

EXERCÍCIO 2019

# 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	
EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO .....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....	6
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	6
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs .....	7
EVENTOS REALIZADOS - 2019.....	7
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	8
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES .....	9
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	9
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	9
EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19 .....	9
GARANTIA.....	9
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	9
VERIFICAÇÃO DO LASTRO.....	9
REGIME FIDUCIÁRIO .....	9
PATRIMÔNIO SEPARADO .....	10
DECLARAÇÃO .....	10

**EMISSORA**

<b>Denominação Comercial:</b>	Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A
<b>CNPJ:</b>	02.643.896/0001-52
<b>Categoria de Registro:</b>	Categoria B

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO****Oferta:**

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;

**Séries:**

Única

**Situação da Emissora:**

Adimplente com as obrigações pecuniárias;

**Código do Ativo:**

08C0000078

**Código ISIN:**

BRWTPICRI027

**Coordenador Líder:**

Banco Itaú BBA S.A.

**Data de Emissão:**

03 março de 2008

**Data de Vencimento:**

17 de junho de 2024

**Quantidade de Certificados:**

90 (noventa)

**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)

**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)

**Forma:**

Nominativa e escritural

**Negociação:**

CRI foram depositadas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM

**Atualização do Valor Nominal:**

CRI serão atualizados monetariamente pelo IGP-M/ FGV

**Pagamento da Atualização:****Data de Pagamento da Atualização**

17/06/2018

17/06/2019

17/06/2020
17/06/2021
17/06/2022
17/06/2023
17/06/2024

**Remuneração:**

9,20% a.a.,

**Pagamento da Remuneração:**

Data de Pagamento da Remuneração	Data de Pagamento da Remuneração	Data de Pagamento da Remuneração	Data de Pagamento da Remuneração
17/07/2014	17/02/2016	17/09/2017	17/04/2019
17/08/2014	17/03/2016	17/10/2017	17/05/2019
17/09/2014	17/04/2016	17/11/2017	17/06/2019
17/10/2014	17/05/2016	17/12/2017	17/07/2019
17/11/2014	17/06/2016	17/01/2018	17/08/2019
17/12/2014	17/07/2016	17/02/2018	17/09/2019
17/01/2015	17/08/2016	17/03/2018	17/10/2019
17/02/2015	17/09/2016	17/04/2018	17/11/2019
17/03/2015	17/10/2016	17/05/2018	17/12/2019
17/04/2015	17/11/2016	17/06/2018	17/01/2020
17/05/2015	17/12/2016	17/07/2018	17/02/2020
17/06/2015	17/01/2017	17/08/2018	17/03/2020
17/07/2015	17/02/2017	17/09/2018	17/04/2020
17/08/2015	17/03/2017	17/10/2018	17/05/2020
17/09/2015	17/04/2017	17/11/2018	17/06/2020
17/10/2015	17/05/2017	17/12/2018	17/07/2020
17/11/2015	17/06/2017	17/01/2019	17/08/2020
17/12/2015	17/07/2017	17/02/2019	17/09/2020
17/01/2016	17/08/2017	17/03/2019	17/10/2020

Data de Pagamento da Remuneração	Data de Pagamento da Remuneração	Data de Pagamento da Remuneração
17/11/2020	17/06/2022	17/01/2024
17/12/2020	17/07/2022	17/02/2024
17/01/2021	17/08/2022	17/03/2024
17/02/2021	17/09/2022	17/04/2024
17/03/2021	17/10/2022	
17/04/2021	17/11/2022	
17/05/2021	17/12/2022	

17/06/2021	17/01/2023
17/07/2021	17/02/2023
17/08/2021	17/03/2023
17/09/2021	17/04/2023
17/10/2021	17/05/2023
17/11/2021	17/06/2023
17/12/2021	17/07/2023
17/01/2022	17/08/2023
17/02/2022	17/09/2023
17/03/2022	17/10/2023
17/04/2022	17/11/2023
17/05/2022	17/12/2023

**Amortização:**

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
17/07/2014	0,53%
17/08/2014	0,50%
17/09/2014	0,51%
17/10/2014	0,51%
17/11/2014	0,55%
17/12/2014	0,52%
17/01/2015	0,56%
17/02/2015	0,59%
17/03/2015	0,63%
17/04/2015	0,54%
17/05/2015	0,64%
17/06/2015	0,58%
17/07/2015	0,55%
17/08/2015	0,59%
17/09/2015	0,56%
17/10/2015	0,60%
17/11/2015	0,63%
17/12/2015	0,57%
17/01/2016	0,64%

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
17/02/2016	0,64%
17/03/2016	0,62%
17/04/2016	0,62%
17/05/2016	0,66%
17/06/2016	0,60%
17/07/2016	0,64%
17/08/2016	0,61%
17/09/2016	0,62%
17/10/2016	0,71%
17/11/2016	0,66%
17/12/2016	0,63%
17/01/2017	0,66%
17/02/2017	0,61%
17/03/2017	0,76%
17/04/2017	0,71%
17/05/2017	0,71%
17/06/2017	0,66%
17/07/2017	0,72%
17/08/2017	0,65%

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
17/09/2017	0,71%
17/10/2017	0,74%
17/11/2017	0,72%
17/12/2017	0,72%
17/01/2018	0,75%
17/02/2018	0,73%
17/03/2018	0,76%
17/04/2018	0,77%
17/05/2018	0,75%
17/06/2018	0,75%
17/07/2018	0,76%
17/08/2018	0,72%
17/09/2018	0,79%
17/10/2018	0,78%
17/11/2018	0,78%
17/12/2018	0,81%
17/01/2019	0,79%
17/02/2019	0,78%
17/03/2019	0,87%

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
17/04/2019	0,79%

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
17/11/2020	0,95%

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
17/06/2022	1,06%

17/05/2019	0,84%
17/06/2019	0,82%
17/07/2019	0,83%
17/08/2019	0,79%
17/09/2019	0,84%
17/10/2019	0,83%
17/11/2019	0,85%
17/12/2019	0,86%
17/01/2020	0,87%
17/02/2020	0,87%
17/03/2020	0,92%
17/04/2020	0,87%
17/05/2020	0,93%
17/06/2020	0,90%
17/07/2020	0,89%
17/08/2020	0,91%
17/09/2020	0,90%
17/10/2020	0,93%

17/12/2020	0,92%
17/01/2021	0,96%
17/02/2021	0,97%
17/03/2021	0,96%
17/04/2021	0,95%
17/05/2021	1,00%
17/06/2021	0,97%
17/07/2021	0,98%
17/08/2021	1,00%
17/09/2021	0,99%
17/10/2021	1,02%
17/11/2021	1,03%
17/12/2021	1,01%
17/01/2022	1,03%
17/02/2022	1,02%
17/03/2022	1,08%
17/04/2022	1,06%
17/05/2022	1,07%

17/07/2022	1,08%
17/08/2022	1,08%
17/09/2022	1,09%
17/10/2022	1,12%
17/11/2022	1,11%
17/12/2022	1,11%
17/01/2023	1,13%
17/02/2023	1,12%
17/03/2023	1,16%
17/04/2023	1,16%
17/05/2023	1,17%
17/06/2023	1,17%
17/07/2023	1,16%
17/08/2023	1,18%
17/09/2023	1,20%
17/10/2023	1,21%
17/11/2023	1,22%
17/12/2023	1,22%

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
17/01/2024	1,23%
17/02/2024	1,24%
17/03/2024	1,25%
17/04/2024	1,26%

## 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.

## ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

No dia 1º de junho de 2020, às 16:00hs, deixou de ser instalada Assembleia Geral de Titulares dos Certificados, instalada em 1ª convocação, por falta de quórum, nos termos da cláusula 11.9 do Termo de Securitização. Na ordem do dia foi solicitado pela Devedora Volkswagen a suspensão de pagamento de 3 parcelas de indenização conforme estabelece o Contrato de Comodato, lastro da operação. Sendo certo que referida suspensão refletiria nas parcelas do CRI. [Veja na íntegra.](#)

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS<sup>1</sup>

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2019	R\$ 2.062.732.77486829	R\$ 6.493.87633463	R\$ 2.069.226,65120292	R\$ 186.230.398,61
31/12/2018	R\$ 2.242.050.81053881	R\$ 7.058.40372393	R\$ 2.249.109,21426274	R\$ 202.419.829,28

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
90	-	-	90

## EVENTOS REALIZADOS - 2019

Data	Evento	Valor Unitário
17/01/2019	Remuneração	R\$ 16.504,18708775
17/01/2019	Amortização	R\$ 27.523,48798730
17/02/2019	Remuneração	R\$ 17.080,83313269
17/02/2019	Amortização	R\$ 26.946,84194236
17/03/2019	Remuneração	R\$ 17.255,07579017
17/03/2019	Amortização	R\$ 30.232,15226931
17/04/2019	Remuneração	R\$ 16.639,80680221
17/04/2019	Amortização	R\$ 27.387,86827284
17/05/2019	Remuneração	R\$ 14.929,83474854
17/05/2019	Amortização	R\$ 29.097,84032651
17/06/2019	Remuneração	R\$ 16.801,41396486
17/06/2019	Amortização	R\$ 31.031,32433597
17/07/2019	Remuneração	R\$ 16.572,98614332
17/07/2019	Amortização	R\$ 31.259,75215751
17/08/2019	Remuneração	R\$ 17.905,60171369
17/08/2019	Amortização	R\$ 29.927,13658714
17/09/2019	Remuneração	R\$ 16.122,57714527
17/09/2019	Amortização	R\$ 31.710,16115556
17/10/2019	Remuneração	R\$ 16.648,68922510
17/10/2019	Amortização	R\$ 31.184,04907573
17/11/2019	Remuneração	R\$ 15.659,60021026
17/11/2019	Amortização	R\$ 32.173,13809057
17/12/2019	Remuneração	R\$ 15.422,76726796
17/12/2019	Amortização	R\$ 32.409,97103287

No exercício de 2019, não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

## INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2019, a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas no Termo de Securitização.

## CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

## Standard &amp; Poor's

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
CRI 2ª Emissão	brAAA (sf)	brAA- (sf)	14/02/2020

<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.

## 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: 5.193930º 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.

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

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 05 de abril de 2019, foi aprovado, os relatórios de contas dos Administradores e as Demonstrações Financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018.

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício de 2019, na íntegra através do link: <https://www.fiduciario.com.br/wp-content/uploads/2020/04/DFP-REAL-AI-PIC--31.12.2019.pdf>

## ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

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, no exercício de 2019. Informamos que não havia previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão,

## EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19

Não foi possível destacarmos os eventos subsequentes, relacionados ao COVID – 19, tendo em vista a ausência de informações sobre o tema nas demonstrações financeiras da Emissora.

## GARANTIA

Foram entregues os seguintes bens e valores à administração deste Agente Fiduciário:

- (i) Coobrigação de 100% da Volkswagen do Brasil Ltda no pagamento dos créditos imobiliários vinculados;
- (ii) Outras Garantias: A Securitizadora confere aos detentores de CRI o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Securitizadora na hipótese de o Patrimônio Separado, tornar-se insuficiente. A Securitizadora compromete-se a, sempre que verificada tal insuficiência e desde que seja proprietária de outros créditos, promover a recomposição do Patrimônio Separado, incluindo nele outros créditos imobiliários.

## FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Não foi atribuída a constituição de fundos de amortização ou quaisquer outros tipos de fundos à presente emissão.

## VERIFICAÇÃO DO LASTRO

Existência e integridade do lastro da emissão dos CRI's por meio do (i) contrato de Comodato Modal, formalizado em 22 de maio de 1998, junto a Volkswagen do Brasil Ltda. ("VWB"), por meio do qual restou consignado, dentre outras matérias, a obrigação de a VWB remunerar, a Companhia, ao longo de 25 (vinte e cinco) anos a contar de 1º de maio de 1999; e (ii) do Contrato de Prestação de Garantia Pignoraticia, datado de 05 de julho de 1999, por meio do qual a Empresa Patrimonial Industrial II Ltda., cedeu a totalidade dos Créditos à Real AI Pic Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A..

## REGIME FIDUCIÁRIO

Os CRI contam com a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos que lastreiam a presente emissão, nos termos dos Artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514/97 e da Clausula Quarta abaixo.

## PATRIMÔNIO SEPARADO

O Patrimônio Separado será administrado pela Securitizadora e será objeto de registro contábil próprio e independente. A Securitizadora deverá elaborar e publicar as demonstrações financeiras, destacando o Patrimônio Separado em notas explicativas ao seu balanço ou conforme critério a ser regulamentado pelos órgãos competentes. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

## 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, junho de 2020.



*"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 2019 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"*