



LCC
Auditores e Consultores

WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A

**Demonstrações Financeiras
Acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes
Exercício findo em 31 de dezembro de 2012**

**WTorre Pic Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Demonstrações Financeiras para o exercício
findo em 31 de dezembro de 2012
Acompanhada do Relatório dos Auditores Independentes**

ÍNDICE

Relatório dos auditores independentes	03
Relatório da Administração	05
Balanço patrimonial Ativo	08
Balanço patrimonial Passivo	09
Demonstrações de resultados	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixas - Método indireto	12
Demonstrações do valor adicionado	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas da
WTORRE PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A
São Paulo – SP

Examinamos o balanço patrimonial da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. levantado em 31 de dezembro de 2012 e respectivas demonstrações do resultado, 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.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2012 e o desempenho de suas operações 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 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da WTorre 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.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 13 de fevereiro de 2012, sem ressalvas.

São Paulo, 07 de março de 2013.

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



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

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Relatório dos Administradores

Prezados Acionistas,

A administração da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A divulga o Relatório da Administração e as Demonstrações financeiras com o relatório dos auditores independentes, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2012. As Demonstrações financeiras 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, 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.

Adicionalmente, em 29 de agosto de 2011 a WTorre Properties S.A. que era a acionista majoritária, com base na Ata de Assembléia Geral de Transformação, integralizou sua participação no capital na Real Properties S.A. por meio de transferência de ações da Companhia, com isso, a Real Properties passou a deter o controle e ser o acionista majoritário com 99,98% do total de 59.372 ações.

A companhia recebeu, durante o ano de 2012, nos vencimentos, os direitos creditórios relativos ao recebível, cujo cliente é a Volkswagen do Brasil Ltda., sendo essa sua principal fonte de caixa.

A Companhia tem seus direitos creditórios e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M que no ano de 2012, apresentou variação acumulada positiva de 7,81%, ante uma variação de 5,10% em igual período do ano anterior.

Índice	IGP-M
Ano	Acumulado
2011	5,10%
2012	7,81%

A companhia não tem funcionários e conseqüentemente não apresenta gastos nessa rubrica bem como de encargo trabalhista ou previdenciário, ou ainda, investimento em treinamentos. 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 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

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 três membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos até a Assembléia Geral Ordinária do ano-calendário 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, 07 de Março de 2013.

A Administração.

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Balço Patrimonial
Exercício findo em 31 de dezembro de 2012
(Em milhares de Reais)

ATIVO

	<u>Nota</u>	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	552	799
Direitos creditórios	5	48.021	43.036
Créditos fiscais		<u>611</u>	<u>36</u>
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE		<u>49.184</u>	<u>43.871</u>
NÃO CIRCULANTE			
Contrato de mútuo		645	1.952
Direitos creditórios	5	<u>208.110</u>	<u>203.395</u>
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE		<u>208.755</u>	<u>205.347</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>257.939</u>	<u>249.218</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Balço Patrimonial
Exercício findo em 31 de dezembro de 2012
(Em milhares de Reais)

PASSIVO

	<u>Nota</u>	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
CIRCULANTE			
Fornecedores		8	13
Certificados de recebíveis imobiliários	6	31.341	25.920
Obrigações fiscais		<u>1</u>	<u>16</u>
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE		<u>31.350</u>	<u>25.949</u>
NÃO CIRCULANTE			
Certificados de recebíveis imobiliários	6	<u>224.530</u>	<u>220.904</u>
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE		<u>224.530</u>	<u>220.904</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	7	59	59
Reserva Legal		12	12
Dividendos adicionais propostos		1.988	2.294
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>2.059</u>	<u>2.365</u>
TOTAL DO PASSIVO		<u>257.939</u>	<u>249.218</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Demonstração do Resultado do Exercício
Exercício findo em 31 de dezembro de 2012
 (Em milhares de Reais)

	Nota	2012	2011
(Despesas) receitas operacionais			
Administrativas	9	(672)	(714)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		-	87
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(672)	(627)
Receitas financeiras		45.751	41.196
Despesas financeiras		(42.502)	(37.587)
	10	3.249	3.609
Resultado antes do Imposto de renda e contribuição social		2.577	2.982
Imposto de renda e contribuição social corrente	8	(589)	(688)
		1.988	2.294

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2012
 (Em milhares de Reais)

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas de Legal</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Dividendos Adicionais Propostos</u>	<u>Saldo Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2010	59	12	-	2.498	2.569
Dividendos Distribuídos	-	-	-	(2.498)	(2.498)
Lucro Líquido do exercício	-	-	2.294	-	2.294
Dividendos adicionais propostos			(2.294)	2.294	
Saldo em 31 de Dezembro de 2011	59	12	-	2.294	2.365
Dividendos Distribuídos	-	-	-	(2.294)	(2.294)
Lucro Líquido do exercício	-	-	1.988	-	1.988
Dividendos adicionais propostos	-	-	(1.988)	1.988	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	59	12	-	1.988	2.059

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Demonstrações dos Fluxos de Caixa Líquidos - Método Indireto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2012
 (Em milhares de Reais)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro do Período	1.988	2.294
Ajustes por:		-
Apropriação de encargos com atividade de financiamento	42.301	37.401
Juros Provisionados sobre direito creditório Operacionais	(45.991)	(41.315)
Apropriação de Pagamentos Operacionais Passados	425	425
Resultado após Ajustes	<u>(1.277)</u>	<u>(1.195)</u>
Aumentos/Diminuições nos Ativos Operacionais		
(Aumentos)/Reduções - Contrato de mútuo	(987)	38
(Aumentos)/Reduções - Adiantamentos a Fornecedores e Outros	-	2
(Aumentos)/Reduções - Direitos Creditórios - Atividade Operacional	36.291	34.008
(Aumentos)/Reduções - Créditos Fiscais	(575)	77
Aumentos/Diminuições nos Passivos Operacionais		
Aumentos/(Reduções) de Fornecedores	(5)	(100)
Aumentos/(Reduções) de Obrigações Fiscais	(15)	(5)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	<u>33.432</u>	<u>32.825</u>
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de financiamento		
Liquidações de certificados de recebíveis imobiliários	(26.075)	(21.810)
Juros Pagos de certificados de recebíveis imobiliários	(7.604)	(11.112)
Caixa líquido (aplicado) nas Atividades de Financiamento	<u>(33.679)</u>	<u>(32.922)</u>
Aumento/Redução de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>(247)</u>	<u>(97)</u>
Caixa e Equivalente de Caixa no Início do Período	799	896
Caixa e Equivalente de Caixa no Final do Período	<u>552</u>	<u>799</u>
Variação no Exercício	<u>(247)</u>	<u>(97)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Demonstração de Valor Adicionado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2012
(Em milhares de Reais)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Insumos adquiridos de terceiros		
Serviços prestados terceiros	(132)	(111)
Outras despesas operacionais	(107)	(154)
Despesas com emissão de títulos	(425)	(425)
Comissões e despesas bancárias	(202)	(185)
	<hr/>	<hr/>
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(866)	(875)
Valor adicionado recebido em transferência		
Juros sobre aplicações financeiras e outros	41	70
Variação monetária ativa	8	(6)
Remuneração sobre direitos creditórios	45.991	41.315
Receitas e despesas diversas	(3)	86
	<hr/>	<hr/>
Valor adicionado total a distribuir	45.171	40.590
Distribuição do valor adicionado		
Impostos, taxas e contribuições	882	895
Remuneração de capitais de terceiros – Juros	42.301	37.401
Dividendos propostos	1.988	2.294
	<hr/>	<hr/>
Valor adicionado distribuído	45.171	40.590

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos
em 31 de dezembro de 2012
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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, 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. é o novo Agente Fiduciário.

2 Base de preparação

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 07 de Março de 2013 considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas informações 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. 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 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. 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.

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.

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

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.

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/2012	Dez/2011
Aplicações em Fundos de Investimentos	482	787
Depósitos Bancários e outros	70	12
Saldo	552	799

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\$ 256.131 em Dezembro de 2012 (R\$ 246.431 em dezembro de 2011), lastreiam 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 moratória de 5%.

Descrição			2012		2011	
Credor	Encargos Financeiros	Vencimento do Contrato	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Volkswagen do Brasil	IGPM - 12,5% a.a.	15/05/24	48.021	208.110	43.036	203.395
Saldo			48.021	208.110	43.036	203.395

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. (vide 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 da data de emissão, correspondentes a uma taxa percentual ao ano de 9,20%.

Descrição	Emissão	Encargos Financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo Vencimento	Último Vencimento	2012		2011	
						Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Audi - PR	1°	12,50 % + IGPM	17/5/2002	17/1/2013	17/6/2014	31.769	17.196	26.349	45.365
Audi - PR	2°	9,2 % + IGPM	3/3/2008	17/7/2014	17/6/2024		208.701		177.331
Custo de Transação						(428)	(1.367)	(429)	(1.792)
Total						31.341	224.530	25.920	220.904

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

Períodos	Valor
2013	31.769
2014	24.601
2015	16.690
2016	18.135
2017 em diante	166.471
(-) custos de transação	(1.795)
Total	255.871

7 Patrimônio Líquido

O capital social subscrito e integralizado em 31 de Dezembro de 2012, 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

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.

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 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	dez-12	dez-11
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	2.577	2.982
Ajustes na base de cálculo		
Diferenças permanentes e temporárias líquidas	-	11
Base fiscal IRPJ e CSLL	2.577	2.993
(-) Compensação de prejuízos fiscais / base negativa	(773)	(899)
Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL	1.804	2.094
Imposto de renda	(427)	(500)
Contribuição social s/lucro líquido	(162)	(188)
Impostos correntes	(589)	(688)

b. Prejuízos fiscais

O total dos prejuízos fiscais acumulados em 31 de Dezembro de 2012 é de R\$4.171 (R\$ 5.142 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 administradores ou por empresas especializadas terceirizadas.

Descrição	2012	2011
Serviços prestados terceiros	(132)	(111)
Publicações Legais e Outras	(107)	(154)
Despesas com amortização dos custos de transação	(425)	(425)
Impostos e Taxas	(8)	(24)
Total	(672)	(714)

10 Resultado financeiro

Os resultados financeiros líquidos estão representados por:

Despesas Financeiras	2012	2011
Juros s/ certificados de recebíveis imobiliários	(28.469)	(25.903)
Variação Monetária Passiva certificados de recebíveis imobiliários	(13.832)	(11.498)
Outros	(201)	(186)
Total Despesas Financeiras	(42.502)	(37.587)
Receitas Financeiras	2012	2011
Juros s/ Aplicação Financeira	41	64
Juros e Variação monetária s/ Direitos Creditórios	45.991	41.315
Variação Monetária Ativa	8	2
Outras	(289)	(185)
Total Receitas Financeiras	45.751	41.196
Resultado Financeiro Líquido	3.249	3.609

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.

- 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 demonstrações financeiras em 31 de Dezembro 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.

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;
- 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	2012	2011
Ativos			
Ativos financeiros:			
Aplicações em Fundo de Investimento	2	482	787
Total mensurado pelo valor justo por meio do Resultado		482	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 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\$ 645 em 31 de Dezembro de 2012. 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 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.

* * *