



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,

A Administração da WTorre VRJ 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 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, 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 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 fiscais 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 Companhia passou a ser da Companhia WTorre Empreendimentos S.A. (CNPJ nº 07.998.056/0001-38) e em 20 de julho de 2006 por incorporação, passou a ser da WTorre Empreendimentos S.A. (07.875.234/0001-21), conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Aprovação de Protocolo e Justificativa de Incorporação da WTorre Empreendimentos S.A. pela Companhia. A Companhia durante o primeiro trimestre de 2010 recebeu, no vencimento, o aluguel do único imóvel, registrado em seu imobilizado, 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 2010, encerrado em 31 de dezembro de 2010, apresentou variação positiva de 11,32%, ante uma variação negativa de 0,98% em igual período do ano anterior.

Índice	IGP-M
Ano	Acumulado
2009	0,98%
2010	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. Durante exercício de 2010, não houve remuneração aos diretores.

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.

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

	Nota	2010	2009	1º de Jan de 2009 (reapresentado)
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	4	826	261	1.599
Arrendamentos a Receber	5	18.662	16.796	17.057
Adiantamentos		32	10	-
Créditos fiscais		274	1.608	28
Total do ativo circulante		19.794	18.675	18.684
Não circulante				
Investimentos				
Propriedades para Investimentos	6	217.480	208.998	213.883
Total do ativo não circulante		217.480	208.998	213.883
Total do ativo		237.274	227.673	232.567

	Nota	2010	2009	1º de Jan de 2009 (reapresentado)
Passivo				
Circulante				
Fornecedores		11	18	-
Cert. receb. imob. - CRI's	7	18.707	16.699	16.880
Adiantamentos de clientes		-	-	89
Obrigações fiscais		4	1.507	29
Total do passivo circulante		18.722	18.224	16.998
Não circulante				
Cert. receb. imob. - CRI's	7	133.692	127.106	135.727
Impostos diferidos	9	37.738	34.854	35.649
Total do passivo não circulante		171.430	161.960	171.376
Patrimônio líquido				
Capital social	8	4.630	4.410	4.408
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	8	978	220	2
Reserva de Lucros	8	41.514	-	-
Lucros Acumulados		-	42.859	39.783
Dividendo adicional proposto		-	-	-
Total do patrimônio líquido		47.122	47.489	44.193
Total do passivo		237.274	227.673	232.567

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 de Lucros	Lucros/Prejuízos Acumulados	Saldo Total
Saldo Inicial em 01 de janeiro de 2009	4.408	2	-	39.783	44.193
Subscrição Recebida - AFAC	2	(2)	-	-	-
AFAC's recebidos no Período	-	220	-	-	220
Resultados do Exercício	-	-	-	3.076	3.076
Saldo em 31 de dezembro de 2009	4.410	220	-	42.859	47.489
Transferências de Reservas	-	-	-	-	-
Subscrição Recebida - AFAC	220	(220)	-	-	-
AFAC's recebidos no Período	-	978	-	-	978
Resultados do Exercício	-	-	-	(1.345)	(1.345)
Constituição Reserva Legal no período	-	-	41.514	(41.514)	-
Saldo Final em 31 de dezembro de 2010	4.630	978	41.514	-	47.122

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 VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. foi constituída em 20 de janeiro de 2004 e tem como objeto social:

- 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, 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 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 subsidiárias nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

O projeto da WTorre VRJ consiste em um empreendimento imobiliário efetuado de acordo com as especificações da TELERJ Celular S.A. (Locatária), para atender às suas necessidades relativas às atividades empresariais, cujo projeto foi aprovado e está de acordo com as especificações da Locatária, em que estavam previstos: (i) a aquisição de um terreno localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro; (ii) a construção de imóvel; e (iii) a locação do referido imóvel à TELERJ Celular S.A. Em 15 de dezembro de 2004, foi firmado, o Contrato de Construção e Locação de Imóvel ("O Contrato"), que tem duração de 15 anos contados a partir da data de emissão do Termo de Recebimento Provisório (TRP), cuja entrega ocorreu em 5 de março de 2006.

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 possuam 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 sobre esse conceito, ou seja, 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)

Contas	Práticas contábeis anteriores			Práticas contábeis atuais		
	Nota	01/01/09	31/12/09	Nota	01/01/09	31/12/09
Propriedade para Investimento	(A.1)	145.617	145.617	-	145.601	145.601
Valor Justo	(A.1)	68.266	68.266	-	63.397	63.397
Imobilizado	(A.1)	147.686	(147.686)	-	147.670	(147.670)
Depreciação	(A.1)	(3.778)	3.778	-	(5.487)	5.487
Diferido	(B)	5.284	(5.284)	-	4.538	(4.538)
Total dos ativos não correntes		149.192	64.691	213.883	146.721	62.277
Caixa e equivalentes de caixa		1.599	1.599		261	261
Aluguéis a receber		17.057	17.057		16.796	16.796
Créditos de impostos e outros ativos		28	28		1.618	1.618
Total dos ativos correntes		18.684	18.684		18.675	18.675
Total dos ativos		167.876	64.691	232.567	165.396	62.277
Fornecedores		-	-		18	18
Obrigações fiscais e tributárias	29	-	29		1.507	1.507
Adiantamentos de clientes	89	-	89		-	-
Certificados de recebíveis imobiliários		152.607	152.607		143.805	143.805
Provisões de impostos diferidos	(A.2)	692	34.957		683	34.171
Total dos passivos		153.417	34.957	188.374	146.013	34.171
Total dos ativos menos passivos		14.459	29.734	44.193	19.383	28.106
Capital social		4.408	4.408		4.410	4.410
Adiantamentos para futuro aumento de capital		-	2		220	220
Reserva de reavaliação	(A.3)	35.044	(35.044)		35.013	(35.013)
Lucros/Prejuízos acumulados		(24.995)	64.778		39.783	(20.260)
Total do patrimônio líquido		14.459	29.734	44.193	19.383	28.106

• 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	Práticas contábeis anteriores		Práticas contábeis atuais	
	Nota	31/12/2009 (Acumulado)	Nota	31/12/2009 (Acumulado)
Receita Operacional Líquida		19.726		19.726
Custos Operacionais	(A)	(1.709)		1.709
Lucro Bruto		18.017		18.017
Outras receitas e despesas operacionais				
Administrativas		(504)		(504)
Amortização	(B)	(746)		746
Resultado financeiro líquido		(10.610)		(10.610)
Outras despesas e receitas	(A)	-		(4.870)
Total das despesas operacionais		(11.860)		(15.984)
Resultado antes dos impostos		6.157		3.742
Imposto de renda e contribuição social	(A)	(1.453)		787
Prejuízo/Lucro do exercício		4.704		3.076

• Notas explicativas sobre os ajustes no resultado de 2009

(A) A Companhia adotou o CPC 28 para mensuração e classificação das suas propriedades pelo valor justo, o que ocasionou em registros de valorização de algumas propriedades. Adicionalmente, conforme o CPC 32 a Companhia registrou os impostos difer



CONTINUAÇÃO

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

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 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 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

O saldo está representado por:

Descrição	31/12/2010	31/12/2009
Aplicações em Fundos de Investimentos	737	176
Depósitos Bancários e outros	89	85
Saldo	826	261

5 ARRENDAMENTO 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 IGPV/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	Vencimento	31/12/2010	31/12/2009
		Circulante	
Vivo – RJ	Anual	18.662	16.796
Saldo		18.662	16.796

6 PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Descrição	01/01/2009	31/12/2009	Valor Justo	31/12/2010
Imóveis Concluídos (a)	213.883	208.998	8.482	217.480
Saldo	213.883	208.998	8.482	217.480

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%	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.

7 CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

A empresa executou a emissão de 423 certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) nominativo-escrituras, para subscrição pública, em série única, relativa à 1ª emissão da WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. com valor nominal unitário de R\$ 300 (trezentos mil reais) na data de 7 de março de 2006 (data de emissão) perfazendo o valor total de emissão de R\$ 126.900 (cento e vinte e seis milhões e novecentos mil reais). A liquidação financeira da emissão dos CRIs ocorreu em 17 de julho de 2006 no montante corrigido de R\$ 131.928 (cento e trinta e um milhões novecentos e vinte e oito mil reais), o qual serviu para quitação do empréstimo junto ao Banco Santander S.A. na mesma data.

Os CRIs têm prazo de 15 (quinze) anos, vencendo em 7 de março de 2021, e têm como lastro os créditos imobiliários emergentes do Contrato de Construção e Locação de Imóvel, firmado entre a WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e Telerj Celular S.A. celebrado em 15 de dezembro de 2004, aditado em 30 de setembro de 2005 e 5 de março de 2006.

Aos CRIs são conferidos: (i) atualização monetária pela variação percentual acumulada do IGPV/FGV mensalmente, a partir da Data de Emissão, calculada pro rata die por dias úteis e; (ii) juros remuneratórios, calculados exponencialmente, a partir da data de emissão, correspondentes a 9,50% (nove virgula

cinquenta por cento), ao ano. A taxa de juros dos CRIs é válida pelo prazo total da emissão, tem como garantia:

- Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado
- Garantia Flutuante sobre o Patrimônio da Securitizadora
- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Fiança da Telerj Celular no âmbito do Contrato de Locação
- Seguro de riscos empresariais do Imóvel

Os CRIs tem como garantia complementar alienação fiduciária do imóvel aos detentores dos CRIs até a liquidação integral dos CRIs.

O principal e os juros dos CRIs são amortizados anualmente e sucessivamente sempre no dia 7 de março de cada ano. A primeira amortização ocorreu no dia 7 de março de 2006 e a última será no dia 7 de março de 2021.

Os recursos para as amortizações virão dos recebimentos anuais do aluguel do imóvel locado à Telerj Celular S.A.

Descrição	Encargos Financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo Vencimento	Último Vencimento	31/12/2010		31/12/2009	
					Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Certificados de recebíveis imobiliários	9,50 % + IGPV	07/03/2006	07/03/2011	07/03/2021	18.939	135.359	16.930	129.004
Custo de Transação					(232)	(1.666)	(231)	(1.898)
Total					18.707	133.692	16.699	127.106

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

Períodos	Valor
2011	19.939
2012	8.699
2013	9.525
2014	10.430
2015	11.421
2016 em diante	94.283
(-) custos de transação	(1.898)
Total	152.399

8 CAPITAL SOCIAL E DIVIDENDOS

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2010, é representado por 4.630.301 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, e sem direito a voto.

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.

No exercício de 2010, a WTorre Properties S.A. (atual denominação da WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A.) transferiu R\$ 978 como aporte para futuro aumento de capital, conforme "instrumento particular de aporte para futuro aumento de capital" firmado entre as partes, cuja capitalização será submetida a aprovação da Assembleia Geral Extraordinária de 2011.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 2010, foi aprovado o aumento de capital da Empresa no valor de R\$ 220 conforme conversão do valor previsto em Contrato de Futuro Aumento de Capital (AFAC), firmado em 2009 pelas partes.

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

- Dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda; e
- A distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma:
 - 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social;
 - 0,001% (um centésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei 6.404/76 alterada pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e
 - O saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral. Conforme determinado no Destino Social, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

Acionista	Participação	Qtd. de ações em unidades
Wtorre Properties S/A	99,99%	4.630.298
Outros	0,01%	13
Total	100,00%	4.630.311

c. Em 21 de outubro de 2010, conforme Contrato de Penhor de Ações celebrados entre a controladora WTorre Properties S.A. ("Emissora") e o Agente Fiduciário, como representante dos Debenturistas, como garantia constitui penhor de 2º grau sobre as ações do capital social da Companhia, detidas pela Emissora e seus respectivos adiantamentos que, entre outras alterações, constituiriam penhor de 1º grau sobre estas ações, sob Regime de Garantia firmado 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 diferido sobre o ganho com valor justo.

Em 31 de dezembro de 2010, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 41.514 e foi determinada com o seguinte:

Prejuízo do exercício (2010)	R\$ (1.345)
Constituição de reserva legal – 5% do lucro líquido (limitado a 20% do Capital)	(1.345)
Base de cálculo dos dividendos (A) – Negativa	(1.345)
Reserva de lucros a realizar de 2009 – saldo de Lucros acumulados	42.859
Lucros realizados no exercício	-
Constituição de reserva de lucros a realizar de anos anteriores (B)	42.859
Reserva de lucros a realizar total = (A) + (B)	41.514

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 é uma diferença temporária tributável, e a obrigação de pagar o tributo incidente sobre o lucro em períodos futuros é um passivo fiscal diferido. A realização desse passivo decorrerá da alienação desse ativo, com isso, a diferença temporária tributável reverterá e a entidade terá lucro tributável.

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários			Direitos Creditórios sobre os contratos de aluguéis		
31/12/2010			31/12/2010		
Empresa	Circulante	Não Circulante	Prazo de Locação		
			Início	Término	Vencimento
Vivo – RJ	18.707	133.692	05/03/06	05/11/21	Anual
Total	18.707	133.692			

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 de 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.

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 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 VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de

Descrição	31/12/2010	Movimentação	31/12/2009	Movimentação	1/1/2009
Imposto de Renda	27.748	2.121	25.628	(585)	26.213
Contribuição Social	9.989	763	9.226	(210)	9.437
Total	37.738	2.884	34.854	(795)	35.649

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 2010 é de R\$ 32.435 (R\$ 23.130 em 31 de dezembro de 2009).

a. Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social

Descrição	31/12/2010	31/12/2009
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	1.539	3.742
Ajustes na base de cálculo		
Diferenças permanentes e temporárias líquidas	(10.844)	2.499
Base fiscal IRPJ e CSLL	(9.305)	6.240
(-) Compensação de prejuízos fiscais/base negativa	-	(1.872)
Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL	(9.305)	4.368
Imposto de renda	-	(1.068)
Contribuição social s/lucro líquido	-	(393)
Impostos correntes	-	(1.461)
Base do imposto diferido		
Diferenças temporárias	8.482	(2.341)
Impostos diferidos	(2.884)	795
Total dos Impostos	(2.884)	(666)

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	(860)	(186)
Publicações Legais e Outras	(30)	(82)
Despesas com amortização dos custos de transação	(231)	(230)
Impostos e taxas	(17)	(6)
Total	(1.138)	(504)

11 RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

Os resultados financeiros líquidos estão representados por:

Despesas Financeiras	31/12/2010	31/12/2009
Juros s/ Empréstimos CRI	(13.697)	(13.000)
Varição Monetária sobre CRI	(14.414)	2.333
Outras	-	(47)
Total Despesas Financeiras	(28.145)	(10.714)
Receitas Financeiras	31/12/2010	31/12/2009