



RELATÓRIO DOS ADMINISTRADORES

Prezados Acionistas,
A administração da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. divulga o Relatório da Administração e as Demonstrações financeiras com o relatório dos auditores independentes, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2012. As Demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. O Relatório da Administração deve ser lido em conjunto com as Informações Contábeis da Companhia e respectivas Notas Explicativas.

A WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto: **a.** Securitização dos créditos imobiliários oriundos ou relacionados ao Contrato de Comodato Modal ("Contrato de Comodato") firmado em 22 de maio de 1998, com a Volkswagen do Brasil Ltda.

b. Emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados no crédito imobiliários indicados na alínea (a) acima;

c. Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários em questão.

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

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

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

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

A companhia não tem funcionários e consequentemente não apresenta gastos nessa rubrica bem como de encargo trabalhista ou previdenciário, ou ainda, investimento em treinamentos. A administração da Companhia será exercida pela Diretoria, na forma da Lei e Estatuto Social. Durante o exercício de 2012, não houve remuneração aos diretores.

A Companhia não realizou e não apresenta planos de realizar investimentos futuros em pesquisa e desenvolvimento de produtos e serviços, bem como de modificar e ou incrementar suas operações em 2013.

Conforme estatuto da Companhia, a distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício, obedece a determinações contidas na Lei nº 6.404/76. Conforme ainda seu estatuto, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

CAPITAL SOCIAL

O capital é de R\$ 59 (cinquenta e nove mil), divididos em 59.406 (cinquenta e nove mil, quatrocentos e seis) ações, representado por 59.396 (cinquenta e nove mil, trezentas e noventa e seis) ações ordinárias e 10 (dez) ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

BALANÇO PATRIMONIAL EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 (Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2012	2011
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	552	799
Direitos creditórios	5	48.021	43.036
Créditos fiscais		611	36
Total do ativo circulante		49.184	43.871
Não circulante			
Contrato de mútuo	12a.	645	1.952
Direitos creditórios	5	208.110	203.395
Total do ativo não circulante		208.755	205.347
Total do ativo		257.939	249.218

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Passivo	Nota	2012	2011
Circulante			
Fornecedores		8	13
Certificados de recebíveis imobiliários	6	31.341	25.920
Obrigações fiscais		1	16
Total do passivo circulante		31.350	25.949
Não circulante			
Certificados de recebíveis imobiliários	6	224.530	220.904
Total do passivo não circulante		224.530	220.904
Patrimônio líquido			
Capital social	7	59	59
Reserva Legal		12	12
Dividendos adicionais propostos		1.988	2.294
Total do patrimônio líquido		2.059	2.365
Total do passivo		257.939	249.218

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 (Em milhares de Reais)

	Capital Social	Reservas de Legal	Lucros Acumulados	Dividendos Adicionais Propostos	Saldo Total
Saldo em 31 de dezembro de 2010	59	12	-	2.498	2.569
Dividendos Distribuídos	-	-	-	(2.498)	(45.991)
Lucro Líquido do exercício	-	-	2.294	-	2.294
Dividendos adicionais propostos	-	-	(2.294)	2.294	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2011	59	12	-	2.294	2.365
Dividendos Distribuídos	-	-	-	(2.294)	(799)
Lucro Líquido do exercício	-	-	1.988	-	1.988
Dividendos adicionais propostos	-	-	(1.988)	1.988	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	59	12	-	1.988	2.059

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

1 CONTEXTO OPERACIONAL

A WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (a "Companhia") é uma sociedade anônima com registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM e domiciliada no Brasil. O endereço registrado do escritório da Companhia é Av. Chedid Jafet, 222, 4º Andar, sala 81, Bloco D - São Paulo/SP. Segue abaixo o objeto social da Companhia:

a. Securitização dos créditos imobiliários oriundos ou relacionados ao Contrato de Comodato Modal ("Contrato de Comodato") firmado em 22 de maio de 1998, com a Volkswagen do Brasil Ltda., consistentes nos valores das indenizações previstas no capítulo VIII do referido Contrato de Comodato e/ou nos direitos aos aluguéis estipulados nos Contratos de Locação previstos no Capítulo V do mesmo Contrato de Comodato;

b. Emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados no crédito imobiliários indicados na alínea (a) acima;

c. Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários em questão.

Em 24 de agosto de 2011, por meio de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de 2ª. Emissão, foi deliberado a aprovação da substituição do Agente Fiduciário, com isso, a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A. é o novo Agente Fiduciário.

2 BASE DE PREPARAÇÃO

As demonstrações financeiras foram preparadas com base na Lei nº 11.638/07 e Lei 11.941/09 e nos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo CPC e deliberados pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis a Companhia.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria da companhia em 07 de Março de 2013 considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas informações financeiras.

a. Base de mensuração

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

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas, bem como as provisões, são revisadas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

d. Demonstrações do resultado abrangente

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

3 PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

a. Resultado

Os resultados são registrados do regime de competência.

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e variações monetárias sobre os direitos creditórios, os quais são reconhecidos integralmente no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com juros e as variações monetárias aplicadas sobre os certificados de recebíveis imobiliários.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta corrente, aplicações financeiras resgatáveis a qualquer prazo e com risco insignificante de alteração de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo por meio do resultado que se equipara ao valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

c. Outros ativos e passivos

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

d. Imposto de renda e contribuição social corrente.

As despesas fiscais do período compreendem o imposto de renda. O imposto é reconhecido na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, na data do balanço do país em que a Companhia atua e gera lucro real. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores que deverão ser pagos às autoridades fiscais.

e. Instrumentos financeiros

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

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

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

5 DIREITOS CREDITÓRIOS

São formados pelo valor presente do fluxo dos direitos creditórios relativos aos recebíveis (aluguéis a serem recebidos da Volkswagen do Brasil Ltda. e de seus fornecedores referentes a galpões localizados em São José dos Pinhais - PR) do período iniciado em outubro de 1999 até maio de 2024.A taxa de desconto utilizada é de 12,50% ao ano. Esses valores são atualizados pelo IGP/M/FGV e garantidos pela

Volkswagen do Brasil Ltda. O fluxo de recebíveis do período a findar em maio de 2024, totaliza R\$ 256.131 em Dezembro de 2012 (R\$ 246.431 em dezembro de 2011), lastreada em 1ª emissão de CRIs e os 10 anos seguintes de junho de 2014 a maio de 2024 a 2ª emissão.

A indenização anual, por eventual resíduo inflacionário verificado no período, será apurada mensalmente pelo índice contratual IGP/PMFGV vencidos anualmente. As liquidações, após vencimentos, incidirão juros moratórios de 1% ao mês e multa moratória de 5%.

Descrição	2012	2011
Crédor		
Encargos Financeiros		
Volkswagen do Brasil	IGPM - 12,5% a.a.	15/05/24
Saldo	48.021	208.110
	48.021	208.110

6 CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRIS

a. 1ª Emissão:

Em 17 de junho de 2002, a Companhia emitiu 326 (trezentos e vinte e seis) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), nominativos, escriturais, com subscrição pública, série única, relativa à 1ª emissão de CRIs da WTorre PIC, e com valor unitário de R\$ 300 na data de 17 de maio de 2002 (data de emissão), perfazendo um total de R\$ 97.800.

Os CRIs tem prazo de 145 (cento e quarenta e cinco) meses, vencerão em 17 de junho de 2014 e têm como lastro os direitos emergentes do contrato de comodato modal com a Volkswagen do Brasil Ltda. e dos contratos de locação celebrados com os fornecedores da mesma conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5.0 saldo é corrigido anualmente (apropriado mensalmente na contabilidade) a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas. Aos CRIs são conferidos juros, calculados a partir de 17 de junho de 2002, correspondentes a uma taxa percentual ao ano de 12,50%, tendo como garantia:

- Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado;
- Garantia Flutuante sobre o Patrimônio da Securitizadora.

São pagas mensalmente a parcela do principal e juros.

b. 2ª Emissão:

Em 3 de março de 2008, foram emitidas 90 (noventa) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), nominativos e escriturais, com subscrição pública, série única, relativa à 2ª emissão de CRIs, com valor unitário de R\$ 1.132. A captação dos recursos ocorreu em 18 de abril de 2008.

Os CRIs tem prazo de 195 (cento e noventa e cinco) meses, vencerão em 17 de junho de 2024, e têm como lastro os direitos do contrato de comodato modal, com a Volkswagen do Brasil Ltda. e os contratos de locação celebrados com os fornecedores da mesma. (vide Nota Explicativa nº 5).

Descrição	Emissão	Encargos financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo vencimento	Último vencimento	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Audi - PR	1º	12,50 % + IGP/M	17/05/2002	17/01/2013	17/06/2014	31.769	17.196	26.349	45.365
Audi - PR	2º	9,2 % + IGP/M	03/03/2008	17/07/2014	17/06/2024	-	208.701	-	177.331
Custo de Transação						(428)	(1.367)	(429)	(1.792)
Total						31.341	224.530	25.920	210.904

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

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

7 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social subscrito e integralizado em 31 de Dezembro de 2012, é representado por 59.396 ações ordinárias e 10 ações preferenciais, todas nominativas, e sem valor nominal.

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

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2012, foram aprovados, o aumento de capital da Companhia, mediante a conversão do adiantamento para futuro aumento de capital e a distribuição dos dividendos no valor de R\$ 2.294, cuja liquidação ocorreu mediante a compensação parcial dos créditos que a companhia possui com sua acionista Real Properties S.A.

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

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

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

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

8 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social corrente são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente há R\$ 240, ano para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

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

Descrição	2012	2011
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	2.577	2.982
Ajustes na base de cálculo		
Diferenças permanentes e temporárias líquidas	-	11
Base fiscal IRPJ e CSLL	2.577	2.993
(-) Compensação de prejuízos fiscais/base negativa	(773)	(899)
Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL	1.804	2.094
Imposto de renda	(427)	(500)
Contribuição social s/lucro líquido	(162)	(188)
Impostos correntes	(589)	(688)

b. Prejuízos fiscais

O total dos prejuízos fiscais acumulados em 31 de Dezembro de 2012 é de R\$4.171 (R\$ 5.142 em 31 de Dezembro de 2011).

9 DESPESAS ADMINISTRATIVAS

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

Descrição	2012	2011
-----------	------	------



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Em milhares de Reais)

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

12 OUTRAS INFORMAÇÕES

a. Partes relacionadas

O saldo em aberto trata-se do mútuo com acionista. O contrato de mútuo não possui garantias recebidas. Sobre esse contrato não incidiram encargos financeiros e o vencimento está previsto para 31 de dezembro de 2013.

O valor justo dos mútuos a receber a taxas de mercado é de R\$ 645 em 31 de Dezembro de 2012. O método para mensuração do valor justo dos contratos de mútuos considera as premissas de cálculo de instrumentos financeiros com a taxa média da SELIC.

b. Provisão para contingências

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

c. Seguros

A companhia tem os direitos creditórios sobre o imóvel que esta arrendada para a locatária Volkswagen do

Brasil, onde por meio de cláusulas contratuais, especificadas no contrato de locação entre a arrendadora e a arrendatária, o empreendimento está totalmente segurado pelo arrendatário tendo a locadora como beneficiária, sendo que a cobertura corresponde:

Projetos	Incêndio/Raio/Vendaval	Vencimento
Volkswagen - PIC/Audi	165.889	31/12/2013

A Administração da companhia julgou as importâncias seguradas e os prazos de vigência suficientes para cobrir possíveis sinistros. A escolha dos riscos, respectivas coberturas, suficiência da cobertura e verificação das apólices, não fazem parte do escopo dos trabalhos de nossos auditores.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Walter Torre Junior
Presidente

Paulo Remy Gillet Neto
Conselheiro

Nilton Bertuchi
Conselheiro

DIRETORIA

Francisco Geraldo Caçador
Diretor Presidente

Gabriel Monteiro
Diretor Financeiro

Nilton Bertuchi
Diretor Jurídico

Roberto Bocchino Ferrari
Diretor de Relações com Investidores

CONTADORA

Bruna Ceolin
CRC 1SP124524/O-1

DECLARAÇÃO

O Conselho de Administração e a Diretoria da **WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Av. Chedid Jafet, 222, 4º Andar, sala 81, Bloco D, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 02.643.896/0001-52,

declaram para os devidos fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que: i) Reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2012; e ii) Reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas

no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro-2012.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas da

Wtorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A
São Paulo – SP

Examinamos o balanço patrimonial da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. levantado em 31 de dezembro de 2012 e respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e da Demonstração de Valor Adicionado para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e

executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

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

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

Opinião

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

findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

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

São Paulo, 07 de março de 2013.

LCC Auditores Independentes
CRC nº 2SP029650/O-4

Marcello Lopes dos Santos
CRC nº 1SP188429/O-2