

RA 84.80/2015

**REAL AI PIC SECURITIZADORA
DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A**

**Demonstrações Financeiras Acompanhadas do
Relatório dos Auditores Independentes
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014**

Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras para o exercício
findo em 31 de dezembro de 2014
Acompanhada do Relatório dos Auditores Independentes

ÍNDICE

Relatório dos Auditores Independentes	3
Relatório da Administração	5
Balancos Patrimoniais	8
Demonstração de resultados	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixas - Método indireto	12
Demonstrações do valor adicionado	13
Demonstração do resultado abrangente	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras	15



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas da

REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
São Paulo – SP

Examinamos o balanço patrimonial da Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. levantado em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e da Demonstração de Valor Adicionado para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A administração da empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da entidade para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da entidade. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



LCC
Auditores e Consultores

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2014 e o desempenho de suas operações e fluxo de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, preparadas sob a responsabilidade da administração da Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 15 de janeiro de 2015.

LCC AUDITORES INDEPENDENTES
CRC N° 2SP029650/O-4

Marcello Lopes dos Santos
CRC N° 1SP188429/O-2

**Demonstrações Financeiras para o exercício
findo em 31 de dezembro de 2014
Acompanhada do Relatório dos Auditores Independentes**

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas:

A administração da Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A divulga o relatório da administração e as demonstrações financeiras com o relatório dos auditores independentes, referente a 31 de dezembro de 2014. AS demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e 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), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), referidos como (BR GAAP) e instruções emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários. O relatório deve ser lido em conjunto com as informações contábeis da Companhia e respectivas notas explicativas.

A Companhia tem sua sede social localizada na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 920, 16º andar, conjunto 161, sala 78, Market Place Tower I, Vila Cordeiro, em São Paulo – SP. Está registrada na CVM como companhia aberta desde 14 de setembro de 1999 e desde 01 de janeiro de 2010 está como categoria B.

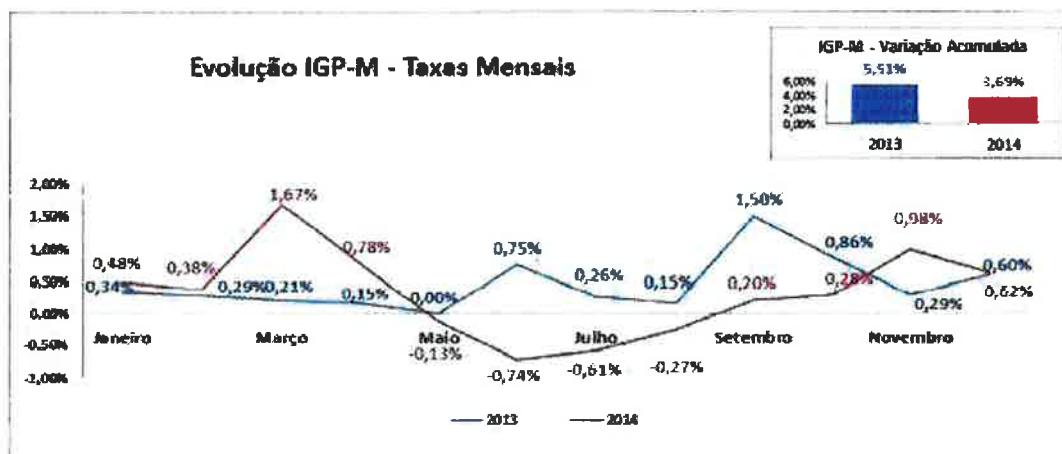
A Real Ativos Imobiliários Participações Ltda (CNPJ/MF nº 17.261.861/0001-26), empresa do grupo WTorre, controlada pela WTorre S.A. é atual controladora e detentora das 59.396 ações ordinárias da Companhia.

Conforme estatuto social da Companhia, a mesma tem como objeto social:

- a. Securitização dos créditos imobiliários oriundos ou relacionados ao Contrato de Comodato Modal firmado em 22 de maio de 1998 com a Volkswagen do Brasil Ltda.
- b. Emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), 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.

Direitos Creditórios e Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os direitos creditórios e os Certificados de Recebíveis Imobiliários são indexados pelo IGP-M. No período de 2014, o indexador apresentou uma variação acumulada de 3,69 (5,51% em 2013).



Mensalmente foram recebidos, nos vencimentos, os direitos creditórios e também liquidados nos vencimentos as parcelas dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Recursos Humanos

A companhia não tem funcionários e, conseqüentemente, não apresenta gastos e encargos nessa rubrica.

A administração da companhia é exercida pela diretoria na forma da Lei e Estatuto Social e, conforme AGO realizada em 21 de Março de 2014, os mesmos não recebem remuneração.

Pesquisas e desenvolvimento

A companhia não realizou e não tem planos de investimentos futuros em pesquisa e desenvolvimento de novos produtos e serviços, bem como de modificar e/ou incrementar suas operações para 2014.

Resultados

A Companhia promove a distribuição dos resultados apurados no encerramento do exercício, obedecendo às determinações contidas na Lei 6.404/76 e são distribuídos conforme artigo 31 do seu estatuto, ou seja, do resultado apurado serão deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão do imposto de renda e distribuídos da seguinte forma: i) 5% para constituição de reserva legal, até que não atinja 20% do capital social; ii) 0,001 % do saldo ajustado na forma do artigo 202 da Lei 6.404/76 destinado ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório e; iii) sempre que o montante do lucro a realizar ultrapassar o dividendo mínimo obrigatório, conforme disposto na letra "ii", acima, a parcela excedente será destinada á reserva de lucros a realizar, cuja destinação deverá ser ratificada pelos acionistas na Assembleia Geral Ordinária subsequente; iv) o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

Conselho de administração

Está composto por: Walter Torre Junior, Paulo Remy Gillet Neto e Nilton Bertuchi, todos com mandatos vigentes até 15 de novembro de 2014.

Diretoria Administrativa

Está composta por: Francisco Geraldo Caçador e Nilton Bertuchi, ambos com mandatos vigentes até 14 de janeiro de 2017.

Auditores Independentes

De acordo com a Instrução CVM n. 381, de 14 de janeiro de 2003, a administração não contratou outros serviços com a empresa de auditoria externa LCC Auditores Independentes, a qual é responsável pelo exame das informações da Companhia.

A política da companhia, quanto à não contratação de serviços não relacionados à auditoria, está embasada em princípios que preservam a independência do auditor.

O contrato foi renovado em 25 de novembro de 2013, para emissão de uma opinião sobre as Demonstrações Financeiras para o exercício a findar-se em 2014 e a revisão das Informações Trimestrais (ITR).

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas a 31 de dezembro de 2014.

São Paulo, 15 de Janeiro de 2015.



Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Balço Patrimonial
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014
(Em milhares de Reais)

	Nota	<u>dez-14</u>	<u>dez-13</u>
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	780	1.800
Direitos creditórios	5	40.012	39.283
Créditos fiscais e impostos diferidos	6	1.666	1.249
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE		<u>42.458</u>	<u>42.332</u>
NÃO CIRCULANTE			
Contrato de mútuo		8.842	6.245
Direitos creditórios	5	202.645	208.276
Impostos diferidos	6	977	1.748
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE		<u>212.464</u>	<u>216.269</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>254.922</u>	<u>258.601</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota	<u>dez-14</u>	<u>dez-13</u>
PASSIVO			
CIRCULANTE			
Certificados de recebíveis imobiliários	7	18.623	25.571
Adiantamento de clientes		370	103
Obrigações fiscais e outros	9	1.232	15
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE		<u>20.225</u>	<u>25.689</u>
NÃO CIRCULANTE			
Certificados de recebíveis imobiliários	7	231.292	231.635
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE		<u>231.292</u>	<u>231.635</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	8	59	59
Reserva Legal		12	12
Dividendos adicionais propostos	8	3.334	1.206
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>3.405</u>	<u>1.277</u>
TOTAL DO PASSIVO		<u>254.922</u>	<u>258.601</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Demonstração Resultado do Exercício
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014
(Em milhares de Reais)

	Nota	dez-14	dez-13
(Despesas) receitas operacionais			
Administrativas	10	(552)	(696)
Outras despesas e receitas operacionais		(88)	(3)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(640)	(699)
Resultado financeiro			
Receitas financeiras		37.724	42.051
Despesas financeiras		(32.024)	(42.173)
	11	5.700	(122)
Resultado antes do Imposto de renda e contribuição social		5.060	(821)
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	9.a	(1.202)	-
Diferido		(524)	2.027
Lucro líquido do Exercício		3.334	1.206

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014
(Em milhares de Reais)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas Legal</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Dividendos Adicionais Propostos</u>	<u>Saldo Total</u>
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	59	12	-	1.988	2.059
Lucro Líquido do exercício	-	-	1.206	-	1.206
Dividendos distribuídos - AGE 30.04.2013			-	(1.988)	(1.988)
Dividendos adicionais propostos			(1.206)	1.206	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2013	59	12	-	1.206	1.277
Lucro Líquido do exercício	-	-	3.334	-	3.334
Dividendos distribuídos - AGO 21.03.2014			-	(1.206)	(1.206)
Dividendos adicionais propostos			(3.334)	3.334	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2014	59	12	-	3.334	3.405

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Demonstrações dos Fluxos de Caixa Líquidos - Método Indireto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014
(Em milhares de Reais)

	<u>dez-14</u>	<u>dez-13</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro do Período	3.334	1.206
Ajustes por:		
Juros e Variação monetária sobre passivo financeiro	32.013	42.400
Juros e Variação monetária sobre ativo	(37.913)	(42.212)
Imposto Diferido	524	(2.042)
Resultado após Ajustes	<u>(2.042)</u>	<u>(648)</u>
Aumentos/Diminuições nos Ativos Operacionais Ativos		
(Aumentos)/Reduções - Direitos Creditórios	42.815	40.305
(Aumentos)/Reduções - Outros Ativos	(3.973)	(1.133)
Aumentos/(Reduções) de Fornecedores	-	(8)
Aumentos/(Reduções) de Obrigações Fiscais e outros	1.217	14
Aumentos/(Reduções) de Adiantamento de clientes	267	103
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	<u>38.284</u>	<u>38.633</u>
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de financiamento		
Liquidações de certificados de recebíveis imobiliários	(25.741)	(32.786)
Juros Pagos de certificados de recebíveis imobiliários	(13.563)	(4.001)
Dividendos pagos	-	(598)
Caixa líquido (aplicado) nas Atividades de Financiamento	<u>(39.304)</u>	<u>(37.385)</u>
Aumento/Redução de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>(1.020)</u>	<u>1.248</u>
Caixa e Equivalente de Caixa no Início do Período	1.800	552
Caixa e Equivalente de Caixa no Final do Período	780	1.800
Varição no Exercício	<u>(1.020)</u>	<u>1.248</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Demonstração de Valor Adicionado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014
(Em milhares de Reais)

	dez-14	dez-13
Insumos adquiridos de terceiros		
Serviços prestados terceiros	(45)	(159)
Outras despesas operacionais	(273)	(98)
Despesas com emissão de títulos	(274)	(425)
Comissões e despesas bancárias	(234)	(198)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(826)	(880)
Valor adicionado recebido em transferência		
Juros sobre aplicações financeiras e outros	36	52
Variação monetária ativa	47	52
Remuneração sobre direitos creditórios	37.913	42.212
Receitas e despesas diversas	-	(3)
Valor adicionado total a distribuir	37.170	41.433
Distribuição do valor adicionado		
Impostos, taxas e contribuições	2.097	(1.748)
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	31.739	41.975
Lucro líquido do exercício	3.334	1.206
Valor adicionado distribuído	37.170	41.433

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Demonstração do Resultado Abrangente
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014
(Em milhares de Reais)

	<u>dez-14</u>	<u>dez-13</u>
Lucro líquido do Exercício	3.334	1.206
Total do resultado abrangente de exercício	<u>3.334</u>	<u>1.206</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014
(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

Real AI 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. Na Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 920, 16º andar, conjunto 161, sala 78, Market Place Tower I Vila Cordeiro, São Paulo-SP, CEP 04583-904. A Companhia tem como objeto:

- 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;
- b. Emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários -CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados nos créditos imobiliários e;
- c. Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários.

A Companhia nomeou como agente fiduciário a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A (2º emissão), conforme Ata Assembleia Geral de Titulares datado 06 de setembro de 2011.

2 Base de preparação das Demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras 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, aplicáveis a Companhia.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria da companhia em 15 de Janeiro de 2015 considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

a. Base de mensuração

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

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional, para a preparação e a apresentação das demonstrações financeiras da Companhia, é o Real, apresentadas em Reais mil e arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras, de acordo com as normas CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Consequentemente os resultados reais, poderão divergir dessas estimativas.

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

3 Principais práticas contábeis

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

a. Resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas financeiras abrangem principalmente os juros e variações monetárias sobre os direitos creditórios, sendo reconhecidos integralmente no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras correspondem a juros e variações monetárias incidentes sobre os certificados de recebíveis imobiliários (CRI's).

b. Caixa e equivalentes de caixa

Nessa rubrica incluímos: saldo em espécie, conta corrente bancária e 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, os correspondentes encargos e 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 corrente

As despesas fiscais do período compreendem o imposto de renda e a contribuição social e são reconhecidos nas demonstrações do resultado. Os cálculos são feitos com base nas leis tributárias promulgadas, na data do balanço. A administração avalia juntamente com seus consultores jurídicos, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações fiscais com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores que deverão ser pagos às autoridades fiscais conforme seus assessores externos.

O imposto diferido é reconhecido, quando aplicável, com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

e. Instrumentos financeiros

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

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através do 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.

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 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 na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos 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:

Descrição	Dez/2014	Dez/2013
Aplicações em Fundos de Investimentos	355	1.759
Depósitos Bancários e outros	425	41
Saldo	780	1.800

5 Direitos creditórios

São formados pelo valor presente do fluxo dos direitos creditórios relativos aos recebíveis com a Volkswagen do Brasil Ltda., referente aos galpões localizados no Município de São José dos Pinhais - PR, a findar em maio de 2024.

A taxa de desconto utilizada foi de 12,50% ao ano e os juros são reconhecidos no resultado mensalmente. Os direitos são atualizados pelo IGP-M/FGV. O saldo dos recebíveis em 31 de Dezembro de 2014 totaliza R\$ 242.657 (R\$ 247.559 - Dez/2013). Os saldos lastreiam os 9 anos e 5 meses de janeiro de 2015 a maio de 2024 da 2ª emissão de CRI's.

A indenização anual, por eventual resíduo inflacionário verificado no período, será apurada mensalmente pelo índice contratual IGP-M (FGV) vencíveis anualmente. As liquidações, após vencimentos, incidirão juros moratórios de 1% ao mês e multa de 5%.

Credor	Descrição			Dez/2014			Dez/2013		
	Descrição	Encargos Financeiros	Vencimento do Contrato	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Volkswagen do Brasil	1ª emissão	IGPM - 12,5% a.a.	-	-	-	-	20.431	-	20.431
	2ª emissão	IGPM - 12,5% a.a.	30/05/24	40.012	202.645	242.657	18.852	208.276	227.128
Total				40.012	202.645	242.657	39.283	208.276	247.559

As parcelas dos direitos creditórios têm o seguinte cronograma de recebimento:

	Valor
2016	35.801
2017	31.823
2018	28.287
2019	25.144
2010 em diante	81.590
Total	202.645

6 Créditos fiscais e impostos diferidos

A partir junho de 2013 a Companhia com base na CPC 32 - Tributos sobre o Lucro constituiu créditos tributários de Imposto de Renda e Contribuição Social, oriundos de prejuízos fiscais acumulados. Em 31 de Dezembro de 2014 o saldo dos prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social é de R\$ 4.418 (R\$ 5.962 - Dez/2013).

	Dez/2014				Dez/2013			
	CSLL	IRPJ	Outros	Total	CSLL	IRPJ	Outros	Total
Impostos diferido s/ prejuízos fiscais	398	1.104	-	1.502	536	1.491	-	2.027
Créditos fiscais	301	817	23	1.141	265	703	2	970
Total	699	1.921	23	2.643	801	2.194	2	2.997
Circulante				1.666				1.249
Não circulante				977				1.748

As premissas para constituição desses créditos consideraram o histórico de lucro fiscal auferido e a sua continuidade nos próximos exercícios. A Administração entende que os lucros fiscais serão auferidos pelos resultados financeiros da Companhia.

7 Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's

1º Emissão:

A última parcela paga desta emissão foi em 17 junho de 2014 consequentemente foi encerrado esse contrato.

2º Emissão:

Em 03 de março de 2008, houve a 2ª emissão com a emissão de 90 (noventa) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) nominativos e escriturais, com subscrição pública e série única, perfazendo um total de R\$ 101.922. A captação dos recursos ocorreu em 18 de abril de 2008.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão lastreados até o último vencimento que será em 17 de junho de 2024 pelos direitos creditórios conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5.

O saldo é corrigido anualmente e apropriado mensalmente na contabilidade a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do IGP-M, divulgados pela Fundação Getúlio Vargas. São conferidos juros, calculados a partir da data de emissão, de 9,20% a.a.

Os administradores da Companhia, não constituíram garantias para o CRI da 2ª Emissão. No entanto, conforme já exposto no prospecto a Emissora instituirá regime fiduciário sobre os Créditos que lastreiam a Emissão.

No quadro abaixo, resumimos os principais dados das emissões e cronograma de pagamentos do CRI's que juntamente com a leitura dos fluxos de recebimentos dos direitos creditórios (NE 5), demonstram que serão suficientes nas liquidações.

a) Quadro resumo das emissões:

Descrição	Emissão	Encargos Financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo Vencimento	Último Vencimento	Dez/2014			Dez/2013		
						Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Audi - FR	1ª	12,50 % + IGP-M	17/03/2002	-	-	-	-	-	18.032	-	18.032
Audi - FR	2ª	9,2 % + IGP-M	03/03/2008	19/01/2015	17/06/2024	18.740	232.271	251.011	7.813	232.731	240.544
Custo de Transação						(117)	(979)	(1.096)	(274)	(1.096)	(1.370)
Saldo						18.623	231.292	249.915	25.571	231.635	237.206

b) Cronograma de pagamentos:

Períodos	Valor
2016	19.763
2017	21.636
2018	23.679
2019	25.608
2010 em diante	141.585
(-) custos de transação	(979)
Total	231.292

8 Patrimônio Líquido

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 59 (Cinquenta e nove mil) e está representado por 59.396 ações ordinárias e 10 ações preferenciais, todas nominativas, e sem valor nominal. Não há conforme seu estatuto social, limite para aumento de capital.

Acionista	Participação	Qtde. de ações em unidades
Real Ativos Imobiliários Participações Ltda	99,98%	59.396
Outros	0,02%	10
		59.406

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 às empresas sob seu controle.

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 21 de março de 2014, foi aprovada a distribuição dos dividendos no valor de R\$ 1.206 cuja liquidação ocorreu mediante a compensação parcial dos créditos que a companhia possuía com sua acionista Real Ativos Imobiliários e Participações Ltda.

Em 31 de dezembro de 2014, a companhia destinou os lucros auferidos para dividendos adicionais propostos, cuja aprovação para distribuição será deliberada pelos administradores da companhia em 2015.

9 Obrigações Fiscais

Descrição	Dez/2014	Dez/2013
Pis e Cofins sobre receita financeira	19	7
IRPJ e CSLL sobre o lucro (a)	1.202	-
Outros	11	8
Total	1.232	15

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

Descrição	dez/14	dez/13
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	5.061	(821)
(+) Adições permanentes	88	-
Base fiscal IRPJ e CSLL	5.149	(821)
(-) Compensação de prejuízos fiscais / base negativa	(1.544)	-
Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL	3.605	(821)
Imposto de renda	(878)	-
Contribuição social s/lucro líquido	(324)	-
Impostos Correntes	(1.202)	-

10 Despesas administrativas

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

Descrição	dez/14	dez/13
Serviços prestados terceiros	(148)	(159)
Publicações Legais e Outras	(82)	(98)
Despesas com amortização dos custos de transação	(274)	(425)
Impostos e taxas	(48)	(14)
Total	(552)	(696)

11 Resultado financeiro

Os resultados financeiros líquidos estão representados por:

Resultado Financeiro	dez/14	dez/13
Juros e Variação monetária sobre ativo	37.913	41.948
Juros e Variação monetária sobre passivo	(31.739)	(41.975)
Juros s/ aplicações financeiras e outras	(474)	(95)
Total	5.700	(122)

12 Instrumentos financeiros

a. Gerenciamento de riscos

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

- i. **Risco de mercado** - Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco é minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. Os indexadores condicionados nos instrumentos de arrendamento são semelhantes aos utilizados nas operações estruturadas de emissão de CRI.

- ii. **Risco de crédito** - Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com os arrendatários, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar o 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.
- 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, os administradores confirmam que a Companhia não está exposta a instrumentos financeiros não evidenciados nas demonstrações financeiras.

Nesse sentido, os instrumentos financeiros representados pelos CRI's - Certificados de Recebíveis Imobiliários e pelos Direitos Creditórios 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 refletidos nas demonstrações financeiras, assim como, não realizou operações com derivativos financeiros.

Exceto, pelos contratos de mútuos mencionados na Nota Explicativa nº 13.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, 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 e;
- Hierarquização em três 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 três 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.

O quadro a seguir demonstra os ativos financeiros da companhia e a classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Descrição	Nível da hierarquia	Dez/2014	Dez/2013
Ativos			
Ativos financeiros:			
Aplicações em Fundo de Investimento	2	356	1.759
Total mensurado pelo valor justo por meio do Resultado		356	1.759

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.

13 Transações com partes relacionadas

As partes relacionadas da Companhia são seus acionistas e diretores. Os Principais saldos em 31 de dezembro de 2014 e 2013 estão representados nos itens abaixo:

I. Contrato de mútuo

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 2014.

O valor justo desses contratos em 31 de Dezembro de 2014 e considerando taxas médias de mercado de R\$ 9.970. Consideram as premissas de cálculo a taxa média da SELIC.

ii. Dividendos

Em 21 de março de 2014, foi aprovada a distribuição dos dividendos no valor de R\$ 1.206 para a acionista Real Ativos Imobiliários e Participações Ltda, conforme nota explicativa nº 8.

14 Outras Informações

iii. Provisão para contingências

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

iv. Seguros

O contrato de comodato modal junto à Volkswagen do Brasil, por meio de cláusulas contratuais especificadas, obriga a Volkswagen a contratar seguro do imóvel e outros cessantes. A cobertura corresponde:

Projetos	Incêndio / Raio / Vendaval	Vencimento
Volkswagen - Audi	219.936	31/12/2015

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 auditores externos.

v. Outros Assuntos

A Lei nº 12.973/14 e as Instruções Normativas da Receita Federal do Brasil nº 1.397/13, nº 1.493/14, nº 1.515/14 e nº 1.520/14 trouxeram mudanças relevantes para as regras tributárias federais. Os dispositivos da lei entrarão em vigor obrigatoriamente a partir do ano-calendário de 2015, sendo dada a opção de sua aplicação antecipada para o ano-calendário de 2014, cuja manifestação deveria ser realizada na Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais - DCTF de agosto de 2014, e ainda ser confirmada ou alterada na DCTF de dezembro de 2014 (a ser entregue em meados de fevereiro de 2015).

A Sociedade elaborou estudos sobre os efeitos que poderiam advir da aplicação dos dispositivos da Lei nº 12.973 e concluiu pela não adesão antecipada para o ano-calendário de 2014.

Face às recentes publicações feitas pela Receita Federal do Brasil (Instruções Normativas nº 1.515 e nº 1.520, de novembro e dezembro de 2014, respectivamente), a Sociedade está revisitando a avaliação dos impactos do novo arcabouço legal tributário, a fim de verificar eventuais mudanças em sua conclusão, bem como para estar em aderência aos novos dispositivos a partir do início de 2015.

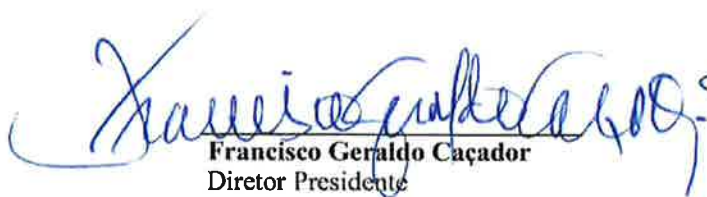
* * *

REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 02.643.896/0001-52 – NIRE 35.300.172.043

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 15 de janeiro de 2015.


Francisco Geraldo Caçador
Diretor Presidente



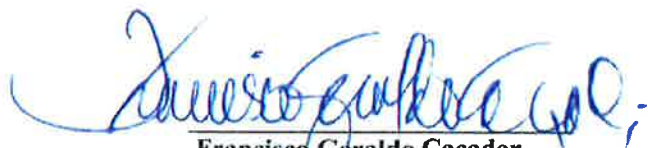
Nilton Bertuchi
Diretor de Relações com Investidores

REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 02.643.896/0001-52 – NIRE 35.300.172.043

**DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES
INDEPENDENTES**

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o conteúdo e opinião expresso no parecer dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, emitido nesta data.

São Paulo, 15 de janeiro de 2015.



Francisco Geraldo Caçador
Diretor Presidente



Nilton Bertuchi
Diretor de Relações com Investidores