



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresenta o Relatório de Administração e as Demonstrações Financeiras com o relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2011. 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 de Administração deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Financeiras da Companhia.

A WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto:

a. A aquisição de terreno situado no Município e Comarca de Porto Alegre;

b. A construção da sede administrativa e corporativa da CELLULAR CRT S.A.;

c. A locação do imóvel à Celular CRT S.A., pelo período de 180 (cento e oitenta) meses, uma vez concluída e aceita a obra;

d. A securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação ("Créditos");

e. A emissão e colocação, no mercado financeiro, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") lastreados nos Créditos; e

f. A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.

Conforme Instrumento Particular de Compra e venda de ações e Outras Avenças realizado em 26 de junho de 2006, o controle acionário da empresa passou a ser da Companhia WTorre Empreendimentos S.A., e em 20 de julho de 2006, por incorporação, passou a ser da WTorre Properties S.A., conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Aprovação de Protocolo e Justificação de Incorporação da WTorre Empreendimentos S.A. pela Companhia. Em 22 de novembro de 2011, a atual denominação da WTorre Properties S.A. passou a ser One Properties S.A.

A empresa recebe o aluguel do único imóvel, registrado em seu ativo imobilizado, cujo cliente é a Celular CRT S.A., em novembro de cada ano.

A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M em 2011, apresentou variação acumulada positiva de 5,10%, ante uma variação de 11,32% em igual período do ano anterior.

Índice	IGP-M
Ano	Acumulado
2010	11,32%
2011	5,10%

A Companhia não contratou ou contratará funcionários, evitando assim, qualquer encargo trabalhista ou previdenciário, ou mesmo investimento em treinamentos específicos, sendo que, a administração da Companhia será exercida pela Diretoria, na forma da Lei e estatuto Social.

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 2011. 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 social é de R\$ 4.858.969,52, representado por 4.858.959 (quatro milhões, oitocentas e cinquenta e oito mil novecentas e cinquenta e nove) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto, e 10 (dez) ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em Milhares de Reais)

Ativo	Nota	2011	2010
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	362	273
Arrendamentos a receber	5	613	583
Adiantamentos a fornecedores		1	1
Créditos fiscais		51	71
Total do ativo circulante		1.027	928
Não circulante			
Contratos de mútuo	14	1.310	1.361
Investimentos			
Propriedade para Investimento	6	34.527	33.722
Total do ativo não circulante		35.837	35.083
Total do ativo		36.864	36.011

Passivo	Nota	2011	2010
Circulante			
Fornecedores		2	8
Certificados de recebíveis imobiliários	7	1.670	1.479
Obrigações fiscais		9	1
Total do passivo não circulante		1.681	1.488
Não circulante			
Certificados de recebíveis imobiliários	7	17.752	18.161
Impostos diferidos	8.a	6.313	6.040
Total do passivo não circulante		24.065	24.201
Patrimônio líquido			
Capital social	9	4.859	4.859
Reserva legal		115	75
Reserva de Lucros a Realizar		5.919	5.388
Dividendos Adicional Proposto		225	-
Total do patrimônio líquido		11.118	10.322
Total do passivo		36.864	36.011

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em Milhares de Reais)

	Reservas de lucro					Saldo Total
	Capital social	Reservas de Legal	Reserva de lucros a realizar	Lucros/Prejuízo Acumulados	Dividendos Adicionais Propostos	
Saldo em 31 de dezembro de 2009	4.859	-	-	3.963	-	8.822
Lucro líquido do exercício	-	-	-	1.500	-	1.500
Constituição de Reserva Legal do exercício	-	75	-	(75)	-	-
Constituição de Reservas de Lucros a Realizar	-	-	5.388	(5.388)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2010	4.859	75	5.388	-	-	10.322
Lucro líquido do exercício	-	-	-	796	-	796
Constituição de Reserva Legal do exercício	-	40	-	(40)	-	-
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	-	(225)	225	-
Constituição Reservas de Lucros a Realizar	-	-	531	(531)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2011	4.859	115	5.919	-	225	11.118

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A WTorre VPA 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, nº 222 - Bloco D - 4º andar - São Paulo/SP. Segue abaixo o objeto social da Companhia:

- a. A aquisição de terreno situado no Município e Comarca de Porto Alegre;
 - b. A construção da sede administrativa e corporativa da CELLULAR CRT S.A.;
 - c. A locação do imóvel à Celular CRT S.A., pelo período de 180 (cento e oitenta) meses, uma vez concluída e aceita a obra;
 - d. A securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação ("Créditos");
 - e. A emissão e colocação, no mercado financeiro, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") lastreados nos Créditos;
 - f. A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.
- Atualmente a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo em decorrência da parcela a curto prazo, bem como toda a dívida dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, terem sido registrados integralmente nas demonstrações financeiras, sendo que os aluguéis a receber que irão gerar o caixa para que a Companhia honre com os seus passivos são registrados mensalmente pelo regime de competência. Dessa forma, em decorrência dos aluguéis e dos CRI's possuírem registros contábeis em períodos distintos, a posição do capital circulante líquido da Companhia sempre será afetado, ocasionando o descasamento contábil entre ativo circulante e passivo circulante na base das demonstrações financeiras, todavia, vale mencionar que a data de vencimento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI é posterior a data do recebimento dos aluguéis.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a. Declaração de conformidade com as normas e leis
As demonstrações financeiras foram preparadas com base na Lei nº 11.638/07 e Lei 11.941/09 e nos Pronunciamentos, Interações e Orientações emitidos pelo CPC e deliberados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis a Companhia.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 13 de fevereiro de 2012, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

b. Base de mensuração
As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção das aplicações financeiras e da propriedade para investimento, as quais foram mensuradas pelo valor justo.

c. 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.

d. 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 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.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na Nota 6 - classificação de propriedade para investimento.

As informações sobre incertezas referentes a premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota 6 - Propriedade para Investimento
- Nota 8 - Impostos diferidos

e. 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 períodos apresentados nessas demonstrações financeiras.

a. Resultado
Os resultados são registrados pelo regime de competência. A receita de arrendamento de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos contratualmente são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e sobre variações monetárias sobre os contratos de locações, os quais são reconhecidos integralmente no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre CRI's.

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. Propriedades para investimento
O imóvel arrendado está classificado no Ativo Não Circulante no subgrupo Investimentos e são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo.

Propriedade para investimento é baixada quando vendida ou quando deixar de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda.

O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação prévia mantida), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo da propriedade para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do período.

O valor justo foi calculado pela Administração, por meio do método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF), o qual considerou para o cálculo do valor presente a taxa de desconto segundo o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) e a taxa de perpetuidade utilizada no mercado. As taxas e premissas utilizadas para a mensuração do valor justo das propriedades para investimentos consideram:

- i) o valor do aluguel da propriedade;
- ii) o risco de crédito do locatário;
- iii) e as taxas de desconto e de perpetuidade;
- iv) espaço não alugado do imóvel (vacância);

Todas as taxas e premissas utilizadas no cálculo foram fornecidas por avaliadores externos e "experts" no mercado imobiliário.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos
A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

e. Arrendamentos a receber
Os arrendamentos a receber são decorrentes das locações dos imóveis, os quais são registrados de acordo com o critério contábil apresentado na nota 3.a.

f. 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.

g. Imposto de renda e contribuição social
O imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido, 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% 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 despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos, os quais são reconhecidos no resultado.

Os impostos passivos diferidos decorrem de diferenças temporárias, originadas dos efeitos das diferenças entre práticas contábeis e tributárias para a apuração do resultado e foram constituídos em conformidade com o CPC 32.

O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas reverterem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Na determinação do imposto de renda corrente e diferido a Companhia leva em consideração o impacto de incertezas relativas a posição fiscais tomadas e se o pagamento adicional de imposto de renda e

juros tenha que ser realizado. A Companhia acredita que a provisão para imposto de renda no passivo está adequada para com relação a todos os períodos fiscais em aberto baseada em sua avaliação de diversos fatores, incluindo interpretações das leis fiscais e experiência passada. Essa avaliação é baseada em estimativas e premissas que podem envolver uma série de julgamentos sobre eventos futuros. Novas informações pode ser disponibilizadas o que levariam a Companhia a mudar o seu julgamento quanto a adequação da provisão existente; tais alterações impactarão a despesa com imposto de renda no ano em que forem realizadas.

h. Instrumentos financeiros
Instrumentos financeiros não-derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar 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.

h1. 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 gere para 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.

h2. 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 envolvem 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	2011	2010
Depósitos bancários e outros	18	11
Aplicações em fundos de investimentos	344	262
Saldo	362	273

5. ARRENDAMENTOS A RECEBER

Foi firmado, em 20 de julho de 2004, o Contrato de Construção e Locação de Imóvel ("O Contrato"), aditado em 28 de dezembro de 2005, com duração de 180 meses, podendo ser prorrogado por mais 360 meses. O arrendamento é corrigido pela variação percentual acumulada do IGP-M/FGV, em novembro de 2011 foi recebida a quinta parcela do aluguel no valor de R\$ 3.702 (três milhes setecentos e dois mil reais).

O saldo de aluguel possui a seguinte composição:

Projeto	Vencimento	2011	2010
Vivo - RS	Nov-12	613	583
	Saldo	613	583

6. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Descrição

	2011	Valor justo	2010	Valor justo	2009
Imóvel concluído (a)	34.527	805	33.722	3.724	29.998
Saldo	34.527	805	33.722	3.724	29.998

A Companhia optou por mensurar os valores relativos às propriedades para investimento pelo valor justo, entendendo que esse critério reflete a realidade dos valores dos ativos. A mensuração seguiu as práticas contábeis mencionadas na Nota Explicativa nº 3.c.

(a) O imóvel concluído é um empreendimento comercial, o qual está alugado por meio de contrato de arrendamento operacional. Para a mensuração do valor justo desse imóvel, a Administração elaborou o fluxo de caixa descontado considerando premissas do mercado imobiliário.

Metodologia e premissas utilizadas para o valor justo das propriedades
O valor justo do imóvel foi calculado por meio do método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF), sendo calculado o valor presente com uma taxa de desconto segundo o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model).

A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores imobiliários, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

Projeto	Garantias	Encargos		Data de emissão
		Financiados a.a.	2011	
Vivo - RS	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Garantia Flutuante sobre o Patrimônio da Securitizadora; Alienação Fiduciária do Imóvel; Fiança da Telesp Celular no âmbito do Contrato de Locação; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.	10,30 % + IGP-M	03/11/2005	

Custo de Transação

	(47)	(267)	(48)	(315)
	1.670	17.752	1.479	18.161
Total do fluxo de recebimento		19.422		19.640

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

Períodos	Valor
2012	1.718
2013	1.559
2014	1.719
2015	1.896
2016	2.092
2017 em diante	10.752
(-) Custos de transação	(314)
Saldo	19.422

8. IMPOSTOS DIFERIDOS

Os impostos diferidos passivos são oriundos dos ajustes entre os reconhecimentos e critérios contábeis diferentes entre a contabilidade fiscal e a societária. Essa diferença é uma diferença temporária tributável, e a obrigação de pagar o tributo incidente sobre o lucro em períodos futuros é um passivo fiscal diferido. A realização desse passivo decorrerá da alienação da propriedade para investimentos, com isso, a diferença temporária tributável reverterá e a entidade terá lucro tributável.

Atualmente os ajustes que ocasionam o registro contábil de imposto diferido passivo referem-se a valor justo dos imóveis.

a. Movimentação dos impostos diferidos

Descrição	2011	Movimentação	2010	Movimentação	2009
Imposto de renda	4.642	201	4.441	931	3.510
Contribuição social	1.671	72	1.599	335	1.264
Total	6.313	273	6.040	1266	4.774

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Está composto, atualmente, por três membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos por dois anos.

Conselho de Administração

Paulo Eduardo Moreira Torre
Paulo Remy Gillet Neto
Walter Torre Junior

DIRETORIA ADMINISTRATIVA

Está composto, atualmente, por três membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos até a Assembleia Geral Ordinária do ano-calendário 2012.

Diretoria Administrativa

Francisco Geraldo Caçador
Nilton Bertuchi
Roberto Bocchino Ferrari

OUTRAS INFORMAÇÕES

Nossos auditores KPMG Auditores Independentes, não prestaram outros serviços que não o de auditoria da revisão das Demonstrações Financeiras da Companhia, inclusive para as companhias ligadas.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2012

A Administração

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em Milhares de Reais)

	Nota	2011	2010
Receita líquida			



CONTINUAÇÃO

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

9 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2011, é representado por 4.858.969 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto, e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, e sem direito a voto.

Acionistas	Participação	Qtde. de Ações em unidades
One Properties S.A. (*)	99,99%	4.858.956
Outros	0,01%	13
	100,00%	4.858.969

(*) A One Properties é a atual denominação da WTorre Properties S.A. Não há em estatuto social limite para aumento de capital. A Companhia não registrou em estatuto social o plano de opção de compra de ações de 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 Extraordinária realizada em 29 de abril de 2011 e retificada em 16 de maio de 2011, foram aprovados os seguintes atos:

• A Constituição da reserva de legal no valor de R\$ 75 e reserva de lucros a realizar no valor de R\$ 5.388. Ainda na referida Assembleia foi alterado a redação do artigo 31 do Estatuto Social, com a inclusão de nova letra "c" na alínea "II", do parágrafo primeiro por conta da vigência a Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e da aplicação das determinações do Comitê de Pronunciamento Contábil, assim, o artigo 31 do Estatuto Social passará a vigorar com a seguinte redação: O exercício social terá duração de 1 (um) ano, iniciando em 1º de janeiro e terminando em 31 de dezembro de cada ano, data em que a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas na Lei.

Parágrafo Primeiro - No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas na Lei, observando-se quando à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras: (i) dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda; e (ii) distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: (a) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; (b) 0,001% (um milésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76 será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e (c) sempre que o montante do lucro a realizar ultrapassar o dividendo mínimo obrigatório, conforme disposto na letra b, acima, a parcela excedente será destinada à reserva de lucros a realizar, cuja destinação deverá ser ratificada pelos acionistas na Assembleia Geral Ordinária subsequente; (iii) o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo - A Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

Parágrafo Terceiro - A Companhia poderá emitir a qualquer tempo balanços patrimoniais intermediários para cumprir os requisitos legais ou atender a conveniência societárias.

A distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício obedecerá às seguintes regras:

- Dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda; e
- A distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma:
 - 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; e
 - 0,001% (um milésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76 alterada pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e
 - Se houver saldo, e após as destinações supracitadas, o destino do mesmo será definido em assembleia geral.

Conforme determinado no Estatuto Social, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

Reserva de lucros a realizar

Conforme facultado na Lei nº 6.404/76, a Companhia calculou no exercício o montante do dividendo mínimo obrigatório, cujo cálculo está demonstrado abaixo. Nesse cálculo foi considerado se a parcela realizada do lucro líquido do exercício for superior, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no exercício é representado pela parcela que exceder a soma de (i) ganho com valor justo das propriedades para investimento e (ii) imposto diferido sobre o ganho com valor justo.

Em 31 de dezembro de 2011, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 5.919 e foi determinada como segue:

Lucro líquido do exercício (2011)	796
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido (limitado a 20% do Capital)	(40)
Base de cálculo dos dividendos (A)	756
Valor justo (805)	274
Imposto diferido	(531)
Lucros não realizados (B)	225
Base para distribuição de dividendos (A) + (B)	981
Dividendos mínimos obrigatórios 0,01%	-
Dividendos adicionais propostos	225
Reserva de lucros a realizar exercícios anteriores (C)	5.388
Reserva de lucros a realizar total = (B) + (C)	5.919

10 RECEITA LÍQUIDA

Descrição	2011	2010
Aluguéis	3.694	3.482
Deduções	(30)	(4)
Saldo	3.664	3.478

11 DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Por disposição estatutária, a Companhia não contratou e não contratará funcionários, sendo todos os serviços necessários ao seu bom funcionamento, prestados pelos seus administradores ou por empresas especializadas terceirizadas. As despesas administrativas estão representadas conforme quadro abaixo:

Descrição	2011	2010
Serviços prestados terceiros	(52)	(152)
Publicações legais e outras	(144)	(18)
Despesas com amortização dos custos de transação	(48)	(47)
Impostos e taxas	(12)	(32)
Total	(256)	(249)

12 RESULTADO FINANCEIRO

Descrição	2011	2010
Despesas financeiras		
Juros s/ certificados de recebíveis imobiliários	(2.121)	(2.114)
Varição monetária passiva s/ certificados de recebíveis imobiliários	(1.015)	(2.076)
Outras	(27)	(62)
Total despesas financeiras	(3.163)	(4.252)
Receitas financeiras		
Juros s/ aplicações financeiras	19	62
Varição Monetária Ativa	3	4
Total receitas financeiras	22	66
Resultado Financeiro Líquido	(3.141)	(4.186)

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Nome	Função
Walter Torre Junior	Presidente
Paulo Remy Gillet Neto	Conselheiro
Nilton Bertuchi	Conselheiro

DIRETORIA

Nome	Função
Francisco Geraldo Caçador	Diretor Presidente
Roberto Bocchino Ferrari	Diretor de Relações com Investidores

CONTADORA

Nome	Função
Bruna Ceolin	Contadora

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As Administradoras e Acionistas da WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. São Paulo - SP Examinamos as demonstrações financeiras da WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras
A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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 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 de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com

13 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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 esse 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. Adicionalmente, quando aplicável, os instrumentos de arrendamento estão garantidos por possibilidade de alienação do imóvel arrendado.

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

Empresa	Certificados de recebíveis imobiliários		Prazo de locação	
	Corrente	Não Corrente	Início	Término
Vivo - RS	1.717	18.019	01/11/05	30/11/20
Custo de Transação	(47)	(267)		
Total	1.670	17.752		

d. 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 refletidas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, assim como não realizou operações com derivativos financeiros.

Exceto pelos contratos de mútuos mencionados na Nota Explicativa nº 14.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

e. Categoria dos instrumentos financeiros

Ativos	2011				2010			
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros	Total	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros	Total
Custo amortizado								
Arrendamentos a receber	613	-	-	613	583	-	-	583
Adiantamentos a fornecedores	1	-	-	1	1	-	-	1
Contratos de mútuo	1.310	-	-	1.310	1.361	-	-	1.361
Valor justo								
Aplicações financeiras	-	344	-	344	-	262	-	262
Total do ativo	1.924	344	-	2.268	1.945	262	-	2.207
Passivos								
Custo amortizado								
Fornecedores	-	-	2	2	-	-	8	8
Certificados de recebíveis imobiliários	-	-	19.422	19.422	-	-	19.640	19.640
Outros passivos	-	-	9	9	-	-	1	1
Total do passivo	-	-	19.433	19.433	-	-	19.649	19.649

f. 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 a 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;
- Hierarquização em 3 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 3 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 em premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:
 - 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 não observáveis; e
 - Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia a classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Descrição	Categoria da hierarquia	dez-11	dez-10
Ativos			
Ativos financeiros:			
Ativo Financeiro mensurado pelo valor justo por meio do Resultado	2	344	262

inserida nos títulos emitidos que lhe permite pré-pagar os títulos emitidos na proporção das antecipações efetuadas pelos devedores dos recebíveis utilizados como lastro.

b. Análise de sensibilidade
Em atenção ao disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia confirma não estar exposta a instrumentos financeiros não evidenciados nas suas demonstrações financeiras. Nesse sentido, os instrumentos financeiros representados pelos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários e pelos contratos de recebíveis 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.

c. Demonstrativo de cálculo do valor presente dos arrendamentos a receber versus CRI
Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são títulos colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizem a aquisição de recebíveis ou, a quitação dos empréstimos-ponte captados para a aquisição dos terrenos e construção dos empreendimentos que darão origem aos recebíveis. As condições estabelecidas para resgates dos títulos são definidas em virtude das taxas, dos indexadores, dos prazos e do fluxo de amortizações dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre ativos e passivos. A captação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários não se concretizará se não existirem oportunidades de aquisição ou geração de recebíveis em condições adequadas à garantia dos recursos captados.

Empresa	Certificados de recebíveis imobiliários		Direitos creditórios sobre os contratos de aluguéis					
	Corrente	Não Corrente	Prazo de locação	Parcelas a receber	Valor parcela	Saldo a receber	Taxa contratual	Valor presente
Vivo - RS	1.717	18.019	Início	Término	Vencimento			
Custo de Transação	(47)	(267)			Annual	9	3.702	33.315
Total	1.670	17.752						23.236

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

ii. Empréstimos e recebíveis
Os demais ativos financeiros incluem arrendamentos a receber, 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.

Ativos	2011				2010			
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros	Total	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros	Total
Custo amortizado								
Arrendamentos a receber	613	-	-	613	583	-	-	583
Adiantamentos a fornecedores	1	-	-	1	1	-	-	1
Contratos de mútuo	1.310	-	-	1.310	1.361	-	-	1.361
Valor justo								
Aplicações financeiras	-	344	-	344	-	262	-	262
Total do ativo	1.924	344	-	2.268	1.945	262	-	2.207
Passivos								
Custo amortizado								
Fornecedores	-	-	2	2	-	-	8	8
Certificados de recebíveis imobiliários	-	-	19.422	19.422	-	-	19.640	19.640
Outros passivos	-	-	9	9	-	-	1	1
Total do passivo	-	-	19.433	19.433	-	-	19.649	19.649

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

14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a. Partes relacionadas

A Companhia possui a receber, a título de mútuo com a One Properties S.A. o montante de R\$ 1.310 em 31 de dezembro de 2011 (R\$ 1.361 em 31 de dezembro de 2010). O contrato de mútuo não possui garantias recebidas. Sobre esse contrato não incidem encargos financeiros.

O valor justo dos mútuos a receber com a controladora a taxas de mercado é de R\$ 1.559 em 31 de dezembro de 2011 (2010 - R\$ 1.447).

O referido contrato tem vencimento para o dia 31 de dezembro de 2012.

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

Conforme, cláusulas contratuais, especificadas pela contratada para a contratante, o empreendimento está suportado por seguro, cuja cobertura corresponde a:

Projetos	Incêndio e outros	Vencimento
VIVO RS	28.823	05/06/12

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

Nome	Função
Walter Torre Junior	Presidente
Paulo Remy Gillet Neto	Conselheiro
Nilton Bertuchi	Conselheiro

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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 financeiras da Companhia 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 Companhia. 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 financeiras tomadas em conjunto.

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da WTorre VPA Securitizadora de Créditos

Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos
Demonstrações do valor adicionado<