

Relatório Anual

EXERCÍCIO 2017



Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A

2ª Emissão de CRI – 1ª Série



ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	5
FUNDO DE DESPESAS.....	5
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	5
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs	5
EVENTOS REALIZADOS - 2017	5
AGENDA DE EVENTOS – 2018.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	7
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	8
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	9
GARANTIA.....	10
DECLARAÇÃO	10

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A (atual denominação da Wtorre Pic Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A)
Endereço da Sede:	Av. das Nações Unidas nº 14.261, Ala A1, 15º andar, sala 94, Condomínio WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP 04794-000.
Telefone / Fax:	(11) 3759-3300
D.R.I.:	Nilton Bertuchi
CNPJ:	02.643.896/0001-52
Auditor:	LCC Auditores Independentes
Atividade:	Atividades de Securitização de recebíveis
Categoria de Registro:	Categoria B

CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS**Registro CVM nº:**

Dispensa de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta restrita;

Número da Emissão:

2ª Emissão;

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias;

Código do Ativo:

08C0000078

Código ISIN:

BRWTPICRI027

Data de Emissão:

03/03/2008

Data de Vencimento:

17/06/2024

Quantidade de Certificados:

90 (noventa) CRI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários

Número de Séries:

Única

Valor Total da Emissão:

R\$ 101.922.506,12 (cento e um milhões novecentos e vinte e dois mil quinhentos e seis reais e doze centavos), na data de emissão dos CRI

Valor Nominal:

R\$ 1.132.472,29 (um milhão cento e trinta e dois mil quatrocentos e setenta e dois reais e vinte e nove centavos), na data de emissão

Forma:

Os CRI são da forma nominativa escritural

Regime Fiduciário:

Nos termos previstos pelas Leis 9.514 e 11.076, será instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios que lastreiam a emissão

Negociação:

Para distribuição no mercado primário por meio (a) do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou (b) do DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA. Para negociação no mercado secundário, por meio (a) do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou (b) do PUMA Trading System, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, em mercado de bolsa, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRA realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso

Atualização do Valor Nominal:

Atualizados anualmente pela variação do IGP-M/FGV

Pagamento da Atualização

A atualização será paga nos meses de junho de cada ano, com exceção do período compreendido entre a data de emissão e 01 de maio de 2008, no qual o cálculo da atualização será *pro rata temporis* por dias úteis. As parcelas de amortização programada dos CRI's corrigidas, na mesma razão do valor nominal unitário, serão pagas mensalmente, após o Período de Carência, a partir do período compreendido entre 17 de julho de 2014 e 17 de abril de 2024

Remuneração:

9,20% a.a., calculados exponencialmente a partir da Data de Emissão, correspondentes a taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis

Pagamento da Remuneração:

A remuneração será paga nas mesmas datas de pagamento do Valor Nominal

Amortização:

Após o Período de Carência, os CRI terão seu pagamento realizado mensal e sucessivamente com primeiro pagamento em 17 de julho de 2014 e o último em 17 de abril de 2024

Fundo de Liquidez:

Não se aplica a presente emissão

Aquisição Facultativa:

Aplicável nos termos do parágrafo segundo do artigo 55 da Lei nº 6.404/76

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos captados através da presente Emissão foram integralmente destinados (i) ao pagamento das despesas e comissões relativas à emissão dos CRI, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição; e (ii) ao pagamento do resgate das debêntures de participação nos lucros da Companhia, para subscrição particular, simples não conversíveis em ações, subordinadas, conforme Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Não Conversíveis em Ações da Wtorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, de 05 de julho de 1999, e aditamentos posteriores, emitidas pela Securitizadora, até o limite do saldo remanescente após o pagamento das despesas e comissões relacionadas à Oferta.

FUNDO DE DESPESAS

A Companhia poderá utilizar os recursos existentes na Conta Corrente Autorizada mantida junto ao Banco Itaú, no entanto não foi atribuído um valor mínimo de acompanhamento e manutenção.

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

Não foram realizadas Assembleias Titulares Dos Certificados no ano de 2017.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$ 2.512.201,88674837	R\$ 7.908,89085534	R\$ 2.520.110,77760371	R\$ 226.809.969,98
31/12/2016	R\$ 2.705.855,96050709	R\$ 9.466,71036697	R\$ 2.715.322,67087406	R\$ 244.379.040,38

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
90	-	-	90

EVENTOS REALIZADOS - 2017

Data	Evento	Valor Unitário
17/01/2017	Remuneração	R\$ 19.918,35010821
17/01/2017	Amortização	R\$ 21.886,51850842
17/02/2017	Remuneração	R\$ 21.646,44922539
17/02/2017	Amortização	R\$ 20.158,41939124
17/03/2017	Remuneração	R\$ 16.798,77199413
17/03/2017	Amortização	R\$ 25.006,09662250
17/04/2017	Remuneração	R\$ 18.496,55062487
17/04/2017	Amortização	R\$ 23.308,31799176
17/05/2017	Remuneração	R\$ 18.333,17231696
17/05/2017	Amortização	R\$ 23.471,69629967

¹ Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação do Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Planner não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Salientamos a necessidade de confirmação dos valores pela Emissora.

17/06/2017	Remuneração	R\$ 20.665,70106930
17/06/2017	Amortização	R\$ 22.546,84222421
17/07/2017	Remuneração	R\$ 18.622,39196165
17/07/2017	Amortização	R\$ 24.590,15133186
17/08/2017	Remuneração	R\$ 21.228,66517407
17/08/2017	Amortização	R\$ 21.983,87811944
17/09/2017	Remuneração	R\$ 19.214,08965936
17/09/2017	Amortização	R\$ 23.998,45363415
17/10/2017	Remuneração	R\$ 18.127,71822004
17/10/2017	Amortização	R\$ 25.084,82507347
17/11/2017	Remuneração	R\$ 18.852,77776988
17/11/2017	Amortização	R\$ 24.359,76552363
17/12/2017	Remuneração	R\$ 18.673,46063499
17/12/2017	Amortização	R\$ 24.539,08265852

No exercício de 2017, não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

AGENDA DE EVENTOS – 2018

Data	Evento
17/01/2018	Remuneração
17/01/2018	Amortização
17/02/2018	Remuneração
17/02/2018	Amortização
17/03/2018	Remuneração
17/03/2018	Amortização
17/04/2018	Remuneração
17/04/2018	Amortização
17/05/2018	Remuneração
17/05/2018	Amortização
17/06/2018	Remuneração
17/06/2018	Amortização
17/07/2018	Remuneração
17/07/2018	Amortização
17/08/2018	Remuneração
17/08/2018	Amortização
17/09/2018	Remuneração
17/09/2018	Amortização
17/10/2018	Remuneração
17/10/2018	Amortização
17/11/2018	Remuneração
17/11/2018	Amortização
17/12/2018	Remuneração
17/12/2018	Amortização

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2017, a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas no Termo de Securitização.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Standard & Poor's

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
CRI 2ª Emissão	brAA- (sf)	brAA- (sf)	15/01/2018

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissão do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora:	WTORRE S.A.
Nº da Emissão:	1ª Emissão de Debêntures
Valor da emissão:	R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	80.000 (oitenta mil) Debêntures
Espécie:	Com garantia real
Prazo de vencimento:	As debêntures terão prazo de 6 (seis) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 7 de janeiro de 2019;
Garantias:	(i) Fiança da WTorre Engenharia e Construção S.A., Walter Torre Junior e Paulo Remy Gillet Neto. (ii) Alienação Fiduciária de Ações da WTorre Iguatemi (iii) Cessão Fiduciária dos direitos de crédito de conta corrente vinculada de titularidade da WTorre SP (iv) Alienação fiduciária de ações de emissão da BR Properties S.A. de titularidade da Emissora (v) Cessão fiduciária em garantia dos direitos patrimoniais atribuídos às Ações BR Properties e dos direitos de crédito de conta corrente vinculada de titularidade da Emissora.
Remuneração:	CDI + 3,50% a.a.
Inadimplemento:	A Emissora se encontra inadimplente com suas obrigações.

Emissora:	WTORRE S.A.
Nº da Emissão:	2ª Emissão de Debêntures
Valor da emissão:	R\$ 147.000.000,00 (cento e quarenta e sete milhões de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	14.700 (quatorze mil e setecentos) Debêntures
Espécie:	Com garantia real
Prazo de vencimento:	As debêntures terão prazo de 6 (seis) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de agosto de 2020;
Garantias:	(i) Garantia fidejussória, em que são Fiadores, Walter Torre Junior e Paulo Remy Gillet Neto. (ii) Alienação Fiduciária de Ações da BR Properties S,A (iii) Hipoteca, em 1º grau e único grau, sobre os seguintes imóveis: 5,193930% do imóvel, objeto da matrícula nº. 158.917, do 4º registro de imóveis de SP; Imóvel objeto da matrícula nº. 31.095, 31.096, 61.513, 139.092, 150.931, 156.627 e 156.628, do 4º registro de imóveis de SP.
Remuneração:	CDI + 3,20% a.a.
Inadimplemento:	A Emissora se encontra inadimplente com suas obrigações.

RELATÓRIO ANUAL 2017

Emissora:	WTORRE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.
Nº da Emissão:	1ª Emissão de Debêntures
Valor da emissão:	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	10.000 (dez mil) Debêntures
Espécie:	Com garantia real
Prazo de vencimento:	As Debêntures terão prazo de vigência de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de agosto de 2019;
Garantias:	(i) Garantia fidejussória, em que são Fiadores, Walter Torre Junior e Paulo Remy Gillet Neto. (ii) Hipoteca de 75,05% da fração ideal do imóvel representado pela matrícula nº 28.044, e a totalidade dos imóveis objetos das matrículas n.ºs 27.553, 27.554, 27.555, 27.556, 27.557, 27.558, 27.559, 27.560, 27.561, 27.562, 27.563, 27.564, 27.565, 27.566, 27.567, 27.568, 27.569, 27.570, 27.571, 27.572, 27.573, 27.574, 27.575, 27.576, 27.577, 27.578, 27.579, 28.045, 28.046, 28.047, 28.048, 28.049, 28.050, 28.051 e 28.052, todas registradas no Livro 2 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco, no Estado de São Paulo, de propriedade da WTorre JP Investimentos Ltda. e totalidade do terreno representado pelas matrículas n.ºs 39.268, 39.278 e 39.288, registradas no 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, de propriedade, respectivamente, da WTorre Residencial RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda., da WTorre Residencial RJ II Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e da WTorre Residencial RJ III Empreendimentos Imobiliários Ltda..
Remuneração:	CDI + 3,20% a.a.
Inadimplemento:	A Emissora se encontra inadimplente com suas obrigações.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

No decorrer do exercício de 2017 não ocorreram alterações estatutárias, bem como fatos relevantes que impactassem a presente emissão.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2016	AV%	2017	AV%
ATIVO CIRCULANTE	49.808	19,40%	50.684	22,16%
Caixa e equivalentes de caixa	158	0,06%	616	0,27%
Direitos creditórios	49.645	19,33%	50.055	21,89%
Créditos fiscais e outros ativos	5	0,00%	13	0,01%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	206.970	80,60%	177.991	77,84%
Contrato de mútuo	5.342	2,08%	2.257	0,99%
Direitos creditórios	201.363	78,42%	175.734	76,85%
Créditos fiscais e outros ativos	265	0,10%	0	-
TOTAL DO ATIVO	256.778	100%	228.675	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2016	AV%	2017	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	46.140	17,97%	46.470	20,32%
Certificados de recebíveis imobiliários	45.684	17,79%	46.117	20,17%
Obrigações fiscais e outros	456	0,18%	353	0,15%

PASSIVO NÃO CIRCULANTE	206.465	80,41%	178.172	77,91%
Certificados de recebíveis imobiliários	206.465	80,41%	178.172	77,91%
PATRIMÔNIO LIQUIDO	4.173	1,63%	4.033	1,76%
Capital social	59	0,02%	59	0,03%
Reserva de lucros	12	0,00%	12	0,01%
Dividendos adicionais propostos	4.102	1,60%	3.962	1,73%
TOTAL DO PASSIVO	256.778	100%	228.675	100%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2016	2017
Receita de vendas e/ou serviços	0	0
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0
(=) Lucro Bruto	0	0
(-) Despesas gerais e administrativas	-356	-321
(=) Lucro (Prejuízo) operacional antes das receitas e despesas financeiras	-356	-321
Receitas financeiras	47.315	25.908
Despesas financeiras	-40.780	-19.621
(=) Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro	6.179	5.966
Imposto de Renda e contribuição social Corrente	-1.447	-1.739
Imposto de Renda e contribuição social Diferido	-630	-265
(=) Lucro/Prejuízo do período	4.102	3.962

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,02 em 2016 e 1,02 em 2017
 Liquidez Corrente: de 1,08 em 2016 e 1,09 em 2017
 Liquidez Seca: de 1,08 em 2016 e 1,09 em 2017
 Liquidez Imediata: de 0,00 em 2016 e 0,01 em 2017

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 6053,32% em 2016 e 5570,10% em 2017. O Índice de Composição do Endividamento variou de 18,27% em 2016 para 20,69% em 2017. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 0,00% em 2016 para 0,00% em 2017. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 98,26% em 2016 e 97,69% em 2017.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2016 foi de 1,60% enquanto que a de 2017 resultou em 1,73%. O Giro do Ativo foi de 0,00 em 2016 enquanto em 2017 foi de 0,00. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 98,30% em 2016 contra 98,24% em 2017.

Recomendamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis, Relatório de Administração e Parecer dos Auditores Independentes para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações, que manteve atualizado seu registro perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários durante o exercício de 2017.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela BDO Auditores Independentes, cujo parecer não apresentou ressalvas.

GARANTIA

Os CRI foram instituídos sob regime fiduciário e, conseqüentemente, constituem patrimônio separado com o propósito exclusivo de responder pela realização de certos direitos, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e no inciso XII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, declaramos estar aptos e que não nos encontrarmos em qualquer situação de conflito. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, abril de 2018.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário”

“As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob a forma de CRI”

“O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2017 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização”