



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,
A Administração da WTorre CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Contábeis com o parecer dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em **31 de dezembro de 2010**. As Demonstrações Contábeis 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 Contábeis da Companhia e respectivas Notas Explicativas.
A WTorre CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto:
a. Aquisição e securitização de créditos imobiliários;
b. Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, desde que a respectiva estruturação, intermediação e coordenação tenham sido realizadas 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, observado 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, observado 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, observado o disposto no inciso "b" acima; e

g. Emissão privada de debêntures simples subordinadas.
A Companhia não poderá constituir subsidiária nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.
Conforme Instrumento Particular de Compra e venda de ações e Outras Avenças realizado em 26 de junho de 2006, o controle acionário da empresa passou a ser da Companhia WTorre Empreendimentos S.A. (CNPJ:07.798.055/0001-38), e em 20 de julho de 2006, por incorporação, passou a ser da WTorre Properties S.A. (07.875.234/0001-21), conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Aprovação de Protocolo e Justificação de Incorporação da WTorre Empreendimentos S.A. pela Companhia.
A companhia durante o segundo trimestre de 2010 teve o recebimento antecipado de aluguel do seu único imóvel, registrado em seu ativo imobilizado, cujo cliente é o Carrefour Comércio e Indústria S.A., pois conforme contrato o aluguel é anual com vencimento em junho de cada ano.
A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice INPC/IBGE que, em 2010, encerrou em 31 de setembro de 2010, apresentou variação positiva de 6,46%, ante uma variação de 4,11% em igual período do ano anterior.

Índice	INPC
Ano	Acumulado
2009	4,11%
2010	6,46%

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 totalmente integralizado é de R\$ 33.032,80, dividido em 33.031 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto e 1 ação preferencial, nominativa, 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 Bocchini Ferrari

OUTRAS INFORMAÇÕES

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

São Paulo, 17 de março de 2011.
A Administração.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010, 2009 E 1º DE JANEIRO DE 2009 (Em Milhares de Reais)

	Nota	2010	2009	01/01/2009 (reapresentado)
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	4	100	611	694
Adiantamentos a fornecedores e outros		7	3	-
Créditos fiscais		70	160	6
Total do ativo circulante		177	774	700
Não Circulante				
Investimentos				
Propriedades para Investimentos	5	105.124	100.955	99.582
Total do ativo não circulante		105.124	100.955	99.582
Total do ativo		105.301	101.729	100.282

	Nota	2010	2009	01/01/2009 (reapresentado)
Passivo				
Circulante				
Fornecedores		12	28	11
Cert. receb. imob. - CRIs	6	8.330	7.583	7.093
Adiantamentos de clientes e outros	7	4.545	4.316	4.093
Outros Passivos		1	1	2
Obrigações fiscais		55	257	15
Total do passivo circulante		12.943	12.185	11.214
Não circulante				
Cert. receb. imob. - CRIs	6	39.201	41.980	44.772
Impostos diferidos	9	19.834	18.415	17.666
Total do passivo não circulante		59.035	60.395	62.438
Patrimônio líquido				
Capital social	8	33	17	17
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	8	1.093	16	-
Reserva Legal	8	7	-	-
Reserva de Lucros a realizar	8	31.866	-	-
Lucros Acumulados		-	29.116	26.613
Dividendos adicional proposto	8	324	-	-
Total do patrimônio líquido		33.323	29.149	26.630
Total do passivo		105.301	101.729	100.282

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)

	Capital	AFACs	Reservas Legal	Reservas de Lucros a realizar	Lucros/Prejuízos Acumulados	Dividendos Adicionais Propostos	Saldo Total
Saldo Inicial em 01 de janeiro de 2009 – Ajustado	17	-	-	-	26.613	-	26.630
Subscrição Recebida - AFAC	-	-	-	-	-	-	-
AFAC's recebidos no Período	-	16	-	-	-	-	16
Por Transferências de AFAC's	-	-	-	-	-	-	-
Resultados do Período	-	-	-	-	2.503	-	2.503
Constituição Reserva Legal no período	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos Distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2009	17	16	-	-	29.116	-	29.149
Subscrição Recebida - AFAC	16	(16)	-	-	-	-	-
AFAC's recebidos no Período	-	1.093	-	-	-	-	1.093
Resultados do Período	-	-	-	-	3.081	-	3.081
Constituição Reserva Legal no período	-	-	7	-	(7)	-	-
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	-	-	(324)	-	324
Constituição Reserva de Lucros a realizar	-	-	-	-	31.866	-	31.866
Saldo Final em 31 de dezembro de 2010	33	1.093	7	-	31.866	-	33.323

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A WTorre CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., constituída em 11 de março de 2004, tem como objeto social:
a. Aquisição e securitização de créditos imobiliários;
b. Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, 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 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, observado 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, 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima; e
g. Emissão privada de debêntures simples subordinadas.

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 01 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 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 5 - 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 5 - 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 há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.
g. Alteração das práticas contábeis brasileiras
ii) 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 o CPC 5.
iii) 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 e 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 de 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".

resultados de 31 de dezembro de 2009 foram reelaborados para fins de comparabilidade e atendimento às novas práticas contábeis brasileiras.
As reclassificações relevantes que impactaram as demonstrações financeiras foram apresentadas e explicadas na sequência 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)

Contas	Nota	Práticas contábeis anteriores sem ajuste		Efeito da transição para as CPC's		Práticas contábeis anteriores sem ajuste		Efeito da transição para as CPC's	
		01/01/2009	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2009		
Propriedade para Investimento	(A.1)	-	74.544	74.544	-	74.544	74.544	-	
Valor Justo	(A.1)	-	25.038	25.038	-	26.411	26.411	-	
Imobilizado	(A.1)	75.999	(75.999)	-	75.999	(75.999)	-	-	
Depreciação	(A.1)	(2.750)	2.750	-	(4.046)	4.046	-	-	
Diferido	(B)	1.443	(1.443)	-	1.216	(1.216)	-	-	
Total dos ativos não correntes		74.692	24.890	99.582	73.169	27.786	100.955	-	
Caixa e equivalentes de caixa		694	-	694	611	-	611	-	
Créditos de impostos e outros ativos		6	-	6	163	-	163	-	
Total dos ativos correntes		700	700	700	774	-	774	-	
Total dos ativos		75.392	24.890	100.282	73.943	27.786	101.729	-	
Fornecedores		11	-	11	28	-	28	-	
Obrigações fiscais e tributárias		15	-	15	257	-	257	-	
Adiantamentos de clientes		4.093	-	4.093	4.316	-	4.316	-	
Títulos a pagar		2	-	2	2	-	2	-	
Certificados de recebíveis imobiliários		51.865	-	51.865	49.563	-	49.563	-	
Provisões de impostos diferidos	(A.2)	7.598	10.068	17.666	7.439	10.975	18.414	-	
Total dos passivos		63.584	10.068	73.652	61.605	10.975	72.580	-	
Total dos ativos menos passivos		11.808	14.822	26.630	12.338	16.811	29.149	-	
Capital social		17	-	17	17	-	17	-	
Adiantamentos para futuro aumento de capital		-	-	-	16	-	16	-	
Reserva de reavaliação	(A.3)	18.029	(18.029)	-	17.721	(17.721)	-	-	
Lucros/Prejuízos acumulados		(6.238)	32.851	26.613	(5.416)	34.532	29.116	-	
Total do patrimônio líquido		11.808	14.822	26.630	12.338	16.811	29.149	-	

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.
(A.2) Conforme o CPC 32 a Companhia registrou os impostos diferidos incidentes sobre os ajustes a valor justo das propriedades - diferenças temporárias. Adicionalmente, foram ajustados os impostos diferidos incidentes sobre as Reavaliações anteriormente realizadas nos terrenos da Companhia, conforme item 20 do CPC 32.
(A.3) Com base no item 82 do CPC 28, a Reserva de Reavaliação das propriedades foi classificada para a rubrica de Lucros e Prejuízos acumulados.
(B) Conforme a Nota Explicativa nº 3.1, a Companhia alterou a prática contábil de reconhecimento do Ativo diferido, com isso, o saldo foi integralmente baixado contra Lucros/Prejuízos acumulados.
Reconciliação do resultado do exercício em 31 de dezembro de 2009 (resultado comparativo)

Contas	Nota	Práticas contábeis anteriores sem ajuste		Efeito da transição para as CPC's		Práticas contábeis anteriores sem ajuste		Efeito da transição para as CPC's	
		31/12/09	31/12/09	31/12/09	31/12/09	31/12/09	31/12/09		
Receita Operacional Líquida			10.003		10.003				
Custos Operacionais	(A)		(1.296)		1.296		-		-
Lucro Bruto			8.707		8.707				
Outras receitas e despesas operacionais									
Administrativas			(402)		-		(402)		-
Amortização	(B)		(227)		28		227		-
Resultado financeiro líquido			(7.494)		-		(7.494)		-
Outras despesas e receitas	(A)		2		1.374		1.375		-
Total despesas operacionais			(8.121)		(6.521)		(6.521)		-
Resultado antes dos impostos			586		-		3.482		-
Imposto de renda e contribuição social	(A)		(72)</						



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

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 de 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
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)	Pré-pagos 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 a extensão do 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 comprometida 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 inclusos 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

O saldo está representado por:

Descrição	31/12/2010	31/12/2009
Depósitos Bancários e outros	98	113
Aplicações em Fundos de Investimentos	2	498
Saldo	100	611

5 PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Descrição	01/01/2009	31/12/2009	Valor Justo	31/12/2010
Imóveis Concluídos (a)	99.582	100.955	4.169	105.124
Saldo	99.582	100.955	4.169	105.124

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

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

Metodologia e premissas utilizadas para o valor justo das propriedades
O valor justo 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	10,35%	9,84%
Taxa de capitalização (Cap rate) média	9%	9,84%
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 ao "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.

6 CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (CRIS)

Foram emitidos 170 (cento e setenta) certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), nominativo-escrituras, para subscrição pública, em série única, relativa à 1ª emissão da WT CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. com valor nominal unitário de R\$ 300 (trezentos mil) na data de 10 de junho de 2005 (data de emissão) perfazendo o valor total de emissão de R\$ 51.000 (cinquenta e um milhões de reais). A captação financeira dos CRIs ocorreu em 13 de outubro de 2005 no montante corrigido de R\$ 52.975 (cinquenta e dois milhões novecentos e setenta e cinco mil reais) o qual serviu para quitação do empréstimo junto ao Banco Itaú BBA S.A. na mesma data.

Os CRIs têm prazo de 11 (onze) anos, vencendo em 10 de junho de 2016, e têm como lastro os créditos imobiliários emergentes do Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação.

Aos CRIs são conferidos: (i) atualização monetária pela variação percentual acumulada do INPC/IBGE mensalmente, a partir da Data de Emissão e até o mês imediatamente anterior à data da subscrição, calculada pro rata dia por dias úteis e; (ii) juros remuneratórios, calculados exponencialmente, a partir da data de emissão, correspondentes a 11,25% (onze vírgula vinte e cinco por cento), ao ano, ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o saldo do valor nominal dos CRIs, atualizado monetariamente na forma indicada acima. A taxa de juros dos CRIs é válida pelo prazo total da emissão, tendo como garantia:

- Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado;
- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Seguro de riscos empresariais do Imóvel.

Descrição	Encargos Financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo Vencimento	Último Vencimento	31/12/2010		31/12/2009	
					Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Certificado de recebíveis imobiliários	11,25% + INPC	10/06/2005	10/06/2011	10/06/2016	8.435	39.562	7.711	42.446
Custo de Transação					(105)	(361)	(128)	(466)
Total					8.330	39.201	7.583	41.980

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

DIRETORIA

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

CONTADORA

Nome	Função
Bruna Ceolin	Contadora CRC 1SP124524/O-1

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da

WTorre CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da WTorre CRJ 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 CRJ Securitizadora de Créditos

10 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	31/12/2010	31/12/2009
Serviços prestados terceiros	(1.687)	(184)
Publicações legais e outras	(34)	(90)
Despesas com amortização dos custos de transação	(128)	(122)
Impostos e taxas	(21)	(6)
Total	(1.870)	(402)

11 RESULTADOS FINANCEIROS LÍQUIDOS

Os resultados financeiros líquidos estão representados por:

Despesas Financeiras	31/12/2010	31/12/2009
Juros s/ Empréstimos Cri	(5.329)	(5.516)
Varição Monetária Passiva Cri	(2.963)	(1.983)
Outras	(70)	(37)
Total Despesas Financeiras	(8.362)	(7.536)
Receitas Financeiras	31/12/2010	31/12/2009
Juros s/ Aplicações Financeiras	8	42
Total Receitas Financeiras	8	42
Resultado Financeiro Líquido	(8.354)	(7.494)

12 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, descaimento 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 aspectos, 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 gerar 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 Arrendamentos a Receber versus CRIs

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

Empresa	Corrente	Certificados de Recebíveis Imobiliários				Direitos Creditórios sobre os contratos de aluguéis			
		31/12/2010		31/12/2010		31/12/2010		31/12/2009	
		Não	Corrente	Período de Locação	Parcelas a Receber	Valor	Saldo a Receber	Taxa Contratual	Valor Presente
Carrefour-RJ	8.330	39.201	01/06/05	31/05/17	6	10.908	65.448	11,25%	50.971
Total	8.330	39.201				65.448			50.971

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 2010 e 2009, 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.

13 OUTRAS INFORMAÇÕES

a. Partes relacionadas

A Companhia não apresentou saldos com partes relacionadas nos exercícios de 2010 e 2009.

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 a arrendatária, o empreendimento está totalmente segurado pelo arrendatário tendo a locadora como beneficiária, sendo que a cobertura corresponde:

Descrição	Incêndio e outros	Vencimento
Carrefour RJ (Duque de Caxias)	86.979	31/12/2011

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.

KPMG

Audidores Independentes

CRC 2SP014428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho

Contador CRC 1SP199028/O-1

São Paulo, 2 de abril de 2011