

WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

**REVISÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2013**

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 - 01/01/2013 à 31/03/2013	7
DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	8
Demonstração do Valor Adicionado	9
Comentário do Desempenho	10
Notas Explicativas	13
Pareceres e Declarações	
Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	27

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Auditores Independentes

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	59.396
Preferenciais	10
Total	59.406
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Auditores Independentes

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total		
1.01	Ativo Circulante	259.726	257.939
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	50.600	49.184
1.01.06	Tributos a Recuperar	599	552
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	888	611
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	888	611
1.01.08.03	Outros	49.113	48.021
1.01.08.03.01	Direitos Creditorios	49.113	48.021
1.02	Ativo Não Circulante	49.113	48.021
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	209.126	208.755
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	209.126	208.755
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	1.398	645
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	1.398	645
1.02.01.09.03	Direitos Creditorios	207.728	208.110
		207.728	208.110

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Auditores Independentes

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercicio Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	259.726	257.939
2.01	Passivo Circulante	34.306	31.350
2.01.02	Fornecedores	20	8
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	20	8
2.01.03	Obrigações Fiscais	331	1
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	331	1
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	33.534	31.341
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	33.534	31.341
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	33.534	31.341
2.01.05	Outras Obrigações	421	0
2.01.05.02	Outros	421	0
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	421	0
2.02	Passivo Não Circulante	222.443	224.530
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	222.443	224.530
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	222.443	224.530
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	222.443	224.530
2.03	Patrimônio Líquido	2.977	2.059
2.03.01	Capital Social Realizado	59	59
2.03.04	Reservas de Lucros	2.000	2.000
2.03.04.01	Reserva Legal	12	12
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	1.988	1.988
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	918	0

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Auditores Independentes

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
3.04	Despesas/Receitas Operacionais		
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-207	-108
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-204	-108
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-3	0
3.06	Resultado Financeiro	-207	-108
3.06.01	Receitas Financeiras	1.403	1.387
3.06.02	Despesas Financeiras	9.859	8.806
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-8.456	-7.419
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.196	1.279
3.08.01	Corrente	-278	-298
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-278	-298
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	918	981
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	918	981

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Auditores Independentes

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
4.01	Lucro Líquido do Período		
4.03	Resultado Abrangente do Período	918	981
		918	981

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Auditores Independentes

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais		
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	8.452	7.325
6.01.01.01	Lucro do Período	-490	-381
6.01.01.02	Provisão de Juros e Encargos	918	981
6.01.01.03	Juros Provisionados sobre direito creditório Op.	8.405	7.379
6.01.01.04	Apropriação de Pagamentos Operacionais Passados	-9.919	-8.847
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	106	106
6.01.02.01	Contrato de mútuo	8.942	7.706
6.01.02.03	Direitos Creditórios	-753	-1.349
6.01.02.04	Créditos Fiscais	9.209	8.893
6.01.02.05	Fornecedores	-277	-170
6.01.02.06	Obrigações Fiscais	12	15
6.01.02.07	Adiantamento de Clientes	330	317
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	421	0
6.03.01	Liquidações de CRI's	-8.405	-8.110
6.03.02	Juros Pagos CRI's	-7.113	-6.101
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.292	-2.009
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	47	-785
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	552	799
		599	14

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Auditores Independentes

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Autorizadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldo Inicial	59	0	12	1.988	0	2.059
5.03	Saldo Inicial Ajustado	59	0	12	1.988	0	2.059
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	918	0	918
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	918	0	918
5.07	Saldo Final	59	0	12	2.906	0	2.977


 ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO
 LCC Auditores Independentes

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012

(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	Saldo Inicial	59	0	12	2.284	0	2.365
5.03	Saldo Inicial Ajustado	59	0	12	2.284	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	Saldo Final	59	0	12	3.275	0	3.346


 ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO
 LCC Auditores Independentes

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-252	-148
7.02.04	Outros	-252	-148
7.02.04.01	Serviços Prestados Terceiros	-95	0
7.02.04.02	Outras Despesas Operacionais	0	-2
7.02.04.03	Despesas com Emissão de Títulos	-106	-106
7.02.04.04	Comissões e Despesas Bancárias	-51	-40
7.03	Valor Adicionado Bruto	-252	-148
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-252	-148
7.06	Vir Adicionado Recebido em Transferência	9.922	8.806
7.06.03	Outros	9.922	8.806
7.06.03.01	Juros sobre aplicações financeiras	6	27
7.06.03.02	Variação Monetária Ativa	0	1
7.06.03.03	Remuneração sobre direitos creditórios	9.919	8.847
7.06.03.04	Receitas e Despesas Diversas	-3	-69
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	9.670	8.658
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	9.670	8.658
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	347	298
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	8.405	7.379
7.08.03.01	Juros	8.405	7.379
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	918	981
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	918	981

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Autores Independentes

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 2013**. 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.
- 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 Companhia WTorre Empreendimentos S.A., e em 20 de julho de 2006, por incorporação, passou a ser da WTorre Properties S.A., conforme Ata de Assembléia Geral Extraordinária de Aprovação de Protocolo e Justificação de Incorporação da WTorre Empreendimentos S.A. pela Companhia.

Adicionalmente, em 29 de agosto de 2011 a WTorre Properties S.A. com base na Ata de Assembléia Geral de Transformação, integralizou capital na Real Properties S.A. por meio de transferência de ações da Companhia, com isso, a Real Properties S.A. passou a deter o controle e ser o acionista majoritário com 99,98% do total de 59.406 ações.

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Auditores Independentes

Comentário do Desempenho

A companhia recebeu, durante o 1º Trimestre de 2013, 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 2013, apresentou variação acumulada positiva de 0,8423%, ante uma variação de 0,6207%, em igual período do ano anterior.

ÍNDICE		IGP - M	
Trimestre		Acumulado	
1T12		0,6207%	
1T13		0,8423%	

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 1º Trimestre de 2013, 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 2013.


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 (cinquenta e nove mil) , divididos em 59.406 (cinquenta e nove mil, quatrocentos e seis) ações, representado por 59.396 (cinquenta e nove mil, trezentas e noventa e seis) ações ordinárias e 10 (dez) ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

Conselho de Administração

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

 LCC Auditores Independentes

Comentário do Desempenho

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
Nilton Bertuchi
Paulo Remy Gillet Neto
Walter Torre Junior

Diretoria Administrativa

Está composto, atualmente, por quatro membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos até a Assembleia Geral Ordinária do ano-calendário 2013. Os membros da diretoria serão reeleitos na reunião da Assembleia a ser realizada em 30 de abril de 2013

Diretoria Administrativa
Francisco Geraldo Caçador
Gabriel Monteiro
Nilton Bertuchi
Roberto Bocchino Ferrari

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, 19 de abril de 2013.

A Administração.

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

 LCC Auditores Independentes

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Trimestre findo em 31 de março de 2013

(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 Av. Chedid Jafet, 222, 4º Andar, sala 81, Bloco D - 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.
- 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 2ª Emissão, foi deliberado a aprovação da substituição do Agente Fiduciário, com isso, a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. é 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, aplicáveis a Companhia.

Conforme previsto na Instrução CVM nº 527 de 04 de outubro de 2012, a Companhia decidiu pela não divulgação voluntária de informações denominadas LAJIDA (EBITDA) - Lucro Antes dos Juros, Impostos sobre Renda incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciação e Amortização e LAJIR (EBIT) - Lucro Antes dos Juros e Impostos sobre a Renda incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

As informações trimestrais foram aprovadas pela diretoria da companhia em 19 de abril de 2013 considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas informações financeiras.

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO
LCC Auditores Independentes

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Trimestre findo em 31 de março de 2013

(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.

3 Principais práticas contábeis

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

a. Resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência.

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e 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 e as variações monetárias aplicadas sobre os certificados de recebíveis imobiliários.

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Trimestre findo em 31 de março de 2013

(Em milhares de Reais)

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 corrente.

As despesas fiscais do período compreendem o imposto de renda. O imposto é reconhecido na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, na data do balanço do país em que a Companhia atua e gera lucro real. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda 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.

e. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem aplicações financeiras, direitos creditórios 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 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

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Trimestre findo em 31 de março de 2013

(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 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.

Notas Explicativas**WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais****Trimestre findo em 31 de março de 2013***(Em milhares de Reais)**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	Mar/2013	Dez/2012
Aplicações em Fundos de Investimentos	175	482
Depósitos Bancários e outros	424	70
Saldo	599	552

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\$ 256.841 em março de 2013 (R\$ 256.131 em dezembro de 2012), lastream a 1ª emissão de CRIs e os 10 anos seguintes de junho de 2014 a maio de 2024 a 2ª emissão.

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

Descrição			Mar/2013		Dez/2012	
Credor	Encargos Financeiros	Vencimento do Contrato	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Volkswagen do Brasil	IGPM - 12,5% a.a.	15/05/24	49.113	207.728	48.021	208.110
Saldo			49.113	207.728	48.021	208.110

Notas Explicativas**WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais****Trimestre findo em 31 de março de 2013***(Em milhares de Reais)***6 Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs****a. 1º Emissão:**

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 (apropriado 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%, 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.

b. 2º Emissão:

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 do contrato de comodato modal, com a Volkswagen do Brasil Ltda. e os contratos de locação celebrados com os fornecedores da mesma conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5.

O saldo é corrigido anualmente (apropriado mensalmente na contabilidade) a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio

Notas Explicativas**WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais****Trimestre findo em 31 de março de 2013***(Em milhares de Reais)*

Vargas. Aos CRIs são conferidos juros, calculados a partir da data de emissão, correspondentes a uma taxa percentual ao ano de 9,20%.

Descrição	Emissão	Branco Financeiro S.A.	Data de emissão	Próxima Vencimento	Último Vencimento	Mar/2013		Dez/2012		
						Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
Aud - PR	1º	12,50 % + EPM	17/6/2002	17/6/2013	17/6/2014	33.662	8.821	31.788	17.190	
Aud - PR	2º	9,2 % + EPM	3/3/2008	17/3/2014	17/6/2004		214.883		268.701	
Custo de Transação							(428)	(1.201)	(428)	(1.307)
Total							33.234	322.463	31.361	334.684

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

Períodos	Valor
2013	25.387
2014	24.863
2015	16.828
2016	18.285
2017 em diante	172.303
(-) custos de transação	(1.689)
Total	255.977

7 Patrimônio Líquido

O capital social subscrito e integralizado em 31 de Março de 2013, é representado por 59.396 ações ordinárias e 10 ações preferenciais, todas nominativas, e sem valor nominal.

Acionista	Participação	Qtde. de ações em unidades
Real Properties S.A.	99,98%	59.396
Outros	0,02%	10
		59.406

Não há conforme seu estatuto social, limite para aumento de capital.

A Companhia não registrou em estatuto social plano de opção de compra de ações a

Notas Explicativas**WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais****Trimestre findo em 31 de março de 2013***(Em milhares de Reais)*

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 31 de dezembro de 2012, a companhia destinou integralmente os lucros auferidos para dividendos propostos, cuja aprovação para distribuição será deliberada pelos administradores da companhia em 2013.

Lucro líquido do exercício (2012)	1.988
Constituição de reserva legal - 5% capital	-
Base para distribuição de dividendos	1.988
Dividendos mínimo obrigatório 0,001%	-
Constituição de dividendos adicionais propostos	1.988

8 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social corrente são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente há 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.

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

Descrição	Mar/2013	Mar/2012
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	1.196	1.279
Ajustes na base de cálculo		
Diferenças permanentes e temporárias líquidas	-	-
Base fiscal IRPJ e CSLL	1.196	1.279
(-) Compensação de prejuízos fiscais / base negativa	(359)	(384)
Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL	837	895
Imposto de renda	(203)	(217)
Contribuição social sobre lucro líquido	(75)	(81)
Impostos correntes	(278)	(298)

Notas Explicativas**WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais****Trimestre findo em 31 de março de 2013***(Em milhares de Reais)***b. Prejuízos fiscais**

O total dos prejuízos fiscais acumulados em 31 de Março de 2013 é de R\$ 4.782 (R\$ 5.141 em 31 de Dezembro de 2012).

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 administradores ou por empresas especializadas terceirizadas.

Descrição	Mar/2013	Mar/2012
Serviços prestados terceiros	(95)	(2)
Despesas com amortização dos custos de transação	(106)	(106)
Impostos e Taxas	(3)	-
Total	(204)	(108)

10 Resultado financeiro

Os resultados financeiros líquidos estão representados por:

Notas Explicativas**WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais****Trimestre findo em 31 de março de 2013***(Em milhares de Reais)*

Despesas Financeiras		
	Mar/2013	Mar/2012
Juros s/ certificados de recebíveis imobiliários	(6.313)	(6.249)
Varição Monetária Passiva certificados de recebíveis imobiliários	(2.092)	(1.130)
Outros	(51)	(40)
Total Despesas Financeiras	(8.456)	(7.419)
Receitas Financeiras		
	Mar/2013	Mar/2012
Juros e Varição monetária s/ Direitos Creditórios	9.919	8.847
Outras	(60)	(41)
Total Receitas Financeiras	9.859	8.806
Resultado Financeiro Líquido	1.403	1.387

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

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

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

Notas Explicativas

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

Trimestre findo em 31 de março de 2013

(Em milhares de Reais)

- iv. **Pré-pagamentos** - O risco derivado dos pré-pagamentos por parte dos devedores dos créditos securitizados, comum nas operações de securitização, é neutralizado na Companhia pela disposição inserida nos títulos emitidos que lhe permite pré-pagar os títulos emitidos na proporção das antecipações efetuadas pelos devedores dos recebíveis utilizados como lastro.

b. *Análise de sensibilidade*

Em atenção ao disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia confirma não estar exposta a instrumentos financeiros não evidenciados nas suas informações trimestrais.

Nesse sentido, os instrumentos financeiros representados pelos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos às condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da securitizadora.

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 2013 e em dezembro de 2012, 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*

Notas Explicativas**WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais****Trimestre findo em 31 de março de 2013***(Em milhares de Reais)*

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

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 2013***(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/2013	Dez/2012
Ativos			
Ativos financeiros:			
Aplicações em Fundo de Investimento	2	175	482
Total mensurado pelo valor justo por meio do Resultado		175	482

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 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 2013.

O valor justo dos mútuos a receber a taxas de mercado é de R\$ 1.405 em 31 de Março de 2013. O método para mensuração do valor justo dos contratos de mútuos considera as premissas de cálculo de instrumentos financeiros com a taxa média da SELIC.

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

Notas Explicativas**WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às informações trimestrais****Trimestre findo em 31 de março de 2013***(Em milhares de Reais)*

perda provável - passível de provisão, ou perda possível – passível de divulgação.

c. Seguros

A companhia tem os direitos creditórios sobre o imóvel que esta arrendada 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 / Raio / Vendaval	Vencimento
Volkswagen - PIC/Audi	165.889	31/12/2013

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 CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2013, que compreendem o balanço patrimonial em reais e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o trimestre findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações 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 estão elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos**Demonstrações intermediárias do valor adicionado**

Revisamos, também, as demonstrações intermediárias do valor adicionado, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2013, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela 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 estão adequadamente elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 19 de abril de 2013.

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

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

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Auditores Independentes