

Exercício 2018

# RELATÓRIO ANUAL

---

**Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A (atual denominação  
da Wtorre Pic Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A)**

*2ª Emissão de CRI – Série Única*

**ÍNDICE**

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	4
FUNDO DE DESPESAS.....	4
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	4
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS.....	5
EVENTOS REALIZADOS - 2018.....	5
AGENDA DE EVENTOS - 2019.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	6
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	8
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	8
GARANTIA.....	9
DECLARAÇÃO.....	9

**CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA**

<b>Denominação Comercial:</b>	Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A (atual denominação da Wtorre Pic Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A)
<b>Endereço da Sede:</b>	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041. Torre D, 24º andar, sala 94, Coplexo JK, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP 04543-011.
<b>Telefone / Fax:</b>	(11) 3759-3300
<b>D.R.I.:</b>	Francisco Geraldo Caçador
<b>CNPJ:</b>	02.643.896/0001-52
<b>Auditor:</b>	BDO RCS Auditores Independentes SS
<b>Atividade:</b>	Atividades de Securitização de recebíveis
<b>Categoria de Registro:</b>	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

No dia 11 de setembro de 2018, às 10:00hs, em Assembleia Geral de Titulares dos Certificados, instalada em 2ª convocação, para deliberar acerca da substituição do Banco Depositário, e conseqüentemente, da Conta Corrente Autorizada constante no Termo de Securitização, constatou-se a presença de titulares detentores de 45,56% dos CRI em circulação, quórum este insuficiente para a deliberação da Ordem do Dia, restando prejudicada tal

deliberação.

No dia 31 de janeiro de 2019, às 10:00hs, em Assembleia Geral de Titulares dos Certificados, instalada em 2ª convocação, foi deliberado e aprovado pelos Titulares dos Certificados a: (i) ratificação da contratação do Banco Depositário e a abertura da Nova Conta Corrente Autorizada da Emissão para substituição da anterior; e (ii) autorização ao Agente Fiduciário e a Securitizadora para assinarem todos os documentos necessários para correto aperfeiçoamento do aprovado na referida Assembleia.

#### PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS<sup>1</sup>

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2018	R\$ 2.242.050,81053881	R\$ 7.058,40372393	R\$ 2.249.109,21426274	R\$ 202.419,829,28
31/12/2017	R\$ 2.512.201,88674837	R\$ 7.908,89085534	R\$ 2.520.110,77760371	R\$ 226.809,969,98

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
90	-	-	90

#### EVENTOS REALIZADOS - 2018

Data	Evento	Valor Unitário
17/01/2018	Remuneração	R\$ 17.609,13393808
17/01/2018	Amortização	R\$ 25.603,40935543
17/02/2018	Remuneração	R\$ 18.304,35166326
17/02/2018	Amortização	R\$ 24.908,19163025
17/03/2018	Remuneração	R\$ 17.255,07579017
17/03/2018	Amortização	R\$ 25.957,46750334
17/04/2018	Remuneração	R\$ 17.073,12842186
17/04/2018	Amortização	R\$ 26.139,41487165
17/05/2018	Remuneração	R\$ 17.737,50182109
17/05/2018	Amortização	R\$ 25.475,04147242
17/06/2018	Remuneração	R\$ 17.881,02560661
17/06/2018	Amortização	R\$ 26.146,64946844
17/07/2018	Remuneração	R\$ 17.688,55485951
17/07/2018	Amortização	R\$ 26.339,12021554
17/08/2018	Remuneração	R\$ 19.167,52773707
17/08/2018	Amortização	R\$ 24.860,14733798
17/09/2018	Remuneração	R\$ 16.484,41939247
17/09/2018	Amortização	R\$ 27.543,25568258
17/10/2018	Remuneração	R\$ 17.108,91530400
17/10/2018	Amortização	R\$ 26.918,75977105
17/11/2018	Remuneração	R\$ 16.910,76089762
17/11/2018	Amortização	R\$ 27.116,91417743
17/12/2018	Remuneração	R\$ 15,912,59659989
17/12/2018	Amortização	R\$ 28.115,07847516

No exercício de 2018, não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

<sup>1</sup> 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.

## AGENDA DE EVENTOS – 2019

Data	Evento
17/01/2019	Remuneração
17/01/2019	Amortização
17/02/2019	Remuneração
17/02/2019	Amortização
17/03/2019	Remuneração
17/03/2019	Amortização
17/04/2019	Remuneração
17/04/2019	Amortização
17/05/2019	Remuneração
17/05/2019	Amortização
17/06/2019	Remuneração
17/06/2019	Amortização
17/07/2019	Remuneração
17/07/2019	Amortização
17/08/2019	Remuneração
17/08/2019	Amortização
17/09/2019	Remuneração
17/09/2019	Amortização
17/10/2019	Remuneração
17/10/2019	Amortização
17/11/2019	Remuneração
17/11/2019	Amortização
17/12/2019	Remuneração
17/12/2019	Amortização

## OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2018, 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	brAAA (sf)	brAA- (sf)	14/02/2018

## 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:

<b>Emissora:</b>	<b>WTORRE S.A.</b>
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.

**RELATÓRIO ANUAL 2018**

	(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.

<b>Emissora:</b>	<b>WTORRE S.A.</b>
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.

<b>Emissora:</b>	<b>WTORRE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.</b>
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**

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 27 de abril de 2018, foi aprovado, entre outros itens da Ordem do Dia, a transferência do endereço da sede da Companhia, da Av. das Nações Unidas, nº 14.261, Ala A1, 15º andar, sala 94, Condomínio WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP 04794-000 para a Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041. Torre D, 24º andar, sala 94, Coplexo JK, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP 04543-011.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 08 de novembro de 2018, foi aprovado, entre outros itens da Ordem do Dia, a exclusão da referência contida no Estatuto Social da Emissora da Conta Corrente nº 32200-3, de sua titularidade, mantida junto à agência nº 2001 – SP / Private Bank do Banco Itaú S.A., alterando desta forma o parágrafo único do artigo 21 do Estatuto Social da Emissora.

## PRINCIPAIS RUBRICAS

### BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2017	AV%	2018	AV%
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>50.684</b>	<b>22,16%</b>	<b>53.612</b>	<b>24,30%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	616	0,27%	708	0,32%
Direitos creditórios	50.055	21,89%	52.901	23,98%
Créditos fiscais e outros ativos	13	0,01%	3	0,00%
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>177.991</b>	<b>77,84%</b>	<b>166.973</b>	<b>75,70%</b>
Contrato de mútuo	2.257	0,99%	0	-
Direitos creditórios	175.734	76,85%	166.973	75,70%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>228.675</b>	<b>100%</b>	<b>220.585</b>	<b>100%</b>

### BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2017	AV%	2018	AV%
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>46.470</b>	<b>20,32%</b>	<b>50.056</b>	<b>22,69%</b>
Certificados de recebíveis imobiliários	46.117	20,17%	48.774	22,11%
Obrigações fiscais e outros	353	0,15%	310	0,14%
Dividendos a Pagar	0	-	972	0,44%
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>178.172</b>	<b>77,91%</b>	<b>165.975</b>	<b>75,24%</b>
Certificados de recebíveis imobiliários	178.172	77,91%	165.975	75,24%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>4.033</b>	<b>1,76%</b>	<b>4.554</b>	<b>2,06%</b>
Capital social	59	0,03%	59	0,03%
Reserva Legal	12	0,01%	12	0,01%
Dividendos adicionais propostos	3.962	1,73%	4.483	2,03%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>228.675</b>	<b>100%</b>	<b>220.585</b>	<b>100%</b>

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2017	AV%	2018	AV%
Receita operacional líquida	0	-	0	-
Custo das mercadorias e produtos vendidos	0	-	0	-
(=) Lucro Bruto	0	-	0	-
Administrativas	-321	-8,10%	-342	-7,63%
<b>Resultado antes do resultado financeiro e impostos</b>	<b>-321</b>	<b>-8,10%</b>	<b>-342</b>	<b>-7,63%</b>
Receitas financeiras	25.908	653,91%	44.830	1000,00%
Despesas financeiras	-19.621	-495,23%	-37.732	-841,67%
<b>Resultado antes dos impostos</b>	<b>5.966</b>	<b>150,58%</b>	<b>6.756</b>	<b>150,70%</b>
Corrente	-1.739	-43,89%	-2.273	-50,70%
Diferido	-265	-6,69%	0	-
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>3.962</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.483</b>	<b>100,00%</b>

## COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

### Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,02 em 2017 e 1,02 em 2018  
Liquidez Corrente: de 1,09 em 2017 e 1,07 em 2018



Liquidez Seca: de 1,09 em 2017 e 1,07 em 2018  
Liquidez Imediata: de 0,01 em 2017 e 0,01 em 2018

#### **Estrutura de Capitais:**

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 5570,10% em 2017 e 4743,76% em 2018. O Índice de Composição do Endividamento variou de 20,69% em 2017 para 23,17% em 2018. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido foi de 0,00% em 2017 e em 2018. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 97,69% em 2017 e 97,91% em 2018.

#### **Rentabilidade:**

A Rentabilidade do Ativo em 2017 foi de 1,73% enquanto que a de 2018 resultou em 2,03%. O Giro do Ativo foi de 0,00 em 2017 e em 2018. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 98,24% em 2017 contra 98,44% em 2018. Não foi possível verificar a Margem Líquida porque não existe receita.

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 2018.

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 1976 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 encontramos 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 2019.



*"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 2018 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"*