 2012

*(Em milhares de Reais)*

ano para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideraram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

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

Os impostos passivos diferidos decorrem de diferenças temporárias, originadas dos efeitos das diferenças entre práticas contábeis e tributárias para a apuração do resultado.

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

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

#### *e. Instrumentos financeiros*

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

Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Atualmente, exceto pelo caixa e aplicações financeiras que são avaliados pelo valor justo por meio do resultado, os

## Notas Explicativas

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às informações trimestrais

### Trimestre findo em 31 de março de 2012

*(Em milhares de Reais)*

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.

#### *e1 Ativos financeiros não derivativos*

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

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

##### *ii. Empréstimos e recebíveis*

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

#### *e2 Passivos financeiros não derivativos*

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

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das

**Notas Explicativas****WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais****Trimestre findo em 31 de março de 2012***(Em milhares de Reais)*

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>Mar/2012</b>	<b>Dez/2011</b>
Aplicações em Fundos de Investimentos	2	787
Depósitos Bancários e outros	12	12
<b>Saldo</b>	<b>14</b>	<b>799</b>

**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\$ 246.386 em março de 2012 (R\$ 246.431 em dezembro de 2011), lastreados

**Notas Explicativas****WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais****Trimestre findo em 31 de março de 2012***(Em milhares de Reais)*

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-2012		Dez-2011	
Credor	Encargos Financeiros	Vencimento do Contrato	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Volkswagen do Brasil	IGPM - 12,5% a.a.	15/05/24	43.858	202.528	43.036	203.395
<b>Saldo</b>			<b>43.858</b>	<b>202.528</b>	<b>43.036</b>	<b>203.395</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 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.

**Notas Explicativas****WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais****Trimestre findo em 31 de março de 2012***(Em milhares de Reais)*

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

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

Projeto	Garantias	Encargos Financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo Vencimento	Último Vencimento	Consolidado		Consolidado	
						Mar/ 2012		Dez/ 2011	
						Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Audi - PR	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Garantia Flutuante sobre o Patrimônio da Securitizadora.	12,50 % + IGPM	17/5/2002	17/6/2012	17/6/2014	27.496	38.472	26.348	45.365
Audi - PR	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		182.347		177.331
Custo de Transação						(428)	(1.687)	(428)	(1.792)
						<b>27.067</b>	<b>219.133</b>	<b>25.920</b>	<b>220.904</b>

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

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

**Notas Explicativas****WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais****Trimestre findo em 31 de março de 2012***(Em milhares de Reais)*

<b>Períodos</b>	<b>Valor</b>
2012	20.458
2013	29.438
2014	22.981
2015	15.572
2016	16.921
2017 em diante	142.945
(-) custos de transação	(2.115)
<b>Total</b>	<b>246.200</b>

**7 Patrimônio líquido**

O capital social subscrito e integralizado em 31 de março de 2012 , 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>
Real Properties S.A.	99,98%	59.372
Outros	0,02%	10
		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.

**Notas Explicativas****WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais****Trimestre findo em 31 de março de 2012***(Em milhares de Reais)***8 Imposto de renda e contribuição social****a. Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social**

Descrição	mar-12	mar-11
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	1.279	519
<b>Ajustes na base de cálculo</b>		
Diferenças permanentes e temporárias líquidas	-	3
<b><u>Base fiscal IRPJ e CSLL</u></b>	<b><u>1.279</u></b>	<b><u>522</u></b>
<b><u>(-) Compensação de prejuízos fiscais / base negativa</u></b>	<b><u>(384)</u></b>	<b><u>(157)</u></b>
<b><u>Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL</u></b>	<b><u>895</u></b>	<b><u>365</u></b>
<b><u>Imposto de renda</u></b>	<b><u>(218)</u></b>	<b><u>(85)</u></b>
<b><u>Contribuição social s/lucro líquido</u></b>	<b><u>(81)</u></b>	<b><u>(33)</u></b>
<b><u>Impostos correntes</u></b>	<b><u>(298)</u></b>	<b><u>(118)</u></b>

**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 2012 é de R\$ 5.531 (R\$ 5.915 em 31 de dezembro de 2011).

**9 Despesas administrativas**

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

**Notas Explicativas****WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais****Trimestre findo em 31 de março de 2012***(Em milhares de Reais)*

empresas especializadas terceirizadas.

<b>Descrição</b>	<b>1º T 2012</b>	<b>1º T 2011</b>
Serviços prestados terceiros	(2)	(83)
Despesas com amortização dos custos de transação	(106)	(106)
Impostos e taxas	-	(10)
<b>Total</b>	<b>(108)</b>	<b>(199)</b>

**10 Resultado financeiro**

Os resultados financeiros líquidos estão representados por:

<b>Despesas Financeiras</b>	<b>1º T 2012</b>	<b>1º T 2011</b>
Juros s/ Empréstimos CRI	(6.249)	(6.699)
Varição Monetária Passiva CRI	(1.130)	(5.563)
Outros	(40)	(34)
<b>Total Despesas Financeiras</b>	<b>(7.419)</b>	<b>(12.296)</b>

  

<b>Receitas Financeiras</b>	<b>1º T 2012</b>	<b>1º T 2011</b>
Juros s/ Aplicações Financeiras	28	22
Juros e Var. monet. s/ Direitos Creditórios	8.847	12.937
Outras receitas financeiras	(69)	(32)
<b>Total Receitas Financeiras</b>	<b>8.806</b>	<b>12.927</b>

  

<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>1.387</b>	<b>631</b>
-------------------------------------	--------------	------------

**11 Instrumentos financeiros***a. Gerenciamento de riscos*

## Notas Explicativas

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às informações trimestrais

### Trimestre findo em 31 de março de 2012

*(Em milhares de Reais)*

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

- i. Risco de mercado** - Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco é minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. Os indexadores condicionados nos instrumentos de arrendamento são semelhantes aos utilizados nas operações estruturadas de emissão de CRI.
- ii. Risco de crédito** - Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com os arrendatários, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco, a Companhia celebra instrumentos de arrendamentos com empresas de grande porte, além de serem submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os instrumentos de arrendamento estão garantidos por possibilidade de alienação do imóvel arrendado.
- 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***

## Notas Explicativas

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às informações trimestrais

### Trimestre findo em 31 de março de 2012

*(Em milhares de Reais)*

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.

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 2012 e de 2011, 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.

## Notas Explicativas

# WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas às informações trimestrais

### Trimestre findo em 31 de março de 2012

*(Em milhares de Reais)*

#### *ii. Empréstimos e recebíveis*

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

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

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

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

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

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

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

**Notas Explicativas****WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais****Trimestre findo em 31 de março de 2012***(Em milhares de Reais)*

- 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.

Descrição	Nível da hierarquia	Mar/2012	Dez/2011
<b>Ativos</b>			
Ativos financeiros:			
Aplicações em Fundo de Investimento	2	2	787
Total mensurado pelo valor justo por meio do Resultado		2	787

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

**12 Outras informações****a. Partes relacionadas**

O saldo do mútuo de 2011, foi liquidado pela Companhia através da distribuição de dividendos para a Real Properties em 30 de abril de 2012.

O saldo em aberto trata-se do mútuo com acionista. O contrato de mútuo não possui garantias recebidas. Sobre esse contrato não incidiram encargos financeiros e o vencimento está previsto para 31 de dezembro de 2012.

O valor justo dos mútuos a receber a taxas de mercado em 31 de março de 2012, não diverge do saldo contabilizado.

**Notas Explicativas****WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais****Trimestre findo em 31 de março de 2012***(Em milhares de Reais)***b. Provisão para contingências**

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

**c. Seguros**

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

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

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

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

**13 Eventos Subsequentes**

Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2012, foram aprovados, o aumento de capital da Companhia, mediante a conversão do adiantamento para futuro aumento de capital e a distribuição dos dividendos no valor de R\$ 2.294, cuja liquidação ocorreu mediante a compensação parcial dos créditos que a companhia possui com sua acionista Real Properties S.A.

\*\*\*

