



## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

### Prezados Acionistas,

A administração da WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras com o relatório dos auditores independentes, referente 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 da Administração deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Financeiras da Companhia.

A WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. tem como objeto social, conforme seu estatuto: a. A aquisição e securitização de créditos imobiliários;

b. Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito 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 de usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's 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 Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima;

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

g. Emissão privada de debêntures simples subordinadas;

h. A Companhia não poderá constituir subsidiária nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

A Companhia não poderá incorporar outra sociedade, nem ser incorporada em outra Companhia, nem

participar de fusão, cisão ou transformação.

A Companhia deverá pagar integral e pontualmente suas obrigações fiscais e apenas poderá deixar de fazê-lo em razão de decisão judicial que assim a autorize. No entanto, até que tal decisão judicial se torne definitiva, não passível de qualquer recurso pelas autoridades fazendárias a Companhia deverá provisionar, contábil e financeiramente, mensalmente, os valores que seriam devidos caso tal decisão judicial não existisse. A provisão financeira será feita por meio de aquisição de títulos de renda fixa, negociados no mercado financeiro, de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central e/ou títulos, ou fundos de renda fixa, emitidos ou administrados pelas instituições componentes dos seguintes grupos financeiros: Itaú, Unibanco, Santander, ABN AMRO ou Bradesco.

Conforme Instrumento Particular de Compra e venda de ações e Outras Avenças realizado em 13 de janeiro 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 Companhia durante o primeiro trimestre de 2011 recebeu, no vencimento, o aluguel do único imóvel, registrado na rubrica de Propriedade para Investimento, cujo cliente é a TELERJ Celular S.A., sendo essa sua principal fonte de receita.

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

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 as operações de 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 totalmente integralizado é de R\$ 5.608.347, dividido em 5.608.337 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto e 10 ações preferenciais, 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

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 das Demonstrações Financeiras da Companhia, inclusive para as companhias ligadas.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2012

A Administração

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

Ativo	Nota	2011	2010
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	226	826
Arrendamentos a Receber	5	19.614	18.662
Adiantamentos a fornecedores		16	32
Créditos fiscais		283	274
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>20.139</b>	<b>19.794</b>
<b>Não circulante</b>			
Contratos de mútuos	6	806	-
<b>Investimentos</b>			
Propriedade para Investimento	7	215.877	217.480
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>216.683</b>	<b>217.480</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>236.822</b>	<b>237.274</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Passivo	Nota	2011	2010
<b>Circulante</b>			
Fornecedores		6	11
Obrigações fiscais		38	4
Certificados de recebíveis imobiliários	8	19.863	18.707
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>19.907</b>	<b>18.722</b>
<b>Não circulante</b>			
Certificados de recebíveis imobiliários	8	131.923	133.692
Impostos diferidos	9.a	37.193	37.738
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>169.116</b>	<b>171.430</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social		5.608	4.630
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		-	978
Reserva de Lucros		40.490	41.514
Dividendos Adicionais Propostos		1.701	-
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>47.799</b>	<b>47.122</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>236.822</b>	<b>237.274</b>

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

	Capital social	Reservas de Lucro	Reservas de Lucro a Realizar	Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucros Acumulados	Dividendos Adicionais Propostos	Saldo Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2009</b>	<b>4.410</b>	-	-	<b>220</b>	<b>42.859</b>	-	<b>47.489</b>
Subscrição de capital	220	-	-	(220)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	978	-	-	978
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(1.345)	-	(1.345)
Constituição de Reserva a realizar no exercício	-	-	41.514	-	(41.514)	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2010</b>	<b>4.630</b>	-	<b>41.514</b>	<b>978</b>	-	-	<b>47.122</b>
Subscrição de capital	978	-	-	(978)	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	677	-	677
Constituição Reserva Legal no exercício	-	34	-	-	(34)	-	-
Reversão da reserva de lucros a realizar	-	-	(1.058)	-	1.058	-	-
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	-	-	(1.701)	1.701	-
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2011</b>	<b>5.608</b>	<b>34</b>	<b>40.456</b>	-	-	<b>1.701</b>	<b>47.799</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS – EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em milhares de Reais)

### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A WTorre VRJ 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 aquisição e securitização de créditos imobiliários;
- Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito 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.;
- Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores;
- Aquisição e venda de imóveis, de direitos sobre a superfície de imóveis, de posse de usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;
- 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 Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima;
- Locação de bens imóveis próprias, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's, ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima;
- Emissão privada de debêntures simples subordinadas.
- A Companhia não poderá constituir subsidiárias nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

A Companhia não poderá incorporar outra sociedade, nem ser incorporada em outra Companhia, nem participar de fusão, cisão ou transformação.

### 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, Interpretações 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, a qual foi mensurada 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 7 - Propriedade para Investimento
- Nota 9 - 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 é mensurado pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo.

Os imóveis arrendados estão classificados no Ativo Não Circulante no subgrupo Investimentos e são mensurados pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixar de ser permanentemente utilizadas 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 das propriedades 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 considero 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:

- o valor do aluguel da propriedade;
- o risco de crédito do locatário;
- 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 tanto 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 revertem, 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 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 outros 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 avaliadas 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 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.

#### 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.

### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O saldo está representado por:

Descrição	2011	2010
Depósitos bancários e outros	23	89
Aplicações em fundos de investimentos	203	737
<b>Saldo</b>	<b>226</b>	<b>826</b>

### 5. ARRENDAMENTOS A RECEBER

Foi firmado, em 15 de dezembro de 2004, o Contrato de Construção e Locação de Imóvel ("O Contrato"), que tem duração inicial de 15 anos contados a partir da data de emissão do Termo de Recebimento Provisório (TRP), emitido em 5 de março de 2006, podendo ser prorrogado de acordo com o Contrato.

Os valores são acrescidos da variação percentual acumulada do IGP/M-FGV, conforme Segundo Aditivo ao Contrato de Construção e Locação de Imóvel datado de 5 de março de 2006.

O contrato de aluguel é regulado pelo contrato firmado entre a WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Telerj Celular S.A., em 15 de dezembro de 2004 e aditamentos em 30 de setembro de 2005 e 5 de março de 2006. Está representado por:

Projeto	Circulante	2011	2010
Vivo - RJ		19.614	18.662
<b>Saldo</b>		<b>19.614</b>	<b>18.662</b>

### 6. CONTRATOS DE MÚTUO

Os saldos não contemplam a cobrança de encargos, sendo que seus vencimentos não possuem prazo de liquidação.

Descrição	2011	2010
One Properties S.A	806	-
<b>Saldo</b>	<b>806</b>	<b>-</b>

O valor justo dos mútuos a pagar com as controladas a taxas de mercado é de R\$ 818 em 31 de dezembro de 2011.

### 7. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO



CONTINUAÇÃO

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS – EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em milhares de Reais)

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

Períodos	Valor
2012	20.093
2013	10.029
2014	10.982
2015	12.025
2016	13.168
2017 em diante	87.155
(-) custo de transação	(1.666)
Total	151.786

### 9 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 está representada pela 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 desse ativo, com isso, a diferença temporária tributável revertirá e a entidade terá lucro tributável. 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	27.348	(401)	27.748	2.120	25.628
Contribuição social	9.845	(144)	9.990	764	9.226
Total	37.193	(545)	37.738	2.884	34.854

#### b. Prejuízos fiscais

Os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais, não foram contabilizados e só serão reconhecidos quando as condições para sua realização se tornarem efetivas. O total dos prejuízos fiscais acumulados em 31 de dezembro de 2011 é de R\$ 35.541 (R\$ 32.435 em 31 de dezembro de 2010).

#### c. Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social

Descrição	2011	2010
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	132	1.539
<b>Ajustes na base de cálculo</b>		
Diferenças permanentes e temporárias líquidas	(3.236)	(10.844)
<b>Base fiscal IRPJ e CSLL</b>	<b>(3.104)</b>	<b>(9.305)</b>
(-) Compensação de prejuízos fiscais/base negativa	-	-
Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL	(3.104)	(9.305)
Imposto de renda	-	-
Contribuição social s/lucro líquido	-	-
Impostos correntes	-	-
<b>Base do imposto diferido</b>		
Diferenças temporárias	(1.603)	8.482
Impostos diferidos	545	(2.884)
Total dos impostos	545	(2.884)

### 10 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2011, é representado por 5.608.347 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, e sem direito a voto.

Acionista	Participação	Quantidade de ações em unidades
One Properties S.A. (*)	99,99%	5.608.334
Outros	0,01%	13
Total	100,00%	5.608.347

(\*) 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 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 as empresas sob seu controle.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril 2011, foram aprovados os seguintes atos:

• O aumento de capital da Companhia no valor de R\$ 978 conforme conversão do valor previsto em Contrato de Futuro Aumento de Capital (AFAC), firmado em 2010 pelas partes.

• Destinação integral do valor de R\$ 1.344 para a conta de Reserva de Lucros a realizar.

Ainda na referida Assembleia foi alterado a redação do artigo 31 do Estatuto Social, com a inclusão de nova letra "C", por conta da vigência da 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.

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

a. Dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda; e

b. A distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma:

i. 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social;

ii. 0,001% (um centésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e

iii. O saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral. Conforme determinado no Estatuto Social, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

Em 21 de outubro de 2010, conforme Contratos de Penhor de Ações celebrados entre a controladora One Properties S.A. ("Emissora") e o Agente Fiduciário, como representante dos Debenturistas, como garantia constituiu penhor de 2º grau sobre as ações do capital social da Companhia, detidas pela Emissora e seus respectivos adiantamentos que, entre outras alterações, constituiram penhor de 1º grau sobre estas ações, sob Regime de Garantia firmada com o Banco do Nordeste do Brasil para emissão de debêntures.

#### 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 diferidos sobre o ganho com valor justo.

Em 31 de dezembro de 2011, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 40.456 e foi determinada como segue:

Lucro líquido	R\$ 677
<b>Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido (limitado a 20% do Capital)</b>	<b>(34)</b>
<b>Base de cálculo dos dividendos (A)</b>	<b>643</b>
Valor justo	1.603
Imposto diferido	(545)
<b>Lucros não realizados (B)</b>	<b>1.058</b>
<b>Base para distribuição de dividendos (A) + (B)</b>	<b>1.701</b>
Dividendos mínimo obrigatório 0,01%	-
<b>Dividendos adicionais propostos</b>	<b>1.701</b>
<b>Reserva de lucros a realizar exercícios anteriores (C)propostos</b>	<b>41.514</b>
<b>Reserva de lucros a realizar total = (B) + (C)</b>	<b>40.456</b>

### 11 RECEITA LÍQUIDA

Descrição	2011	2010
Aluguéis	23.751	22.351
Deduções	(179)	(15)
<b>Saldo</b>	<b>23.572</b>	<b>22.336</b>

### 12 DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Por disposição estatutária, a Companhia não contratou e não contratará funcionários, sendo todos os serviços necessários prestados pelos seus administradores ou por empresas especializadas terceirizadas.

Descrição	2011	2010
Serviços prestados terceiros	(101)	(860)
Publicações Legais e Outras	(468)	(30)
Despesas com amortização dos custos de transação	(232)	(231)
Impostos e taxas	(14)	(17)
Total	(815)	(1.138)

### 13 RESULTADO FINANCEIRO

Os resultados financeiros líquidos estão representados por:

Descrição	2011	2010
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros s/ certificados de recebíveis imobiliários	(13.820)	(13.697)
Varição monetária sobre certificados de recebíveis imobiliários	(7.315)	(14.414)
Outras	(59)	(34)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(21.194)</b>	<b>(28.145)</b>
<b>Receitas financeiras</b>		
Juros s/ aplicações financeiras	100	5
Descostos obtidos e outras	67	5
Total receitas financeiras	167	10
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(21.027)</b>	<b>(28.140)</b>

#### Certificados de recebíveis imobiliários 31/12/11

Empresa	Circulante		Não circulante		Prazo de locação		Vencimento	Parcelas a receber	Valor parcela	Saldo a receber	Taxa contratual	Taxa mensal	Valor presente
	Início	Término	Início	Término	Início	Término							
Vivo - RJ	20.093		133.359		05/03/06	04/03/21	Anual	10	23.326	233.260	9,50%	0,76%	160.373
Custo Transação	(230)		(1.436)										
Total	19.863		131.923										160.373

#### 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.

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

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 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.

#### 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
<b>Custo amortizado</b>								
Arrendamentos a receber	19.614	-	-	19.614	18.662	-	-	18.662
Adiantamentos a fornecedores	16	-	-	16	32	-	-	32
Contrato de mútuo	806	-	-	806	-	-	-	-
<b>Valor justo</b>								
Aplicações financeiras	-	203	-	203	-	737	-	737
Total do ativo	20.436	203	-	20.639	18.694	737	-	19.431
<b>Passivos</b>								
<b>Custo amortizado</b>								
Fornecedores	-	-	6	6	-	-	11	11
Certificados de recebíveis imobiliários	-	-	151.786	151.786	-	-	152.399	152.399
Total do passivo	-	-	151.786	151.786	-	-	152.410	152.410

#### f. Hierarquia de valor justo

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

### 14 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 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.

Nessa linha, quaisquer variações nos cenários econômicos implicam igualmente em efeitos compensáveis para a Companhia.

#### c. Demonstrativo de cálculo a valor presente dos Aluguéis 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.

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 as 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 são 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**

**Ativos**

Ativos financeiros:

Ativo Financeiro mensurado pelo valor justo por meio do Resultado

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

### 15 OUTRAS INFORMAÇÕES

#### a. 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.

#### b. Seguros

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

**Projeto**

VIVO RJ

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

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 VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da WTorre VRJ 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

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