

**WTORRE PIC SECURITIZADORA  
DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A**

**Demonstrações Financeiras Acompanhadas do  
Relatório dos Auditores Independentes  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2013**

**WTorre Pic Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Demonstrações Financeiras para o exercício**  
**findo em 31 de dezembro de 2013**  
**Acompanhada do Relatório dos Auditores Independentes**

**ÍNDICE**

Relatório dos Auditores Independentes	3
Relatório da Administração	5
Balanços Patrimoniais	9
Demonstração de resultados	11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	12
Demonstrações dos fluxos de caixas - Método indireto	13
Demonstrações do valor adicionado	14
Demonstração do resultado abrangente	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras	16



## 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 2013 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.



## Opinião

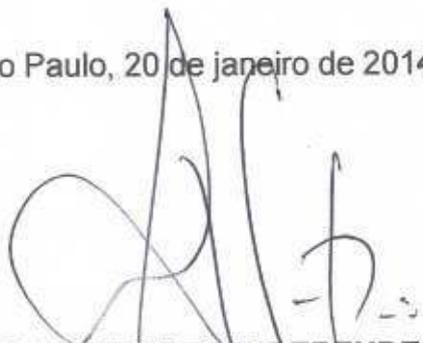
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2013 e o desempenho de suas operações e fluxo de caixa para o exercício 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 2013, 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.

São Paulo, 20 de janeiro de 2014.



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 2013  
Acompanhada do Relatório dos Auditores Independentes**

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

### ***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 2013. As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas 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.

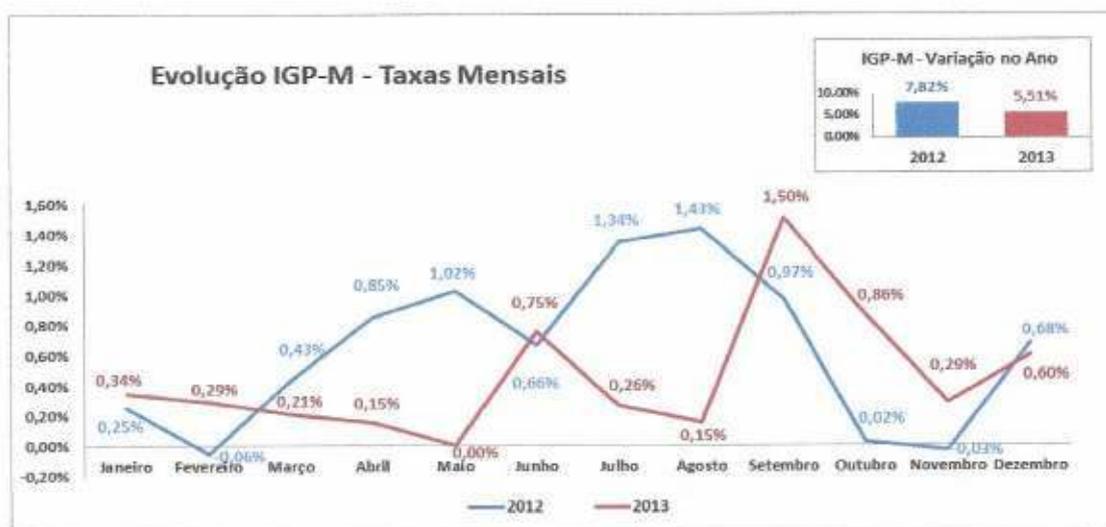
A Companhia tem sua sede social localizada na Avenida Chedid Jafet, 222, 4º andar, sala 81, Bloco D em São Paulo – SP. Está registrada na CVM como companhia aberta desde 14 de setembro de 1999 e desde 01 de janeiro de 2010 está como categoria B.

Em 01 novembro de 2013, o grupo WTorre passou por uma nova reorganização societária em razão da cisão da Real Properties S.A. (antiga acionista controladora da companhia), que resultou na alteração do controle acionário direto da Companhia. Com a referida reorganização societária, a Companhia deixou de ser controlada pela Real Properties S.A. e passou a ser controlada pela Real Ativos Imobiliários Participações Ltda. (CNPJ/MF nº 17.261.861/0001-26), empresa do grupo WTorre, controlada pela WTorre S.A. e atual 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.

Os direitos creditórios e os Certificados de Recebíveis Imobiliários são indexados pelo IGP-M. No ano de 2013, o indexador apresentou uma variação acumulada de 5,51% (7,82% em 2012).



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 30 de abril de 2013, 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.

**Conselho de administração:**

Está composto por: Walter Torre Junior, Paulo Remy Gillet Neto e Nilton Bertuchi, com mandatos vigentes de 15 de novembro de 2012 até 15 de novembro de 2014.

**Diretoria Administrativa:**

Está composta por: Francisco Geraldo Caçador e Nilton Bertuchi com mandatos vigentes de 14 de janeiro de 2014 até 14 de janeiro de 2017.

**Outras Informações:**

Na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de janeiro de 2014, foram deliberadas a alteração da denominação da Companhia de WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A para Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A e também a alteração do endereço da Sociedade na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, da Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco D, 4º andar, sala 81, CEP 04551-065, para a Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 920, 16º andar, conjunto 161, sala 78, Market Place Tower I, Vila Cordeiro, CEP 04583-904.

**Audidores 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 demonstrações financeiras da Companhia, que não seja o de auditoria durante o exercício de 2013.

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 para os próximos doze meses de 2014.

**Diretor de Relações com Investidores**

Em Reunião do Conselho de Administração da companhia realizada em 14 de janeiro de 2014, foi eleito o Sr. Nilton Bertuchi, para exercer a função de Diretor de Relações com Investidores da Companhia, em substituição ao Sr. Roberto Bocchino Ferrari, que se desligou das atividades da Companhia, por motivos particulares.

Assim sendo, a partir de 14 de janeiro de 2014, o novo Diretor de Relações com Investidores é o Sr. Nilton Bertuchi que ficará incumbido da tarefa de prestar informação aos investidores e à Comissão de Valores Mobiliários e de manter atualizado o registro da companhia junto à mencionada Comissão, nos termos das normas aplicáveis.

### **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 ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013.

São Paulo, 20 de janeiro de 2014.

---

**WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Balço Patrimonial**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2013**  
*(Em milhares de Reais)*

<b>ATIVO</b>	<b>Nota</b>	<u><b>2013</b></u>	<u><b>2012</b></u>
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.800	552
Direitos creditórios	5	39.283	48.021
Créditos fiscais e impostos diferidos	6	1.249	611
<b>TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE</b>		<u><b>42.332</b></u>	<u><b>49.184</b></u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Contrato de mútuo	13.a	6.245	645
Direitos creditórios	5	208.276	208.110
Impostos diferidos	6	1.748	-
<b>TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<u><b>216.269</b></u>	<u><b>208.755</b></u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u><b>258.601</b></u>	<u><b>257.939</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

<b>PASSIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>CIRCULANTE</b>			
Fornecedores		-	8
Certificados de recebíveis imobiliários	7	25.571	31.341
Obrigações fiscais		15	1
Adiantamentos de clientes		103	-
<b>TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE</b>		<b>25.689</b>	<b>31.350</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Certificados de recebíveis imobiliários	7	231.635	224.530
<b>TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>231.635</b>	<b>224.530</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	8	59	59
Reserva Legal		12	12
Dividendos adicionais propostos		1.206	1.988
<b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>1.277</b>	<b>2.059</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>258.601</b>	<b>257.939</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Demonstração Resultado do Exercício**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2013**  
*(Em milhares de Reais)*

	Nota	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>			
Administrativas	10	(696)	(672)
Outras despesas e receitas operacionais		(3)	-
<b>Resultado operacional antes do resultado financeiro</b>		<u><b>(699)</b></u>	<u><b>(672)</b></u>
<b>Resultado financeiro</b>			
Receitas financeiras		42.051	45.751
Despesas financeiras		(42.173)	(42.502)
	11	<u><b>(122)</b></u>	<u><b>3.249</b></u>
<b>Resultado antes do Imposto de renda e contribuição social</b>		<u><b>(821)</b></u>	<u><b>2.577</b></u>
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	9	-	(589)
Diferido	6	2.027	-
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<u><u><b>1.206</b></u></u>	<u><u><b>1.988</b></u></u>

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 2013**  
*(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>
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2011</b>	<b>59</b>	<b>12</b>	-	<b>2.294</b>	<b>2.365</b>
Dividendos distribuídos - AGE 30.04.2012	-	-	-	(2.294)	(2.294)
Lucro Líquido do exercício	-	-	1.988	-	1.988
Dividendos adicionais propostos	-	-	(1.988)	1.988	-
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2012</b>	<b>59</b>	<b>12</b>	-	<b>1.988</b>	<b>2.059</b>
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	-
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2013</b>	<b>59</b>	<b>12</b>	-	<b>1.206</b>	<b>1.277</b>

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 2013**  
*(Em milhares de Reais)*

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro do Período	1.206	1.988
<b>Ajustes por:</b>		
Juros e Variação monetária sobre passivo financeiro	42.400	42.726
Juros e Variação monetária sobre ativo	(42.212)	(45.991)
Imposto Diferido	(2.042)	-
<b>Resultado após Ajustes</b>	<u><b>(648)</b></u>	<u><b>(1.277)</b></u>
<b>Aumentos/Diminuições nos Ativos Operacionais</b>		
<b>Ativos</b>		
(Aumentos)/Reduções - Direitos Creditórios	40.305	36.291
(Aumentos)/Reduções - Outros Ativos	(1.101)	-
(Aumentos)/Reduções - Créditos Fiscais	(32)	(575)
(Aumentos)/Reduções - Contratos de mútuo	-	(987)
<b>Passivos</b>		
Aumentos/(Reduções) de Fornecedores	(8)	(5)
Aumentos/(Reduções) de Obrigações Fiscais e outros	14	(15)
Aumentos/(Reduções) de Adiantamento de clientes	103	-
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<u><b>38.633</b></u>	<u><b>33.432</b></u>
<b>Caixa líquido (aplicado) nas atividades de financiamento</b>		
Liquidações de certificados de recebíveis imobiliários	(32.786)	(26.075)
Juros Pagos de certificados de recebíveis imobiliários	(4.001)	(7.604)
Dividendos pagos	(598)	-
<b>Caixa líquido (aplicado) nas Atividades de Financiamento</b>	<u><b>(37.385)</b></u>	<u><b>(33.679)</b></u>
<b>Aumento/Redução de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<u><b>1.248</b></u>	<u><b>(247)</b></u>
Caixa e Equivalente de Caixa no Início do Período	552	799
Caixa e Equivalente de Caixa no Final do Período	1.800	552
<b>Varição no Exercício</b>	<u><b>1.248</b></u>	<u><b>(247)</b></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 2013**  
*(Em milhares de Reais)*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>		
Serviços prestados terceiros	(159)	(132)
Outras despesas operacionais	(98)	(107)
Despesas com emissão de títulos	(425)	(425)
Comissões e despesas bancárias	(198)	(202)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela entidade</b>	<b>(880)</b>	<b>(866)</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>		
Juros sobre aplicações financeiras e outros	52	41
Variação monetária ativa	52	8
Remuneração sobre direitos creditórios	42.212	45.991
Receitas e despesas diversas	(3)	(3)
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>41.433</b>	<b>45.171</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>		
Impostos, taxas e contribuições	(1.748)	882
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	41.975	42.301
Lucro líquido do exercício	1.206	1.988
<b>Valor adicionado distribuído</b>	<b>41.433</b>	<b>45.171</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Demonstração do Resultado Abrangente**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2013**  
*(Em milhares de Reais)*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Lucro líquido do exercício	<u>1.206</u>	<u>1.988</u>
Total do resultado abrangente de exercício	<u>1.206</u>	<u>1.988</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2013**  
*(Em milhares de Reais)*

## **1 Contexto operacional**

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 Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco D, 4º andar, sala 81, em 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.

Os agentes fiduciários são representados por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Imobiliários Ltda (1º emissão) e BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A (2º emissão).

## **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 20 de Janeiro de 2014 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 Reais mil 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.

### **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, os quais são reconhecidos integralmente no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem principalmente, as despesas com juros e variações monetárias incorridas sobre os certificados de recebíveis imobiliários (Cri's).

**b. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta corrente, aplicações financeiras resgatáveis a qualquer prazo e com risco insignificante de alteração de seu valor de mercado. As aplicações

financeiras são registradas ao valor justo por meio do resultado que se equipara ao valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

**c. Outros ativos e passivos**

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

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

As despesas fiscais do período compreendem o imposto de renda e a contribuição social. 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.

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, 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 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/2013	Dez/2012
Aplicações em Fundos de Investimentos	1.759	482
Depósitos Bancários e outros	41	70
<b>Saldo</b>	<b>1.800</b>	<b>552</b>

#### 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 IGPM/FGV. O saldo dos recebíveis em 31 de dezembro de 2013 totaliza R\$ 247.559 (R\$ 256.131 em 2012). Esses saldos lastreiam a 1ª emissão de CRIs e os 10 anos seguintes de junho de 2014 a maio de 2024 da 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%.

Credor	Descrição			Dez/2013			Dez/2012		
	Descrição	Encargos Financeiros	Vencimento do Contrato	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Volkswagen do Brasil	1ª emissão	IGPM - 12,5% a.a.	17/06/14	20.431	-	20.431	48.021	16.839	64.860
	2ª emissão	IGPM - 12,5% a.a.	30/05/24	18.852	208.276	227.128	-	191.271	191.271
<b>Total</b>				<b>39.283</b>	<b>208.276</b>	<b>247.559</b>	<b>48.021</b>	<b>208.110</b>	<b>256.131</b>

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

Períodos	Valor
2014	39.283
2015	34.533
2016	30.695
2017	27.285
2018	24.253
2019 em diante	91.510
<b>Total</b>	<b>247.559</b>

## 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 2013 o saldo é de R\$ 5.962.

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.

	dez/13				dez/12			
	CSLL	IRPJ	Outros	Total	CSLL	IRPJ	Outros	Total
Impostos diferido s/ prejuizos fiscais	536	1.491	-	2.027	-	-	-	-
Creditos fiscais	265	703	2	970	161	448	2	611
<b>Total</b>	<b>801</b>	<b>2.194</b>	<b>2</b>	<b>2.997</b>	<b>161</b>	<b>448</b>	<b>2</b>	<b>611</b>
Circulante				1.249				611
Não circulante				1.748				-

### a. Base de cálculo imposto diferido

Descrição	Dez/2013
<b>Prejuizo fiscal</b>	<b>5.962</b>
Imposto de renda	895
Imposto de renda adicional	596
Total Imposto de renda	1.491
Contribuição social s/lucro líquido	536
<b>Imposto Diferido</b>	<b>2.027</b>

## 7 Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

### a. 1º Emissão:

Em 17 de maio 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 companhia, e com valor unitário de R\$ 300, perfazendo um total de R\$ 97.800.

O saldo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários são de 12 (doze) meses, sendo o último vencimento para 17 de junho de 2014 e, têm como lastro, os direitos 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, 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.

Mensalmente são liquidadas as parcelas do principal e juros.

#### **b. 2º Emissão:**

Em 03 de março de 2008, houve a 2º emissão correspondente a 90 (noventa) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), nominativos e escriturais, com subscrição pública, série única, com valor unitário de R\$ 1.132, perfazendo um total de R\$ 101.922. 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 Vargas. Aos CRIs são conferidos juros, calculados a partir da data de emissão, correspondentes a uma taxa percentual ao ano de 9,20%.

Conforme os administradores da Companhia, não foram constituídas 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/2013			Dez/2012		
						Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Aud - PR	1ª	12,50 % + IGPM	17/05/2002	17/01/2014	17/06/2014	18.032	-	18.032	31.769	17.196	48.965
Aud - PR	2ª	9,2 % + IGPM	03/03/2008	17/07/2014	17/06/2024	7.813	232.731	240.544		208.701	208.701
Custo de Transação						(274)	(1.096)	(1.370)	(428)	(1.367)	(1.795)
Saldo						25.571	231.635	257.206	31.341	224.530	255.871

b) Cronograma de pagamentos:

Períodos	Valor
2014	25.845
2015	17.610
2016	19.135
2017	20.949
2018	22.927
2019 em diante	152.110
(-) custos de transação	(1.370)
<b>Total</b>	<b>257.206</b>

## 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.

Na Assembléia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2013, foi aprovada a distribuição dos dividendos no valor de R\$ 1.988, cuja liquidação no valor de R\$ 1.390 ocorreu mediante a compensação parcial dos créditos que a companhia possui com sua acionista Real Properties S.A e R\$ 598 em moeda nacional corrente.

Em 01 de novembro de 2013, com base na Ata de Assembléia Geral Extraordinária, foi aprovada a cisão total da Real Properties S.A e com isso, a Real Ativos Imobiliários Participações Ltda passou a deter o controle e ser a acionista majoritário com 99,98% do total de 59.406 ações.

Em 31 de dezembro de 2013, a companhia destinou integralmente os lucros auferidos para dividendos adicionais propostos, cuja aprovação para distribuição será deliberada pelos administradores da companhia em 2014.

## 9 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 a R\$ 240 ano, para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal. No encerramento do exercício de 2013 a companhia não apurou base fiscal de imposto de renda e contribuição social.

## 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/2013	Dez/2012
Serviços Prestados de Terceiros (Rating)	(159)	(132)
Publicações Legais e Outras	(98)	(107)
Despesas com amortização dos custos de transação	(425)	(425)
Impostos e taxas	(14)	(8)
<b>Total</b>	<b>(696)</b>	<b>(672)</b>

## 11 Resultado financeiro

Os resultados financeiros líquidos estão representados por:

Resultado financeiro	Dez/2013	Dez/2012
Juros e Variação monetária sobre o ativo	41.948	45.702
Juros e Variação monetária sobre o passivo	(41.975)	(42.301)
Juros s/ aplicações financeiras e outras	(95)	(152)
	<b>(122)</b>	<b>3.249</b>

## 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 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, os administradores confirmam que a Companhia não está exposta a instrumentos financeiros não evidenciados nas suas demonstrações financeiras.

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 refletidos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro 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 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;
- 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	Dez/2013	Dez/2012
<b>Ativos</b>			
Ativos financeiros:			
Aplicações em Fundo de Investimento	2	1.759	482
Total mensurado pelo valor justo por meio do Resultado		1.759	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.

## 13 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 2014.

O valor justo dos mútuos a receber a taxas de mercado é de R\$ 6.549 em 31 de dezembro 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 perda provável - passível de provisão, ou perda possível - passível de divulgação.

### **c. Seguros**

A companhia tem direitos creditórios sobre o contrato a de comodato modal junto à Volkswagen do Brasil, onde por meio de cláusulas contratuais especificadas, o empreendimento está segurado pela Volkswagen tendo a companhia como beneficiária. A a cobertura corresponde:

<b>Projetos</b>	<b>Incêndio / Raio / Vendaval</b>	<b>Vencimento</b>
Volkswagen - Audi	224.133	31/12/2014

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.

\* \* \*

**DECLARAÇÃO  
PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09**

Declaramos, na qualidade de diretores da Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Av. Chucri Zaidan, 920, 16º Andar ,conjunto 161, sala 78, Market Place Tower I, Vila Cordeiro, CEP 04583-904, inscrita no CNPJ sob o nº 02.643.896/0001-52, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 20 de Janeiro de 2014.

  
**Francisco Geraldo Caçador**  
Diretor Presidente

  
**Nilton Bertuchi**  
Diretor de Relações com Investidores

**DECLARAÇÃO  
PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09**

Declaramos, na qualidade de diretores da Real AI WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Av. Chucri Zaidan, 920, 16º Andar ,conjunto 161, sala 78, Market Place Tower I, Vila Cordeiro, CEP 04583-904, inscrita no CNPJ sob o nº 02.643.896/0001-52, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 20 de Janeiro de 2014.

  
\_\_\_\_\_  
**Francisco Geraldo Caçador**  
Diretor Presidente

  
\_\_\_\_\_  
**Nilton Bertuchi**  
Diretor de Relações com Investidores