



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,

A administração da WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras com o relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em **31 de dezembro de 2010**. As Demonstrações Financeiras são elaboradas de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. O Relatório da Administração deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Financeiras da Companhia e respectivas Notas Explicativas.

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

a. Aquisição e securitização de créditos imobiliários;

b. A emissão pública e colocação, no mercado financeiro, Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de créditos ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, desde que a respectiva estruturação, intermediação e coordenação tenham sido realizadas exclusivamente pelo Banco Itaú BBA S/A;

c. Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores;

d. Aquisição e venda de imóveis, de direitos sobre a superfície de imóveis, de posse e de usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;

e. Construção civil em bens imóveis próprios ou dos quais detenha a superfície, posse ou usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis, imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;

f. Locação de bens imóveis próprios, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis, imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima; e

g. Emissão privada de debêntures simples subordinadas

Em continuidade ao processo de reestruturação societária implementado pelo Grupo WTorre, a WTorre Properties S.A. incorporou em 20 de julho de 2006 a WTorre Empreendimentos S.A., tornando-se a detentora do controle acionário da WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Os alugueiros dos imóveis registrados em seu ativo imobilizado, cujos clientes são: Estok Comércio e Representações Ltda., Volkswagen do Brasil Ltda., Carrefour Comércio e Indústria S.A. e IGL Industrial Ltda, é sua principal fonte de receita.

A Companhia tem suas receitas e endividamento, dos Projetos IGL, Volkswagen, e Tok Stok relacionados ao Índice IGP-M-FGV, e do projeto Carrefour relacionado ao índice INPC que apresentaram variação conforme os quadros abaixo:

Índice	2010	2009	01/01/2009 (reapresentado)
INPC	4,11%	6,46%	6,46%
IGP-M	0,98%	11,32%	11,32%

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 representado por 18.307.129 ações, divididas em 18.307.029 (dezoito milhões trezentos e sete mil cento e vinte e nove) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto, e 100 (cem) ações preferências, nominativas, sem valor nominal, e sem direito a voto.

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

Walter Torre Junior – Presidente
Paulo Remy Gillet Neto – Conselheiro
Nilton Bertuchi – Conselheiro

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, 2 de abril de 2011

A Administração

BALANÇOS PATRIMONIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010, 2009 (Em Milhares de Reais)

	Nota	2010	2009	01/01/2009 (reapresentado)
Ativo Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.095	4.250	4.374
Arrendamentos a Receber	5	5.260	4.725	4.808
Adiantamentos a fornecedores e outros		62	66	-
Créditos fiscais		723	1.643	-
Outros Créditos		278	-	190
Total do ativo circulante		8.418	10.684	9.372
Não circulante				
Realizável a longo prazo		16.193	-	-
Partes relacionadas	14	16.193	-	-
Investimentos				
Propriedades para Investimentos	6	247.102	256.331	271.863
Total do ativo não circulante		263.295	256.331	271.863
Total do ativo		271.713	267.015	281.235

	Nota	2010	2009	01/01/2009 (reapresentado)
Passivo Circulante				
Fornecedores		28	60	111
Cert. receb. imob. - CRIs	7	23.468	19.173	16.888
Adiantamentos de clientes	5	6.561	6.225	5.976
Outros Passivos		4	-	-
Obrigações fiscais		710	1.798	79
Total do passivo circulante		30.771	27.256	23.054
Não circulante				
Cert. receb. imob. - CRIs	7	88.243	99.474	118.070
Adiantamento de clientes	5	3.524	2.653	1.855
Obrigações fiscais		2.099	-	-
Impostos diferidos		57.656	57.127	59.948
Total do passivo não circulante		151.522	159.254	179.873
Patrimônio líquido				
Capital social	8	18.307	15.971	15.968
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	8	-	2.336	3
Reserva Legal	8	446	-	-
Reserva de Lucros a Realizar	8	60.725	-	-
Lucros acumulados		-	62.198	62.337
Dividendo adicional proposto	8	9.942	-	-
Total do patrimônio líquido		89.420	80.505	78.308
Total do passivo		271.713	267.015	281.235

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em Milhares de Reais)

	Nota	Capital	AFACs	Reservas Legal	Reservas de lucro a realizar	Lucros/Prejuízos Acumulados	Dividendos adicionais propostos	Saldo Total
Saldo Inicial em 01 de janeiro de 2009		15.968	3	-	-	62.337	-	78.308
Subscrição Recebida - AFAC		3	(3)	-	-	-	-	-
Por Transferências de AFACs		-	2.336	-	-	-	-	2.336
Resultados do exercício		-	-	-	-	(139)	-	(139)
Saldo em 31 de dezembro de 2009		15.971	2.336	-	-	62.198	-	80.505
Subscrição Recebida - AFAC	8	2.336	(2.336)	-	-	-	-	-
Constituição Reserva de lucros a realizar	8	-	-	-	62.198	(62.198)	-	-
Realização no exercício da reserva de lucros	8	-	-	-	(6.089)	6.089	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios sobre lucro realizado	8	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Dividendos adicionais propostos sobre lucro realizado	8	-	-	-	-	(6.088)	6.088	-
Resultados do exercício		-	-	-	-	8.916	-	8.916
Constituição Reservas	8	-	-	446	-	(446)	-	-
Constituição Reserva de lucros a realizar	8	-	-	-	4.616	(4.616)	-	-
Dividendos adicionais propostos	8	-	-	-	-	(3.854)	3.854	-
Saldo Final em 31 de dezembro de 2010		18.307	-	446	60.725	-	9.942	89.420

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em Milhares de Reais)

1 CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia tem como objeto social:

a. Aquisição e securitização de créditos imobiliários;

b. A emissão pública e colocação, no mercado financeiro, Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de créditos ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, desde que as respectivas estruturação, intermediação e coordenação tenham sido realizadas exclusivamente pelo Banco Itaú BBA S/A;

c. Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores;

d. Aquisição e venda de imóveis, de direitos sobre a superfície de imóveis, de posse e de usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs ou quaisquer outros

títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;

e. Construção civil em bens imóveis próprios ou dos quais detenha a superfície, posse ou usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis, imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;

f. Locação de bens imóveis próprios, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis, imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima; e

g. Emissão privada de debêntures simples subordinadas

Atualmente existem quatro projetos que foram objetos de emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs:

Projeto	Cidade	Finalidade	Área
Volkswagen - SP	Vinhedo - SP	Centro de Distribuição	132.000 m²
Carrefour - DF	Brasília - DF	Centro de Distribuição	36.265,41 m²
Unilever - PE	Cabo Santo Agostinho - PE	Unidade Fabril - IGL	103.691 m²
Tok Stok - RJ	Rio de Janeiro - RJ	Unidade Comercial	8.500 m²

Arrendamento	Arrendamento		Agente fiduciário	Data emissão	Registro CVM
	Início	Término			
	01/12/03	30/11/14	Banco Itaú BBA S.A.	27/08/2004	2004-006
	30/11/03	30/11/15	Banco Itaú BBA S.A.	01/10/2004	2004-007
	01/11/04	30/10/14	Banco Itaú BBA S.A.	11/09/2006	2006-032
	01/07/05	30/06/17	Banco Itaú BBA S.A.	10/08/2006	2006-005

2 APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a. Base de apresentação

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

b. Aprovação das demonstrações financeiras

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 02 de abril de 2011, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

c. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimento que foi mensurada pelo valor justo.

d. 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.

e. 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 revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revistas 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 possam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota 6 - classificação de propriedade para investimento
- Nota 9 - Passivos fiscais diferidos.

f. Demonstrações do resultado abrangente

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados de outros resultados abrangentes, desta forma, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

g. Alteração das práticas contábeis brasileiras

i) Adoção integral dos novos pronunciamentos contábeis emitidos em 2009 e 2010

Devido ao processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil instituído com o advento da Lei nº 11.638/07, nos exercícios de 2008 a 2010, foram emitidos diversos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações técnicas em consonância com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS. Considerando a importância e a necessidade de que as práticas contábeis brasileiras sejam convergentes com as práticas contábeis internacionais e buscando maior transparência e confiabilidade em suas demonstrações financeiras, usando as prerrogativas constantes da Instrução CVM nº 457, de 13 de julho de 2007, e com base na Deliberação CVM nº 609 de 22 de dezembro de 2009 que trata da adoção inicial das normas internacionais de contabilidade, a Companhia está apresentando as demonstrações financeiras de acordo com os CPC's.

ii) Novos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo CPC, com impactos nas operações e demonstrações financeiras da Companhia

Os novos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo CPC, com adoção a partir de 1 de janeiro de 2010 com impactos nas demonstrações financeiras da Companhia são:

CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro: Define os critérios para a seleção, alteração e divulgação de políticas contábeis, para as alterações nas estimativas contábeis e para as retificações de erros.

CPC 24 - Evento Subsequente: Define quando a entidade deve ajustar suas demonstrações financeiras com respeito a eventos subsequentes ao período contábil a que se referem as demonstrações e as informações que a entidade deve divulgar sobre a data em que é concedida a autorização para emissão das demonstrações financeiras e sobre os eventos subsequentes ao período contábil a que se referem as demonstrações.

CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes: Estabelece que sejam aplicados critérios de reconhecimento e bases de mensuração apropriados a provisões, passivos contingentes e ativos contingentes e que seja divulgada informação suficiente nas Notas Explicativas, para permitir que os usuários entendam a sua natureza, oportunidade e valor.

CPC 28 - Propriedade para Investimento: Estabelece que a mensuração inicial de uma propriedade para investimento é o seu custo e sua mensuração subsequente depende da política contábil adotada pela entidade (método de custo ou método de valor justo). No método de valor justo, as variações no valor justo da propriedade para investimento são reconhecidas diretamente no resultado do período em que ocorrem. Adicionalmente, o pronunciamento estabelece requerimentos gerais e específicos de divulgação para cada método de mensuração escolhido pela entidade.

CPC 32 - Tributos sobre o Lucro: Estabelece como contabilizar os efeitos fiscais atuais e futuros de: (a) futura recuperação (liquidação) do valor contábil dos ativos (passivos) que são reconhecidos no balanço patrimonial da entidade; e (b) operações e outros eventos do período atual que são reconhecidos nas demonstrações financeiras da entidade. A entidade deve contabilizar os efeitos fiscais das transações e de outros eventos da mesma maneira que ela contabiliza as próprias transações e os outros eventos. Também trata do reconhecimento de ativos fiscais diferidos advindos de prejuízos fiscais não utilizados ou créditos fiscais não utilizados, da apresentação dos tributos sobre o lucro nas demonstrações financeiras e da divulgação das informações relacionadas aos tributos sobre o lucro.

ICPC 10 - Esclarecimento sobre o CPC 27 e CPC 28: Esclarece sobre os seguintes assuntos: (a) processo de revisão inicial e periódica das taxas de depreciação e valor residual dos bens do ativo imobilizado; (b) requisitos necessários a esse processo de revisão periódica; (c) possibilidade de atribuição de novo custo para os bens do ativo imobilizado e de propriedade para investimento, de forma convergente com as normas internacionais; (d) possibilidade, estabelecida no Pronunciamento CPC 28, de utilização do critério do custo ou do valor justo ao ativo "Propriedade para Investimento".

iii) Demonstrativo de conciliação dos ajustes das novas práticas contábeis brasileiras

Em conexão com o processo de convergência para as práticas contábeis internacionais - IFRS e com base no CPC 37 no item 21, foram reconciliados os patrimônios líquidos e os resultados abrangentes na data de transição de 1 de janeiro de 2009 e o balanço de comparação de 31 de dezembro de 2009. Os resultados de 31 de dezembro de 2009 foram reelaborados para fins de comparabilidade e atendimento as novas práticas contábeis brasileiras.

As reclassificações relevantes que impactaram as demonstrações financeiras foram apresentadas e explicadas na seqüência das reconciliações dos patrimônios líquidos e dos resultados do período e acumulado.

Reconciliação do patrimônio líquido em 1º de janeiro de 2009 (data de transição) e 31 de dezembro de 2009 (balanço de comparação)

	Práticas contábeis anteriores sem ajuste 01/01/09	Efeito da transição para as CPC's	CPC's ajustado 01/01/09	Práticas contábeis anteriores sem ajuste 31/12/09	Efeito da transição para as CPC's	CPC's ajustado 31/12/09
Contas	Nota					
Propriedade para Investimento	(A.1)	166.249	166.249	-	160.609	160.609
Valor Justo	(A.1)	-	105.614	105.614	-	95.722
Imobilizado	(A.1)	198.047	(198.047)	-	(198.047)	-
Depreciação	(A.1)	(34.743)	34.743	-	(43.329)	43.329
Diferido	(B)	4.558	(4.558)	-	3.741	(3.741)
Outros Ativos		-	-	-	-	-
Total dos ativos não correntes		167.862	104.001	271.863	158.459	97.872
Caixa e equivalentes de caixa		4.374	-	4.374	4.250	4.250
Alugueis a receber		4.808	-	4.808	4.725	4.725
Imovéis disponíveis para a venda		-	-	-	-	-
Créditos de impostos e outros ativos		190	-	190	1.643	1.643
Adiantamento a fornecedor		-	-	-	66	66
Total dos ativos correntes		9.372	9.372	10.684	10.684	10.684
Total dos ativos		177.234	104.001	281.235	169.143	97.872
Fornecedores		111	-	111	60	60
Obrigações fiscais e tributárias		79	-	79	1.798	1.798
Adiantamentos de clientes		7.831	-	7.831	8.878	8.878
Certificados de recebíveis imobiliários		134.958	-	134.958	118.647	118.647
Impostos diferidos	(A.2)	13.599	46.349	59.948	13.143	43.984
Total dos passivos		156.578	46.349	202.927	142.526	186.510
Total dos ativos menos passivos		20.656	57.652	78.308	26.617	53.888
Capital social		15.968	-	15.968	15.971	15.971
Adiantamento para futuro aumento de capital		3	-	3	2.336	2.336
Reserva de reavaliação	(A.3)	54.159	(54.159)	-	53.264	(53.264)
Lucros/Prejuízos acumulados		(49.474)	111.811	62.337	(44.914)	107.152
Total do patrimônio líquido		20.656	57.652	78.308	26.617	53.888

• Notas explicativas sobre os ajustes

(A.1) A Companhia adotou o CPC 28 para mensuração e classificação das suas propriedades, dessa forma, esses ativos foram reclassificados de imobilizado para a rubrica de propriedades para investimentos.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em milhares de Reais)

que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período de em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre a Companhia e o locatário; e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões do arrendamento ou renovações do arrendamento estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

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 das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do período.

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 e adiantamento de clientes

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.

Os adiantamentos de clientes referem-se aos recebimentos antecipados dos arrendamentos futuros.

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 de risco envolvido.

g. Imposto de renda e contribuição social

Para neutralidade nos fins tributários da aplicação inicial da Lei nº 11.638/07 e da Lei nº 11.941/09, a Companhia a partir de 2008 aplicou o Regime Tributário de Transição (RTT), por meio do qual as apuradas do imposto sobre a renda (IRPJ), da contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), da contribuição para o PIS e da contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS), continuam a ser determinadas sobre os métodos e critérios contábeis definidos pela Lei nº 6.404/76, vigentes em 31 de dezembro de 2007.

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas vigentes pelo regime de tributação do Lucro Real Anual.

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

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

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.

b1. Ativos financeiros não derivativos

i. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda 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, descrecidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

b2. Passivos financeiros não derivativos

i. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

ii. Custo de transação

Para possibilitar a colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado, foram necessários determinados gastos, que envolveram a contratação de uma instituição para coordenar o processo de divulgação e captação de recursos. Esses gastos estão registrados em conta redutora dos CRI (passivo circulante e não circulante) e apropriados ao resultado em função da fluência do prazo, com base no método do custo amortizado, considerando-se a taxa interna de retorno da operação.

i. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 3 – Demonstração dos fluxos de caixa.

j. Demonstrações de valor adicionado

A companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações contábeis conforme normas brasileiras de contabilidade aplicáveis às companhias abertas.

k. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Diversas normas, emendas a normas e interpretações IFRS emitidas pelo IASB ainda não entraram em vigor para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010, sendo essas:

Pronunciamento ou interpretação	Descrição	Aplicação para os exercícios sociais a serem iniciados em ou após	
		1º de julho de 2010	1º de janeiro de 2013
IFRS 1	Isenção Limitada de Divulgações Comparativas da IFRS 7 para Adotantes Iniciais	1º de julho de 2010	
IFRS 1	Eliminação de Datas Fixas para Adotantes pela Primeira Vez das IFRS	1º de julho de 2011	
IFRS 7	Divulgações – Transparências de Ativos Financeiros	1º de julho de 2011	
IFRS 9	Instrumentos Financeiros – Mensuração e Classificação	1º de janeiro de 2013	
IAS 12	Impostos Diferidos – Recuperação dos Ativos Subjacentes quando o Ativo é Mensurado pelo Modelo de Valor Justo da IAS 40	1º de janeiro de 2012	
IAS 32 (revisado)	Alterações Relacionadas aos Direitos de Emissão	1º de fevereiro de 2010	
IFRIC 14 (revisado)	Prépagos de um Requerimento Mínimo de Fundos	1º de janeiro de 2011	

O CPC ainda não emitiu pronunciamentos equivalentes aos IFRS acima citados, mas existe expectativa de que o faça antes da data requerida de sua entrada em vigor. A adoção antecipada dos pronunciamentos do IFRS está condicionada à aprovação prévia em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários.

A Companhia não estimou o impacto destas novas normas em suas demonstrações contábeis.

l. Mudança de prática contábil – Baixa integral do Ativo diferido

Até 30 de junho de 2010, a Companhia com base na opção concedida pela Lei nº 11.941/09 adotava como prática contábil manter o ativo diferido constituído em exercícios anteriores até a sua integral amortização. Essa amortização era efetuada por meio do método de amortização linear e por um prazo não superior a 10 anos.

A Administração da Companhia comprometeu em apresentar as suas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis internacionais, decidiu espontaneamente alterar a sua prática contábil de registro do ativo diferido.

Essa nova prática contábil representa a baixa integral de todo o saldo do ativo diferido anteriormente constituído, sendo que os efeitos da mudança dessa prática contábil foram incluídos nas reconciliações dos patrimônios líquidos e resultados dos exercícios dos períodos, os quais estão apresentados na Nota Explicativa nº 2.g.iii com base no item 14.b do CPC 23.

4 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Os saldos por projetos estão representados por:

Projetos	Aplicações em Fundos		Depósitos Bancários e Outros		Total Geral	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Volkswagen – SP	769	400	1	32	770	432
Carrefour – DF	282	227	6	54	288	881
Unilever – PE	1.020	808	1	890	1.021	1.698
Tok Stok – RJ	11	3	5	1.236	16	1.239
Total	2.082	2.038	13	2.212	2.095	4.250

5 ARRENDAMENTOS A RECEBER E ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Projeto Volkswagen

O contrato de arrendamento tem duração de 11 anos (até 2014), recebimento é anual e reajuste anual pelo IGPM/FGV.

Projeto Unilever – PE

O contrato de arrendamento tem a duração de 10 anos (até 2014) e reajuste anual pelo IGPM/FGV.

Projeto Tok &Stok – RJ

O contrato de arrendamento tem duração de 12 anos (até 2017) e reajuste anual pelo IGPM/FGV.

Após decorrido o prazo de 10 (dez) anos e o efetivo pagamento de 10 (dez) arrendamentos e demais encargos da locação, será concedida em favor da locatária, quarenta quanto ao arrendamento pelo uso do imóvel pelo tempo restante da locação, ou seja, os últimos 24 (vinte e quatro) meses. Os arrendamentos a serem recebidos nos primeiros 10 anos estão sendo apropriados, linearmente, pelo prazo total de locação.

Projeto Carrefour – DF

O contrato de arrendamento tem duração de 11 anos (até 2014) e reajuste anual pelo INPC/ABGE.

Refere-se ao valor de arrendamentos recebidos antecipadamente em dezembro de 2010 no valor de R\$ 17,577 (sete milhões, cento e cinquenta e sete mil reais) do Carrefour Comércio e Indústria Ltda, deduzido da apropriação no resultado. Esta sendo apropriado mensalmente no resultado do período o valor de R\$ 596 (quinhentos e noventa e seis mil reais).

Caso ocorra rescisão do contrato de locação motivada pelo Carrefour, o mesmo deverá pagar a Securitizadora, a título de perda e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do número de anos inteiros faltantes para o término do prazo final do contrato de locação, que é de 4 anos, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente, conforme contrato.

Contas a receber

Projeto	Período de locação		Último Recebimento	Circulante	Circulante				
	Início	Término							
Unilever – PE	nov-04	out-14	Anual	Postecipado	nov-11	nov-10	6.101	1.039	933
Tok & Stok – RJ	jun-05	jun-17	Anual	Postecipado	jun-11	jun-10	4.960	2.612	2.346
Volkswagen – SP	dez-03	nov-14	Anual	Postecipado	dez-11	dez-10	19.177	1.609	1.446
Saldo							29.744	5.260	4.725

Adiantamento de clientes

Empresa	31/12/2010		31/12/2009	
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Carrefour – DF	6.561	–	6.225	–
Tok Stok – RJ	–	3.524	–	2.653
	6.561	3.524	6.225	2.653

6 PRÓPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Projeto	Descrição	01/01/2009		31/12/2009		Adições/ Baixas	Valor Justo	31/12/2010
		31/12/2009	31/12/2009	31/12/2009	31/12/2009			
Volkswagen – SP	Imóveis Concluídos (a)	74.147	63.809	–	(4.407)	–	59.402	
Carrefour – DF	Imóveis Concluídos (a)	74.535	75.504	–	57	–	75.561	
Unilever – PE	Imóveis Concluídos (a)	54.399	52.359	–	7.558	–	59.917	
Tok Stok – RJ	Imóveis Concluídos (a)	68.782	64.659	(14.375)	1.937	–	52.221	
Total		271.863	256.331	(14.375)	5.145	–	247.102	

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) Os imóveis concluídos são empreendimentos comerciais, os quais estão alugados por meio de contrato de arrendamento operacional. Para a mensuração do valor justo desses imóveis, a Administração elaborou o fluxo de caixa descontado considerando as premissas do mercado imobiliário.

Metodologia e premissas utilizadas para o valor justo das propriedades

O valor justo dos imóveis foi calculado por meio do método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF), sendo calculado o valor presente com uma taxa de desconto seguindo o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model).

A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores especialistas no mercado imobiliário, os quais calcularam

essa 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 de cada imóvel.

O fluxo de caixa futuro do modelo foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais de cada imóvel, sendo considerado o valor atual do aluguel até o final do contrato e o valor do aluguel de mercado atual projetado até o final do período que a Companhia estima manter a propriedade em seu portfólio, descontando taxas de administração e impostos incidentes nas respectivas locações (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL). Segue as informações das premissas utilizadas no cálculo do Fluxo de caixa (DCF) para os imóveis construídos e em construção:

Premissas e taxas utilizadas no valor justo	31/12/2010	31/12/2009
Vacância (Vacancy)	0%	0%
Taxa de desconto (discount rate) médio	10,34% a 10,61%	9,84% a 10,69%
Taxa de capitalização (Cap rate) média	9%	9,84% a 10,89%
Período com o imóvel (Hold period)	10 anos	10 anos

As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento, para as receitas de locações com recebimentos anuais foram considerados o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 31 de dezembro de 2010. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que período do contrato vigente seja inferior a "hold period" as receitas de locações foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado avaliadores especialistas no mercado imobiliário.

A Companhia calculou os fluxos de caixas pelo método de Taxa Real e com isso não foram considerados premissas de inflação nos cálculos.

Projeto Volkswagen

O proprietário do terreno do Projeto Volkswagen é a WTorre Vinhedo, sendo que a Companhia (WTorre Securitizadora) possui um contrato de direito real de superfície por um período de 11 anos, sem ônus. Assim, o valor justo que compõem o saldo da propriedade para investimento deste ativo está baseado no fluxo de caixa dos recebíveis futuros projetados correspondente ao período remanescente do direito de superfície. O valor justo integral deste imóvel em 31 de dezembro de 2010 é de R\$ 191.825 (em 31 de dezembro de 2009 – R\$ 174.831 e em 10 de janeiro de 2009 – R\$ 175.987).

Projeto Tok & Stok

Em agosto de 2004, foi adquirido pela Companhia um terreno com área de 26.325 m2 no montante de R\$ 11.000 (onze milhões).

Dessa área total do terreno, somente a fração de 15.000 m2 foi utilizada para o desenvolvimento do projeto Tok & Stok, tendo sido o terreno desmembrado em 02 lotes, conforme certidão nº 036782 da Secretaria Municipal de Urbanismo e Planta, datado de 13 de outubro de 2005, e registro junto ao 9º Ofício de registro de imóveis da capital do estado do Rio de Janeiro, em 23 de março de 2006:

- Lote 01 – Área utilizada no projeto Tok & Stok (15.000 m2)
- Lote 02 – Área remanescente (11.325 m2). Terreno alienado em julho de 2010, conforme nota explicativa nº 12.

7 CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Projeto Volkswagen

Composta de 226 certificados recebíveis imobiliários (CRIs), nominativos-escriturais, referentes à subscrição pública, em série única com valor nominal unitário de R\$ 300 (trezentos mil reais) datada em 9 de dezembro de 2003, perfazendo o valor total de R\$ 67.800 (sessenta e sete milhões e oitocentos mil reais). Em 15 de março de 2004, a 1ª emissão foi liquidada financeiramente o valor de R\$ 71.738 (setenta e um milhões, setecentos e trinta e oito mil reais)

O valor recebido foi utilizado para liquidação do financiamento junto ao Banco Itaú BBA S.A., que havia sido efetuado para construção do empreendimento.

Os CRIs têm prazo de 11 anos, vencendo em 9 de dezembro de 2014 e têm como lastro os direitos emergentes do Contrato de Construção e Locação de Imóvel, firmado em 24 de abril de 2003, e aditado em 3 de dezembro de 2003, com a empresa Volkswagen do Brasil Ltda.

O saldo do valor nominal dos CRIs está sendo corrigido mensalmente, a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV), no período de dezembro de cada ano a novembro (inclusive) do ano subsequente. Aos CRIs são conferidos juros, calculados a partir da data de emissão, correspondentes a 13% ao ano, incidentes sobre o seu valor nominal, atualizado monetariamente na forma indicada acima. Os juros são pagos anualmente junto com a amortização programada do principal pelo sistema da Tabela Price, e vencíveis no dia 9 de dezembro de cada ano até 2014. Caso os CRIs não sejam resgatados adicionalmente até o dia 9 de dezembro de 2014, os titulares dos CRIs farão jus a uma remuneração adicional no valor equivalente a 1/12 (um doze avos) do valor do aluguel devido pela Volkswagen em dezembro de 2014. A referida remuneração adicional será paga na proporção dos CRIs detidos por cada título em 9 de dezembro de 2014.

Projeto	Encargos Financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo Vencimento	Último Vencimento	31/12/2010		31/12/2009	
					Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Tok & Stok – RJ	12,50 % + IGPM	10/07/2005	10/07/2011	10/07/2015	3.792	14.965	3.267	15.973
VW – Vinhedo	13,00 % + IGPM	09/12/2003	09/12/2011	09/12/2014	11.667	43.444	9.394	49.273
Carrefour Brasília	13,80 % + INPC	10/12/2003	10/12/2011	10/12/2014	4.321	16.393	3.601	19.175
Unilever (Palmares- IGL)	9,50 % + IGPM	10/11/2005	11/11/2011	11/11/2014	4.253	14.464	3.569	16.642
Custo de Transação					(565)	(1.024)	(658)	(1.589)
Total					23.468	88.243	19.173	99.474

Projeto	Garantias	Valor
VW – Vinhedo	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície do Imóvel; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.	
Carrefour Brasília	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Alienação Fiduciária do Imóvel; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.	
Unilever (Palmares- IGL)	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Alienação Fiduciária do Imóvel; Fiança da Mavil no âmbito do Contrato de Locação; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.	

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

Períodos	Valor
2011	24.033
2012	24.944
2013	28.181
2014	31.721
2015	4.421
(-) custos de diferenciação	(1.589)
Total	111.711

8 CAPITAL SOCIAL E DIVIDENDOS

O capital social subscrito e integralizado em 31 de Dezembro de 2010, é representado por 18.307.029 (dezoito milhões, trezentas e sete mil e vinte e nove) ações ordinárias, com direito a voto, e 100 (cem) ações preferenciais, sem direito a voto.

Acionista	Participação	Qtde. de ações em unidades
WTorre Properties S/A	99,99%	18.307.026
Outros	0,01%	103
	100,00%	18.307.129

Não há em estatuto social limite para aumento de capital.

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

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 2010, foi aprovado o aumento de capital da Empresa no valor de R\$ 2.306 conforme conversão do valor previsto em Contrato de Futuro Aumento de Capital (AFAC), firmado em 2009 pelas partes.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em milhares de Reais)

12 RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

Os saldos estão representados por:

Projetos	Volkswagen – SP		Carrefour – DF		Unilever – PE		Tok Stok – RJ		Total	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Despesas Financeiras										
Juros s/ Empréstimos CRI	(8.461)	(8.674)	(3.308)	(3.554)	(2.035)	(2.124)	(2.365)	(2.376)	(16.169)	(16.728)
Variação Monetária sobre CRI	(6.366)	1.112	(1.609)	(1.036)	(2.129)	392	(1.885)	339	(11.989)	807
Juros Passivos e Outros	(770)	(77)	(17)	(27)	(1)	(17)	(15)	(10)	(803)	(131)
Total Despesas Financeiras	(15.597)	(7.639)	(4.934)	(4.617)	(4.165)	(1.749)	(4.265)	(2.047)	(28.961)	(16.052)
Receitas Financeiras										
Juros s/ Aplicações Financeiras	4	9	55	50	49	79	29	96	137	234
Variação Monetária Ativa	12	2	1	1	16	1	5	–	34	4
Total Receitas Financeiras	16	11	56	51	65	80	34	96	171	238
Resultado Financeiro Líquido	(15.581)	(7.628)	(4.878)	(4.566)	(4.100)	(1.669)	(4.231)	(1.951)	(28.790)	(15.814)

O valor justo dos mútuos a receber com a controladora a taxas de mercado é de R\$ 16.921 em 31 de dezembro de 2010.

A Companhia está em processo de prorrogação do vencimento do referido contrato.

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.

c. Seguros

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

Projetos	Incêndio e outros	Vencimento
Volkswagen Vinhedo	175.539	31/12/2011
Unilever II – Palmares	40.415	30/04/2011
Carrefour Brasília	62.937	31/12/2011
Tok & Stok – RJ	17.560	25/09/2011

A Administração da Companhia julgou as importâncias seguradas e os prazos de vigência suficientes para cobrir possíveis sinistros.

As premissas de riscos adotadas, dada a natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

13 RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Em 08 de julho de 2010, a Companhia, celebrou o contrato de venda do terreno localizado na Av. José Silva de Azevedo Neto, Rio de Janeiro/RJ. O valor da venda foi no montante de R\$ 16.000 com um ganho de R\$ 1.625, onde recebemos no ato da venda o valor de R\$ 500 a título de sinal, em setembro de 2010 recebemos o montante de R\$ 15.500.

14 OUTRAS INFORMAÇÕES

a. Partes relacionadas

A companhia apresentou um saldo de mútuo no valor de R\$ 16.193 com a controladora WTorre Propiedades S.A., o contrato de mútuo foi celebrado devido a centralização de caixa na Controladora. Sobre esse contrato não incidem encargos financeiros e seu vencimento se dará em 31 de dezembro de 2010.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Walter Torre Junior Presidente	Paulo Remy Gillet Neto Conselheiro	Nilton Bertuchi Conselheiro
--	--	---------------------------------------

DIRETORIA

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

CONTADORA

Bruna Ceolin CRC 1SP124524/O-1
--

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Administradores e Acionistas da

WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 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 dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de 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 e internacionais de auditoria. Essas

normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações 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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos

os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2010, 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

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (DVA), elaborada sob responsabilidade da administração da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 2 de abril de 2011

KPMG
KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador
CRC 1SP199028/O-1