

RA.65.80/2014

**REAL AI PIC SECURITIZADORA
DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
REVISÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2014**

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanco Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanco 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 - 01/01/2014 à 30/09/2014	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	8
--------------------------------	---

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

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

Notas Explicativas	13
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	29
--	----

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Auditores Independentes

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2014
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 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	253.476	258.601
1.01	Ativo Circulante	40.732	42.332
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	106	1.800
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.176	1.249
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.176	1.249
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	39.450	39.283
1.01.08.03	Outros	39.450	39.283
1.01.08.03.01	Direitos Creditorios	39.450	39.283
1.02	Ativo Não Circulante	212.744	216.269
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	212.744	216.269
1.02.01.06	Tributos Diferidos	1.275	1.748
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.275	1.748
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	8.814	6.245
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	8.814	6.245
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	202.655	208.276
1.02.01.09.03	Direitos Creditorios	202.655	208.276

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Auditores Independentes

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	253.476	258.601
2.01	Passivo Circulante	18.967	25.689
2.01.03	Obrigações Fiscais	896	118
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	896	118
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	896	118
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	18.071	25.571
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	18.071	25.571
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	18.071	25.571
2.02	Passivo Não Circulante	232.060	231.635
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	232.060	231.635
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	232.060	231.635
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	232.060	231.635
2.03	Patrimônio Líquido	2.449	1.277
2.03.01	Capital Social Realizado	59	59
2.03.04	Reservas de Lucros	12	1.218
2.03.04.01	Reserva Legal	12	12
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	1.206
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	2.378	0

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Auditores Independentes

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-50	-573	-168	-576
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-50	-500	-168	-576
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-50	-500	-168	-576
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-73	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-50	-573	-168	-576
3.06	Resultado Financeiro	1.493	4.186	343	-2.181
3.06.01	Receitas Financeiras	4.315	26.571	10.843	29.367
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.822	-22.385	-10.500	-31.548
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.443	3.613	175	-2.757
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-484	-1.235	5.430	2.685
3.08.01	Corrente	-337	-859	2.745	0
3.08.02	Diferido	-147	-376	2.685	2.685
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	959	2.378	5.605	-72
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	959	2.378	5.605	-72
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				

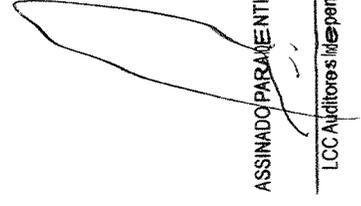
ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

 LCC Auditores Independentes

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	959	2.378	5.605	-72
4.03	Resultado Abrangente do Período	959	2.378	5.605	-72



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	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2014 à 30/09/2014	01/01/2013 à 30/09/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	27.758	28.275
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.561	-527
6.01.01.01	Lucro do Período	2.378	-72
6.01.01.02	Juros e Variação sobre passivo financeiro	22.377	31.730
6.01.01.03	Juros e Variação monetária sobre ativo financeiro	-26.692	-29.500
6.01.01.04	Impostos Diferidos	376	-2.685
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	29.319	28.763
6.01.02.01	Direitos Creditórios	32.146	30.424
6.01.02.02	Outros Ativos	-3.605	-1.777
6.01.02.03	Fornecedores	0	-6
6.01.02.04	Obrigações Fiscais	778	122
6.01.03	Outros	0	39
6.01.03.01	Adiantamento de clientes	0	39
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-29.452	-27.767
6.03.01	Liquidações de CRI's	-21.660	-24.449
6.03.02	Juros Pagos CRI's	-7.792	-3.318
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.694	508
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.800	552
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	106	1.060

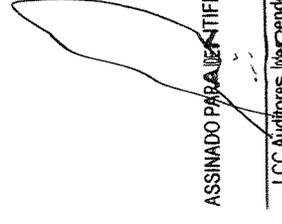
ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Auditores Independentes

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014

(Reais Mil)

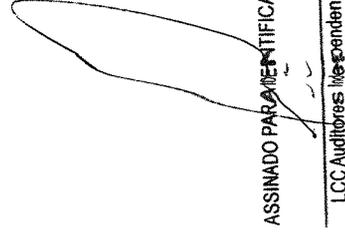
Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldo Iniciais	59	0	12	1.206	0	1.277
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	59	0	12	1.206	0	1.277
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-1.206	0	-1.206
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.206	0	-1.206
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.378	0	2.378
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.378	0	2.378
5.07	Saldo Finais	59	0	12	2.378	0	2.449


 ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO
 LCC Auditores Independentes

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013

(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	Saldos Iniciais	59	0	12	1.988	0	2.059
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	59	0	12	1.988	0	2.059
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-1.988	0	-1.988
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.988	0	-1.988
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-72	0	-72
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-72	0	-72
5.07	Saldos Finais	59	0	12	-72	0	-1


 ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO
 LCC Auditores Independentes

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-737	-702
7.02.04	Outros	-737	-702
7.02.04.01	Serviços Prestados Terceiros	-39	-149
7.02.04.02	Outras Despesas Operacionais	-242	-98
7.02.04.03	Despesas com Emissão de Títulos	-198	-319
7.02.04.04	Comissões e Despesas Bancárias	-258	-136
7.03	Valor Adicionado Bruto	-737	-702
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-737	-702
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	26.767	29.526
7.06.03	Outros	26.767	29.526
7.06.03.01	Juros sobre aplicações financeiras	28	25
7.06.03.02	Varição Monetária ativa	47	4
7.06.03.03	Remuneração sobre direitos creditórios	26.692	29.500
7.06.03.04	Receitas e Despesas Diversas	0	-3
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	26.030	28.824
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	26.030	28.824
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.517	-2.515
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	22.135	31.411
7.08.03.01	Juros	22.135	31.411
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.378	-72
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	2.378	-72

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Auditores Independentes

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas:

A administração da Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A divulga o relatório da administração e as informações trimestrais com o relatório dos auditores independentes, referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2014. As informações trimestrais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), referidos como (BR GAAP) e instruções emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários. O relatório deve ser lido em conjunto com as informações contábeis da Companhia e respectivas notas explicativas.

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

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

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

- a. Securitização dos créditos imobiliários oriundos ou relacionados ao Contrato de Comodato Modal firmado em 22 de maio de 1998 com a Volkswagen do Brasil Ltda.
- b. Emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados no crédito imobiliários indicados na alínea (a) acima;
- c. Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários em questão.

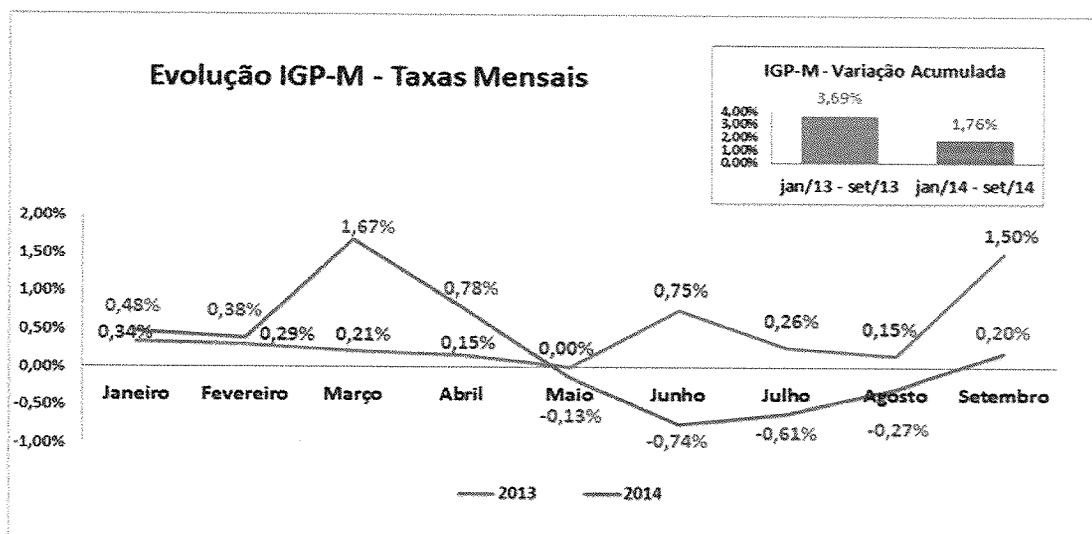
Direitos Creditórios e Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os direitos creditórios e os Certificados de Recebíveis Imobiliários são indexados pelo IGP-M. No período de 2014, o indexador apresentou uma variação acumulada de 1,76% (3,69% em 2013).

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Auditores Independentes

Comentário do Desempenho



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

Recursos Humanos

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

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

Pesquisas e desenvolvimento

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

Resultados

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

Comentário do Desempenho

subsequente; iv) o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

Conselho de administração:

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

Diretoria Administrativa:

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

Auditores independentes

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

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

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

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2014.

São Paulo, 17 de Outubro de 2014.

Notas Explicativas**Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais
Exercícios findos em 30 de Setembro de 2014**

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (a "Companhia") é uma sociedade anônima com registro na Comissão de Valores Mobiliários – CVM e domiciliada no Brasil. Na Avenida Doutor Chucri Zaidan, 920, 16º andar, Market Place Tower I, Vila Cordeiro, CEP 04583-904. A Companhia tem como:

- 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 e;
- c. Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários.

A Companhia e BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A (2º emissão).

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.

As informações trimestrais foram aprovadas pela diretoria da companhia em 17 de Outubro de 2014 considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas informações financeiras.

a. Base de mensuração

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Auditores Independentes

Notas Explicativas**Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais
Exercícios findos em 30 de Setembro de 2014**

(Em milhares de Reais)

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. As informações financeiras são apresentadas em Reais mil e arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das 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. Consequentemente os resultados reais, poderão divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas, bem como as provisões, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação as 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 principalmente os juros e variações monetárias sobre os direitos creditórios, sendo reconhecidos integralmente no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras correspondem a juros e variações monetárias incidentes sobre os certificados de recebíveis imobiliários (CRI's).

b. Caixa e equivalentes de caixa

Notas Explicativas**Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais
Exercícios findos em 30 de Setembro de 2014**

(Em milhares de Reais)

Nessa rubrica incluímos: saldo em espécie, conta corrente bancária e aplicações financeiras resgatáveis a qualquer prazo e com risco insignificante de alteração de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo por meio do resultado que se equipara ao valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

c. Outros ativos e passivos

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

d. Imposto de renda e contribuição social corrente.

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

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

Notas Explicativas**Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais
Exercícios findos em 30 de Setembro de 2014**

(Em milhares de Reais)

e. Instrumentos financeiros

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

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

e1 Ativos financeiros não derivativos**i. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado**

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

ii. Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo

Notas Explicativas**Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais
Exercícios findos em 30 de Setembro de 2014***(Em milhares de Reais)*

amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

*e2 Passivos financeiros não derivativos**i. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado*

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

ii. Custo de transação.

Para possibilitar a colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado, foram necessários determinados gastos, que envolveram a contratação de uma instituição para coordenar o processo de divulgação e captação de recursos. Esses gastos estão registrados em conta redutora dos CRI (passivo circulante e não circulante) e apropriados ao resultado em função da fluência do prazo, com base no método do custo amortizado, considerando-se a taxa interna de retorno da operação.

4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo está representado por:

Descrição	Set/2014	Dez/2013
Aplicações em Fundos de Investimentos	96	1.759
Depósitos Bancários e outros	10	41
Saldo	106	1.800

5 Direitos creditórios

Notas Explicativas**Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais
Exercícios findos em 30 de Setembro de 2014***(Em milhares de Reais)*

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 30 de setembro de 2014 totaliza R\$ 242.105 (R\$ 247.559 - Dez/2013). Os saldos lastreiam os 9 anos e 9 meses de outubro de 2014 a maio de 2024 da 2ª emissão de CRI's.

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

Credor	Descrição			Set/2014			Dez/2013		
	Descrição	Encargos Financeiros	Vencimento do Contrato	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Volkswagen do Brasil	1ª emissão	IGPM - 12,5% a.a.	-	-	-	-	20.431	-	20.431
	2ª emissão	IGPM - 12,5% a.a.	30/05/24	39.450	202.655	242.105	18.852	208.276	227.128
Total				39.450	202.655	242.105	39.283	208.276	247.559

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

Períodos	Valor
2014	10.342
2015	38.302
2016	34.178
2017	30.380
2018	27.006
2019 em diante	101.897
Total	242.105

6 Créditos fiscais e impostos diferidos

A partir junho de 2013 a Companhia com base na CPC 32 – Tributos sobre o Lucro constituiu

Notas Explicativas**Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais
Exercícios findos em 30 de Setembro de 2014***(Em milhares de Reais)*

créditos tributários de Imposto de Renda e Contribuição Social, oriundos de prejuízos fiscais acumulados. Em 30 de setembro de 2014 o saldo dos prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social é de R\$ 4.856 (5.962 – Dez/2013).

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.

	Set/2014				Dez/2013			
	CSLL	IRPJ	Outros	Total	CSLL	IRPJ	Outros	Total
Impostos diferido s/ prejuízos fiscais	437	1.214	-	1.651	536	1.491	-	2.027
Créditos fiscais	208	570	22	800	265	703	2	970
Total	645	1.784	22	2.451	801	2.194	2	2.997
Circulante				1.176				1.249
Não circulante				1.275				1.748

7 Certificados de recebíveis imobiliários – CRI's**1º Emissão:**

A última parcela paga em 17 junho de 2014, relativa a 1º emissão que ocorrida em 17 de maio de 2002, e encerrou o contrato referente a essa emissão.

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 e série única, perfazendo total de R\$ 101.922. A captação dos recursos ocorreu em 18 de abril de 2008.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados pelo último vencimento em 17 de junho de 2024, e tem como os direitos creditórios conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5.

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

Notas Explicativas**Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais
Exercícios findos em 30 de Setembro de 2014***(Em milhares de Reais)*

Getúlio Vargas. São conferidos juros, calculados a partir da data de emissão, correspondentes a uma taxa percentual de 9,20% a.a.

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

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

a) Quadro resumo das emissões:

Descrição	Emissão	Encargos Financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo Vencimento	Último Vencimento	Set/2014			Dez/2013		
						Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Audi - PR	1°	12,50 % + IGPM	17/5/2002	-	-	-	-	-	18.032	-	18.032
Audi - PR	2°	9,2 % + IGPM	3/3/2008	17/10/2014	17/6/2024	18.192	233.068	251.260	7.813	232.731	240.544
Custo de Transação						(121)	(1.008)	(1.129)	(274)	(1.096)	(1.370)
Saldo						18.071	232.060	250.131	25.571	231.635	257.206

b) Cronograma de pagamentos:

Períodos	Valor
2014	4.081
2015	18.687
2016	19.441
2017	21.285
2018	23.294
2019 em diante	164.472
(-) custos de transação	(1.129)
Total	250.131

Notas Explicativas**Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais
Exercícios findos em 30 de Setembro de 2014***(Em milhares de Reais)***8 Patrimônio Líquido**

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

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

A Companhia não registrou em estatuto social plano de opção de compra de ações a administradores, empregados ou pessoas naturais que lhe prestem serviços, ou a administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços às empresas sob seu controle.

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

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% para a 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

Notas Explicativas**Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais
Exercícios findos em 30 de Setembro de 2014***(Em milhares de Reais)*

Descrição	set/14	set/13
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	3.613	(2.757)
(+) Adições permanentes	73	
Base fiscal IRPJ e CSLL	3.686	(2.757)
(-) Compensação de prejuízos fiscais / base negativa	(1.106)	-
Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL	2.580	(2.757)
Imposto de renda	(627)	-
Contribuição social s/lucro líquido	(232)	-
Impostos correntes	(859)	-

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	Set/2014 Acumulado	Set/2014 Trimestre	Set/2013 Acumulado	Set/2013 Trimestre
Serviços prestados terceiros	(40)	(17)	(149)	(9)
Publicações Legais e Outras	(218)	(4)	(108)	(53)
Despesas com amortização dos custos de transação	(242)	(29)	(319)	(106)
Total	(500)	(50)	(576)	(168)

11 Resultado financeiro

Os resultados financeiros líquidos estão representados por:

Resultado financeiro	Set/2014 Acumulado	Set/2014 Trimestre	Set/2013 Acumulado	Set/2013 Trimestre
Juros e Variação monetária sobre ativo	26.692	4.376	29.500	10.895
Juros e Variação monetária sobre passivo	(22.135)	(2.762)	(31.730)	(10.555)
Juros s/ aplicações financeiras	28	-	49	3
Outros	(399)	(121)	-	-
Total	4.186	1.493	(2.181)	343

12 Instrumentos financeiros

Notas Explicativas**Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais
Exercícios findos em 30 de Setembro de 2014**

(Em milhares de Reais)

a. Gerenciamento de riscos

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

- i. **Risco de mercado** - Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco é minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. Os indexadores condicionados nos instrumentos de arrendamento são semelhantes aos utilizados nas operações estruturadas de emissão de CRI.
- ii. **Risco de crédito** - Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com os arrendatários, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar o risco, a Companhia celebra instrumentos de arrendamentos com empresas de grande porte, além de serem submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas.
- iii. **Risco de liquidez** - Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.
- iv. **Pré-pagamentos** - O risco derivado dos pré-pagamentos por parte dos devedores dos créditos securitizados, comum nas operações de securitização, é neutralizado na Companhia pela disposição inserida nos títulos emitidos que lhe permite pré-pagar os títulos emitidos na proporção das antecipações efetuadas pelos devedores dos recebíveis utilizados como lastro.

Notas Explicativas**Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais
Exercícios findos em 30 de Setembro de 2014**

(Em milhares de Reais)

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 informações trimestrais.

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

Nessa linha, quaisquer variações nos cenários econômicos implicam igualmente em efeitos compensáveis para a Companhia.

c. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidos nas informações trimestrais, 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

Notas Explicativas**Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais
Exercícios findos em 30 de Setembro de 2014**

(Em milhares de Reais)

quais são equivalentes ao custo atualizado e aproximam-se dos valores esperados de realização.

ii. Empréstimos e recebíveis

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

iii. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

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

d. Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento e;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

Notas Explicativas**Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais
Exercícios findos em 30 de Setembro de 2014***(Em milhares de Reais)*

- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis e;
- Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

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

Descrição	Nível da hierarquia	Set/2014	Dez/2013
Ativos			
Ativos financeiros:			
Aplicações em Fundo de Investimento	2	96	1.759
Total mensurado pelo valor justo por meio do Resultado		96	1.759

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

13 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 desses contratos em 30 de setembro de 2014 e considerando taxas médias de mercado de R\$ 9.388. Consideram as premissas de cálculo a taxa média da SELIC.

Notas Explicativas**Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.****Notas explicativas às Informações Trimestrais
Exercícios findos em 30 de Setembro de 2014***(Em milhares de Reais)***b. Provisão para contingências**

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

c. Seguros

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

Projetos	Incêndio / Raio / Vendaval	Vencimento
Volkswagen - Audi	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 auditores externos.

d. Lei 12.973/2014 do Imposto de Renda e da Contribuição do social sobre o lucro líquido

A Medida Provisória nº 627, de 11 de novembro de 2013 foi convertida na Lei 12.973/2014 em 13 de maio de 2014, apresentando alterações relevantes para as regras tributárias federais.

Os dispositivos da referida Lei entrarão em vigor obrigatoriamente a partir do ano-calendário de 2015, embora ofereça a opção de aplicação antecipada de seus dispositivos a partir do ano-calendário de 2014.

Até a presente data a Administração não concluiu a análise sobre a opção pela aplicação dos requerimentos contidos na Lei 11.973/2014, para o ano-calendário de 2014 ou para o

Notas Explicativas

Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às Informações Trimestrais Exercícios findos em 30 de Setembro de 2014

(Em milhares de Reais)

ano calendário de 2015. A Companhia está em fase de análise e de discussão com os seus assessores jurídicos e instâncias internas apropriadas sobre os impactos da referida Lei e consequentemente, ainda não foi possível determinar qual será a opção para a Companhia.

Francisco Geraldo Caçador
Diretor Presidente

Nilton Bertuchi
Diretor de Relações com Investidores

Bruna Ceolin
Contadora CRC 1SP124524/O-1

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Administradores e Acionistas da

REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em reais e as respectivas demonstrações do resultado e resultado abrangente, 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 30 de setembro de 2014, 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, 17 de outubro de 2014.

LCC AUDITORES INDEPENDENTES

CRC N° 2SP029650/O-4

Marcello Lopes dos Santos

Contador - CRC N° 1SP188429/O-2

ASSINADO PARA IDENTIFICAÇÃO

LCC Auditores Independentes

PÁGINA: 29 de 29