



A Administração da WTorre S.A. apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas, com o relatório dos auditores independentes sobre estas demonstrações financeiras, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2011. Os valores estão expressos em R\$ mil, exceto onde indicado, e de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e pelos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). O Relatório da Administração deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Financeiras da Companhia e respectivas Notas Explicativas.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2011 apresentou um cenário macroeconômico ainda positivo, apesar do menor ritmo de crescimento do PIB de 2,7%. O setor de construção civil teve contribuição bastante significativa para o atingimento deste desempenho, com um crescimento de 3,6%. Não obstante a redução do crescimento, temos observado o crescimento real dos salários e consecutivamente a ascensão das diferentes classes sociais, com maior poder de consumo e acesso ao crédito. Na esteira deste crescimento, a inflação em 2011 manteve-se acima da meta, o IGP-M acumulou alta de 5,09% e o IPCA de 6,50%.

A administração da Companhia entende que os setores em que atua, continuarão em ritmo de crescimento, assim como o estímulo ao crédito para empreendimentos residenciais, comerciais e industriais e infraestrutura.

O ano que se encerrou foi marcado por grandes avanços tanto operacionais quanto estratégicos para a Companhia.

Do ponto de vista operacional fomos capazes de manter o cronograma e custo dos empreendimentos próprios e de terceiros, sob controle, mesmo enfrentando uma escalada no preço dos principais insumos e uma escassez de mão de obra no setor.

Do ponto de vista estratégico a Companhia concluiu em 22 de novembro de 2011 a associação com o Banco BTG Pactual.

Não obstante a finalização da associação com o Banco BTG Pactual S.A., a Companhia, firmou, em 14 de janeiro de 2012, com a BR Properties S.A. e Banco BTG Pactual S.A. o Acordo de Incorporação e Outras Avenças, tendo por objeto a incorporação da One Properties pela BR Properties.

A efetivação da operação está sujeita, às aprovações das assembleias gerais da BR Properties e da One Properties, as quais serão realizadas no mês de março de 2012. Uma vez concluída, a combinação das duas Companhias dará origem a maior empresa de propriedades comerciais da América Latina, na qual a WTorre S.A. será a segunda maior acionista com uma participação de 8,4%.

A seguir, apresentamos uma breve descrição das nossas companhias em dezembro de 2010:

WTORRE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

A WTorre Engenharia e Construção S.A. se mantém como uma das maiores empresas prestadoras de serviços de Engenharia e Construção do Brasil, com o avanço significativo em sua oferta de produtos e também em abrangência geográfica. Durante 2011 a Companhia executou obras nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rio Grande do Sul.

O ano de 2011 para o segmento de construção civil tem continuado em ritmo de forte aquecimento e as demandas são originadas pelos setores de escritórios comerciais, setor de logística e a retomada dos investimentos dos setores produtivos. Muitos novos negócios originados são oriundos de desenvolvimento de projetos iniciados desde 2010.

A empresa tem sido mais competitiva após a Certificação ISO 9001:2008 recomendada pelo Bureau Veritas Certification em 2010, e também pelo aprimoramento de seus processos, na busca de oferecer aos seus clientes, serviços com alto padrão de qualidade, submetendo-se a recertificação em 2011 em suas obras e escritórios.

Em 2010, recebemos o 1º Prêmio Greening, concedido pelo Green Building Council Brasil, figurando como a empresa com maior número de empreendimentos em certificação LEED no País.

Em 2011, a empresa recertificou-se na ISO 9001:2008, consolidando sua posição na busca pelo aprimoramento de processos e visando oferecer aos seus clientes serviços com alto padrão de qualidade, recomendada pelo Bureau Veritas Certification em suas obras e escritórios.

Ainda em 2011, a WTorre foi destaque no 62º Congresso Mundial da Fiabci, realizado em Paphos no Chipre, com a conquista do "Prix D'Excellence", a maior premiação internacional do setor imobiliário com o case Torre São Paulo.

DESEMPENHO OPERACIONAL

O ano de 2011 foi marcante para a WTorre Engenharia, a Companhia atingiu um patamar recorde de Faturamento Equivalente superior a R\$ 1 bilhão. A rentabilidade de nossas obras comerciais atingiu R\$ 91,1 milhões, representando 37,2% da Receita Líquida.

As despesas operacionais em 2011 atingiram R\$ 57,5 milhões, contra R\$ 55,5 milhões em 2010, um acréscimo na ordem de 3,6%.

O EBITDA da companhia em 2011 foi de R\$ 34,1 milhões e 13,9% sobre a Receita Líquida, ante R\$ 63,7 milhões e 24,5% sobre 2010.

O lucro líquido do exercício foi de R\$ 26,8 milhões, representando 10,9% sobre a receita líquida.

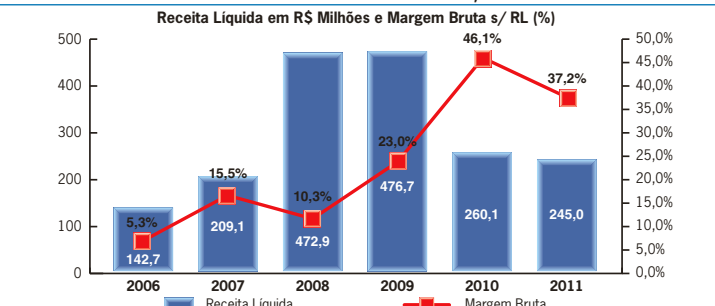
Contratos firmados em 2011				
Tipo de Obra	Cliente/Usuário	Local	Área Construída (m²)	Conclusão Prevista
Edifício Comercial	WTorre Nações Unidas III	São Paulo - SP	42.706	2012
Arena Multiuso	WTorre Arena	São Paulo - SP	N.A.	2013
Centro de Distribuição	VALE	Barão de Cocais - MG	13.500	2011
Centro de Distribuição	VALE	Nova Lima - MG	10.200	2012
Total			66.406	

DESEMPENHO FINANCEIRO

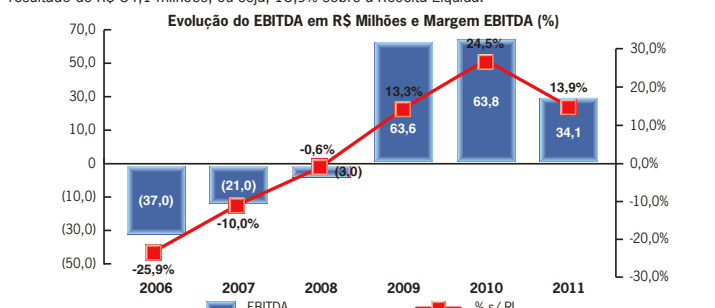
Em 2011, a Companhia apresentou uma Receita Equivalente, que engloba a receita dos serviços executados pela Companhia, bem como a receita de produtos e serviços fornecidos por terceiros e administrados pela Companhia de R\$ 1,0 bi, ultrapassando a marca anual de 2010 de R\$ 686,4 Milhões, o que representou um crescimento de 45,7%.

A Margem Bruta em 2011 foi de R\$ 91,1 Milhões, representando 37,2% da Receita Líquida.

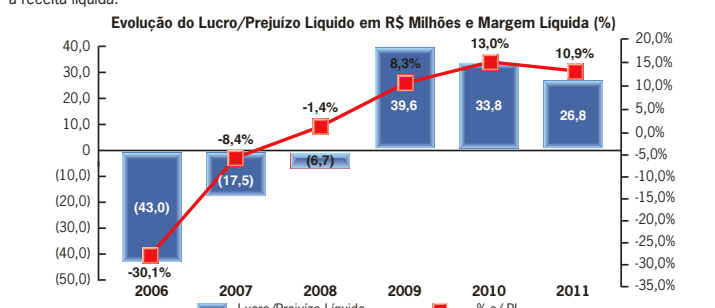
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO



O Ebitda (geração de caixa operacional, deduzido os impostos, taxas e depreciação) apresentou um resultado de R\$ 34,1 milhões, ou seja, 13,9% sobre a Receita Líquida.



A Companhia apresentou Lucro Líquido de R\$ 26,8 milhões no período, o que representou 10,9% sobre a receita líquida.



PERSPECTIVAS PARA 2011

As perspectivas para o ano de 2012 são muito mais desafadoras e nossa estimativa é de que possamos superar a marca de R\$ 1,3 bilhões de receita equivalente, o que significaria superar o recorde obtido em 2011 de R\$ 1,0 bilhão.

Hoje, mais de 80% do volume financeiro estimado para 2012, são provenientes de obras já em execução e/ou já contratadas. Nossa perspectiva é que antes do primeiro semestre de 2012, já tenhamos fechado contratos que estão em negociação de forma que estejamos muito assertivos no atingimento de nossas metas de crescimento de receita.

A carteira de obras (Backlog) da Companhia já contratada e/ou em fase de contratação para os próximos 3 anos é de aproximadamente R\$ 1,4 Bi.

One Properties S.A. (atual denominação social da WTorre Properties S.A.)

A One Properties S.A. é uma das principais empresas de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários voltados para o segmento corporativo do Brasil e concentra um importante portfólio de ativos imobiliários de Centros Logísticos, Edifícios de Escritórios, Lojas, Complexos Industriais e demais terrenos para novos desenvolvimentos.

O ano de 2011 foi marcante para a Companhia, tanto em termos operacionais quanto estratégicos.

Do ponto de vista operacional a Companhia, foi capaz de manter o cronograma e o custo de obra de seus empreendimentos sob controle. No primeiro trimestre de 2012, serão entregues as ampliações da Alfa Laval e Procter & Gamble, WTorre Paulista e o Centro Empresarial Senado, o qual abrigará a nova sede da Petróbrás no Rio de Janeiro. No segundo trimestre de 2012 será entregue o WTorre Nações Unidas III.

Com o término destas obras e a entrega dos empreendimentos, a Companhia estará adicionando aproximadamente 161,2 mil metros quadrados de ÁBL (Área Bruta Locável) ao seu portfólio.

Do ponto de vista estratégico a Companhia concluiu em 22 de novembro de 2011 a associação com o Banco BTG Pactual, através da qual foram aportados ativos imobiliários que totalizaram R\$ 627 milhões.

Na mesma data a Companhia emitiu Bônus de subscrição em favor da Saira-Diamante Empreendimentos Imobiliários S.A., empresa pela qual o Banco BTG Pactual realizou o investimento, na Companhia, assegurando-lhe o direito de subscrever 132.638.307 novas ações ordinárias, as quais serão integralizadas mediante o aporte de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário "FII Desenvolvimento II", no valor de R\$ 519.090. Adicionalmente ao aporte de cotas que serão futuramente integralizadas, a acionista integralizou em moeda corrente R\$ 330.280, valor este registrado como Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC).

Como condição precedente a conclusão da associação com o Banco BTG Pactual, foi concluída em 01 de novembro de 2011 a reorganização societária da Companhia. Basicamente foram segregados do seu portfólio de ativos aqueles que não fizeram parte da transação com o BTG. Estes ativos já haviam sido concentrados em uma única subsidiária (Real Properties S.A.), a qual via redução de capital foi entregue aos acionistas da companhia.

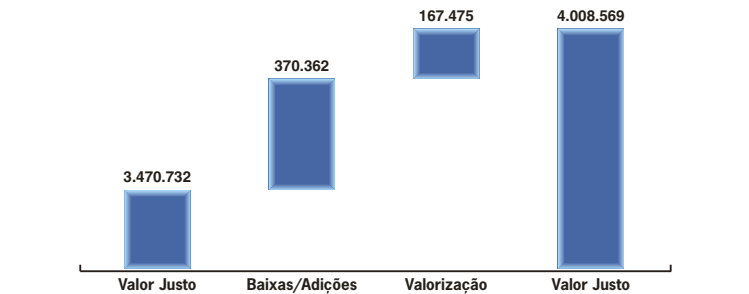
Se considerarmos o efeito combinado do aumento de ABL originado tanto pela entrega das obras em fase final de construção, quanto pelos ativos aportados pelo Banco BTG, o portfólio da Companhia será acrescido em 177,5 mil metros quadrados até o final do primeiro semestre de 2012. Não obstante a finalização da associação com o Banco BTG Pactual S.A., a Companhia, firmou, em 14 de janeiro de 2012, com a BR Properties S.A. e Banco BTG Pactual S.A. o Acordo de Incorporação e Outras Avenças, tendo por objeto a incorporação da One Properties pela BR Properties.

A efetivação da operação está sujeita, às aprovações das assembleias gerais da BR Properties e da One Properties, as quais serão convocadas tão logo determinadas autorizações contratuais sejam formalizadas.

RESUMO DO PORTFÓLIO

Em 31 de dezembro de 2011, a One Properties possuía em seu Portfólio de Ativos 28 empreendimentos, compostos por: 20 empreendimentos em operação de arrendamento mercantil, 6 em construção e 2 terrenos em estoque. Os empreendimentos em operação resultam em um total de 540,7 mil m² de área bruta locável.

Em 31 de dezembro de 2011, pelo critério de valor justo a Companhia possuía um portfólio de R\$ 4.008.569 mil representando um aumento de R\$ 537.837 mil sobre o valor do portfólio em 31 de dezembro de 2010.



Real Properties S.A.

A Companhia foi originada da segregação de parte dos ativos da One Properties S.A. (atual denominação da WTorre Properties S.A.), em consequência do contrato de associação que a mesma celebrou com o Banco BTG Pactual S.A. O contrato previa, como condição precedente a sua conclusão, a reorganização societária da One Properties, na qual os ativos que não fariam parte da associação com o Banco BTG Pactual foram concentrados em uma única subsidiária da One Properties denominada Real Properties S.A. Em 01 de novembro de 2011 foi efetuada a redução de capital da One Properties, com a entrega da Real Properties aos seus acionistas, dando origem a uma nova empresa totalmente independente da One Properties e cujo controlador é a WTorre S.A.

Esta nova companhia nasce com 13 empreendimentos em seu portfólio, equivalentes a R\$ 852.989 em propriedades para investimento. Estes 13 empreendimentos representam aproximadamente um milhão de metros quadrados de propriedades em diferentes estágios de desenvolvimento.

Em 31 de dezembro de 2011, a Real Properties S.A., possuía um Portfólio composto por 13 empreendimentos, sendo um empreendimento em operação de arrendamento mercantil, três em construção, um projeto em desenvolvimento e oito terrenos em estoque.

Em 31 de dezembro de 2011, pelo critério de valor justo a Companhia possuía um portfólio de R\$ 853 mil.

Resumo do Portfólio	Unid.	Valor de Mercado (R\$ milhões)	(%)	Área Bruta Locável (mil m²)	(%)
Complexos Industriais ⁽¹⁾	1	0,0	0,0%	80,8	8,1%
Subtotal Operação	1	0,0	0,0%	80,8	8,1%
Em Construção ⁽²⁾	3	508,8	59,6%	19,7	2,0%
Em Desenvolvimento ⁽³⁾	1	60,0	7,0%	133,6	13,5%
Subtotal sem Terrenos	5	568,8	66,7%	234,1	23,6%
Terrenos ⁽³⁾	8	284,2	33,3%	757,4	76,4%
Total	13	853,0	100,0%	991,5	100,0%

(1) A WTorre PIC possui uma cessão de uso de superfície até 2024, não a propriedade do imóvel.
(2) Valor justo, conforme CPC 28 apurado por fluxo de caixa descontado, exceto Nova Arena.
(3) Valor justo dos terrenos conforme laudo de avaliação independente; ABL refere-se a área total dos terrenos.

DIRETORIA DA WTORRE S.A.

Está composta por três membros com mandatos válidos até a Assembleia Geral Ordinária de 2012, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Membros	Função
Walter Torre Junior	Diretor Presidente
Paulo Remy Gillet Neto	Diretor Vice-Presidente
Silvia Maria Moreira Torre	Diretora

OUTRAS INFORMAÇÕES

A KPMG Auditores Independentes foi contratada pela WTorre S.A. para a prestação de serviços de auditoria externa relacionados aos exames das demonstrações financeiras da Companhia. Informamos que essa empresa de auditoria não prestou, em 2010, serviços não-relacionados à auditoria externa. A política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo da Companhia, quanto à contratação de serviços não-relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente.

São Paulo, 26 de março de 2012

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM DEZEMBRO DE 2011 E 2010

(Em Milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo Circulante	Nota	Controladora		Consolidado	
		2011	2010	2011	2010			2011	2010		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	530	208	19.288	301.429	Fornecedores		3.950	9.635	45.385	62.746
Contas a Receber	5	-	-	36.719	89.539	Empréstimos e financiamentos	14	113.457	40.850	267.128	396.240
Estoque imobiliário	6	-	-	101.858	208.368	Debêntures a Pagar	15	-	-	-	11.180
Ativo não circulante mantido para venda	7	406.182	-	406.182	-	Cédulas de créditos imobiliários	16	-	-	-	9.410
Direitos creditórios	8	-	-	43.036	40.873	Cessão de direitos creditórios	16	-	-	-	10.822
Adiantamentos a fornecedores		377	152	19.742	11.993	Certificado de recebíveis imobiliários	17	-	-	25.921	109.127
Créditos fiscais	9	356	660	21.621	28.143	Obrigações sociais e trabalhistas		172	292	19.680	24.839
Outros Ativos	10	46.639	2.977	74.305	95.169	Obrigações fiscais	19	1.613	1.921	23.237	58.714
Total do ativo circulante		454.084	3.997	722.751	775.514	Adiantamentos de clientes	18	-	-	272.368	98.080
						Provisões para Contingências	22	16.524	10.738	23.427	19.131
Não circulante						Provisão para garantia de obra	23	-	-	8.308	6.561
Realizável a longo prazo						Outros Passivos	21	54.337	52.098	111.404	113.363
Contratos de mútuo	24	85.335	49.263	83.650	46.974	Total do passivo circulante		190.053	115.534	796.858	920.213
Direitos creditórios	8	-	-	203.395	198.251	Não circulante					
Créditos Fiscais	9	-	-	2.558	14.066	Empréstimos e financiamentos	14	308.080	283.382	316.725	1.454.517
Outros Ativos	10	29.411	30.313	101.083	72.099	Cédulas de créditos imobiliários	15	-	-	-	292.931
						Debêntures a Pagar	16	-	-	-	80.001
Investimentos						Cessão de direitos creditórios	16	-	-	-	16.437
Investimentos	11	760.974	925.837	117.919	5.679	Certificado de recebíveis imobiliários	17	-	-	220.904	654.043
Propriedades para Investimentos	12	35.644	23.783	1.207.891	3.639.917	Contratos de mútuo	24	137.977	221.536	28.396	31.000
						Adiantamentos de clientes	18	-	-	-	5.804
Imobilizado						Obrigações fiscais	19	1.577	-	27.846	58.987
						Impostos diferidos	20	63.322	-	260.357	608.421
						Provisões para contingências	22	-	-	965	6.871
						Provisão para garantia de obra	23	-	-	4.021	2.089
						Outros Passivos	21	120.069	5.761	148.252	10.562
						Total do passivo não circulante		631.025	510.679	1.007.466	3.221.663
Intangível líquido						Patrimônio líquido					
Intangível		-	-	1.592	2.802	Capital social	25.a	30	30	30	30
(-) Amortização		-	-	4.360	4.792	Reservas de Capital		6.409	3.105	6.409	3.105
		-	-	(2.768)	(1.990)	Reserva de Lucros					



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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A "Wtorre S.A." é uma sociedade por ações constituída de acordo com as leis brasileiras domiciliada no Brasil, com endereço na Avenida Churci Zaidan, 920, 16º andar, conjunto 161 – Vila Olímpia – São Paulo – SP. As demonstrações financeiras abrangem a Companhia e suas controladas, controladas em conjunto, e investimentos em empresas coligadas (conjuntamente referidas como "o Grupo" e individualmente como "entidades do Grupo"). Para atender os propósitos societários, a Companhia tem por objeto social: i. Incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, locação e administração de bens imóveis, construção de edificações não residenciais ou residenciais;

ii. Execução por empreitada ou sub-empregada de obras de construção civil, reforma ou restauração de edificações de todos os tipos ou de suas partes, prestação de serviços de engenharia civil, construção e reforma de imóveis em geral, comércio e importação de materiais, peças, acessórios, máquinas e equipamentos para construção civil e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário e gestão empresarial;

iii. Promover a securitização de recebíveis imobiliários, em regime fiduciário, sem coobrigação na hipótese de a securitização se referir à empreendimentos imobiliários não desenvolvidos ou por seus veículos controlados;

iv. Exploração em concessões públicas de infraestrutura e a participação em outras sociedades. v. Participação, como sócia, acionista ou cotista, em sociedades, empresariais ou civis, e fundos de investimento imobiliário ("Veículos") constituídos com o objeto social de desenvolver as atividades descritas nas alíneas descritas acima.

Parte das controladas possui contratos de arrendamento mercantil que difere da locação tradicional, em razão do cliente contratar o projeto construtivo de forma que suas necessidades sejam atendidas na sua totalidade.

Em 31 de dezembro de 2011 e 2010, a Companhia possui participações societárias diretas e indiretas em outras subsidiárias consolidadas. Segue abaixo as controladas diretas, bem como os percentuais de participação que a Companhia possui:

Empresas	Participação %	
	2011	2010
Diretas		
Wtorre Engenharia e Construção S.A.	100,00	100,00
WIPR Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00
Wtorre Zeter Terraplanagem Ltda.	53,00	53,00
Wtorre JP Investimentos Ltda.	100,00	99,99
Wtorre SPE III Investimento	100,00	99,99
Wtorre SPE IV Investimentos	100,00	99,99
One Properties S.A.	37,81	75,66
Wtorre SPE II Investimentos S.A.	100,00	100,00
Wtorre Residencial	-	99,99
Rio Ambiental	50,00	50,00
Wtorre Participações	99,90	99,90
Wtorre Brasília Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00
Wtorre SPE V Invest. Imob. Ltda.	99,90	99,90
Wtorre SPE VIII Invest. Imob. Ltda.	99,90	99,90
Wtorre Mineradora Ltda.	99,90	99,90
Wtorre Sondagem e Estudo do Solo Ltda.	0,10	99,99
Wtorre SPE XII Investimentos Imobiliários Ltda.	99,90	99,90
Wtorre SPE XIII Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	99,90
Wtorre SPE XIV Investimentos Imobiliários Ltda.	99,90	99,90
Wtorre SPE X Investimentos Imobiliários Ltda.	99,90	99,90
Wtorre SPE XVI Investimentos Imobiliários Ltda.	99,90	-
Wtorre SPE XVII Investimentos Imobiliários Ltda.	99,90	-
Wtorre SPE XVIII Investimentos Imobiliários Ltda.	99,90	-
Wtorre SPE XXIII Investimentos Imobiliários Ltda.	99,90	-
Wtorre SPE XXIV Investimentos Imobiliários Ltda.	99,90	-
Prabodhan Empreendimentos e Participações Ltda.	50,00	-
Vertico Bauru Empreend. Imobiliário Ltda.	-	50,00
Real Properties S/A	88,57	-
BW Properties S/A	26,61	-
Silver Spring	33,33	25,00
Indiretas		
Paiva Ramos Emp. Imob. S/A	49,96	49,96
Wtorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A	99,98	99,98
Wtorre IBP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
Wtorre DB Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
Wtorre GD Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
Wtorre Techpark Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
Wtorre HF Porto Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
Wtorre RPJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
Wtorre AC Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
Wtorre Alfa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
Wtorre SPE II Desenvolvimento Imobiliários S/A	99,99	99,99
Wtorre CVRIO Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
Wtorre HI – Manaus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
Wtorre São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
Wtorre Cajarum Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00
Wtorre Campten Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00
Wtorre Arenas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
Wtorre HIF – SP Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00
Wtorre XXIX Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,93	99,93
Wtorre HI – Abolição Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00
Wtorre HI – Curitiba Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,94	99,94
Wtorre HFI Recife Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00
Wtorre HI – SP Vila Olímpia Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00
Wtorre XLII Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00
Wtorre XXXVII Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,94	99,94
Wtorre XLIV Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,93	99,93
São Judas Cia Securitizadora S/A	99,90	99,90
Wtorre XLVI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90	99,90
Wtorre XLVII Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90	99,90
Wtorre L Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90	99,90
Cightote Cia. de Inv. e Gestão em Hotelaria Econômica.	79,96	79,96
Wtorre XXXVII Empreendimentos Imob. Ltda.	99,92	99,92
RB Commercial Properties 28 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00
Wtorre Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	50,00

Plano de negócios e liquidez da Companhia

A Administração da Companhia com o intuito de garantir recursos financeiros necessários para honrar suas obrigações, sustentar o desenvolvimento do portfólio dos empreendimentos em construção e adequar o capital circulante líquido negativo apresentado nos Balanços Patrimoniais em 31 de dezembro de 2011 e 2010, efetuou as seguintes ações:

i. Reorganização societária – Real Properties S.A

O processo de associação ao BTG Pactual é um dos planos da Administração para garantir os recursos necessários para o plano de negócios. Entretanto, uma das principais condições precedentes para a conclusão da associação era a segregação de parte do atual portfólio de ativos imobiliários da One Properties S.A. Após a definição dos ativos que seriam segregados, a Companhia iniciou o processo de reorganização societária, o qual foi finalizado em 01 de novembro de 2011, através da efetivação da redução de capital na One Properties e transferência da Real Properties S.A. para Companhia, passando nesta data a ser uma investida direta da Companhia.

ii. Conclusão do contrato de associação com o BTG Pactual

Em 10 de junho de 2011, o Banco BTG Pactual S.A. ("BTGP") e a Companhia, celebraram um Contrato de Associação e Outras Avenças ("Contrato de Associação"), regulando os termos e condições para o aporte de ativos imobiliários e recursos financeiros na One Properties S.A. pelo BTGP e/ou por suas afiliadas, assim como por determinados investidores ("Transação").

Em 22 de novembro de 2011, a Transação foi concluída com a realização de uma Assembleia Geral Extraordinária da Companhia com a presença da maioria dos acionistas, em que foram aprovadas as seguintes matérias relacionadas à associação com o BTG Pactual: i. Emissão de 75.396.333 novas ações integralmente subscritas e integralizadas com aporte de ativos imobiliários pela Saira-Dianna Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Saira"), veículo de investimento do BTGP e investidores, que passou a deter 49,99% do capital total da One Properties S.A., resultando no aumento de capital de R\$ 17.665 e R\$ 609.787 de reservas de capital;

ii. A emissão de Bônus de Subscrição em benefício da Saira, cujo eventual exercício, nos termos estabelecidos, prevê a integralização de ativos imobiliários e recursos financeiros, conferindo o direito de receber 132.638.307 em ações adicionais da One Properties S.A.

a. Plano de desinvestimento

i. Venda de terrenos

Durante o 1º Semestre a Companhia concluiu o processo de alienação para partes não relacionadas dos terrenos localizados na cidade de Manaus, São Gonçalo/RJ e Recife. O resultado total nas alienações dos imóveis foi de R\$ 4.190, sendo que esses terrenos tinham sido adquiridos pela Companhia para o desenvolvimento de projeto "Hotelero", o qual planejava a construção de uma série de hotéis no Brasil.

ii. Alienação dos investimentos na Colômbia

Em 1º de setembro de 2011 foi concluída a alienação para a Terranum S.A.S, da totalidade das ações da Wtorre Colômbia S.A. e Wtorre Colômbia 2 S.A., sociedades domiciliadas e constituídas de acordo com as leis da Colômbia e proprietárias da Torre II e do 20º e 21º andar da Torre I do Edifício Grupo Santander Central Hispano. O valor da venda foi de R\$ 40.102, sendo que o resultado apurado na venda das investidas foi de R\$ 6.691.

b. Acordo de incorporação da One Properties S.A. pela BR Properties S.A

Em continuidade ao Memorando de Entendimentos celebrado em 14 de setembro de 2011 entre a Companhia e o Banco BTG Pactual S.A. com a BR Properties S.A. foram concluídos os processos de diligência da One Properties S.A. e da BR Properties S.A. com isso, foi firmado em 14 de janeiro de 2012 o Acordo de Incorporação e Outras Avenças.

Este acordo prevê a extinção da One Properties, por meio da incorporação pela BR Properties S.A. sobre a totalidade do patrimônio da investida, sendo que será emitido para Companhia o total de 129.813.498 de novas ações ordinárias da BR Properties S.A. A distribuição dessas novas ações para a Companhia será proporcional à sua participação no momento da incorporação, que ocorrerá em 29 de março de 2012.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a. Declaração de conformidade com relação às normas do CPC

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras individuais da controladora foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações – Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pela Conselho Federal de Contabilidade (CFC), referidos como BR GAAP.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 26 de março de 2012, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, os ativos classificados como propriedade para investimentos que foram mensurados a valor justo e os ativos mantidos para venda que são mensurados pelo custo ou valor justo dos dois o menor.

c. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas dos CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

- Valor justo das propriedades para investimentos – Nota explicativa 3.g.ii
- Provisões e contingências – Nota explicativa 3.k
- Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária – Nota explicativa 3.b.ii

e. Combinação de negócios em transações com acionistas
É registrado como transações entre acionistas. Conseqüentemente nenhum ágio é reconhecido como resultado de tais transações.

Ajustes à participação de não-controladores de transações que não envolvem a perda de controle são registrados baseados no percentual de participação nos ativos líquidos da subsidiária.

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS E PRÁTICAS CONTÁBEIS

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, que incluem as demonstrações contábeis das empresas listadas na Nota Explicativa nº1, foram elaboradas em conformidade com as práticas de consolidação e dispositivos legais aplicáveis. Assim sendo, são eliminados os saldos de contas, as receitas e despesas e os lucros não realizados entre Companhias, quando aplicável.

As demonstrações financeiras de controladas e controladas em conjunto (joint venture) são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle, controle compartilhado, se inicia até a data em que o controle, controle compartilhado, deixa de existir. As políticas contábeis de controladas e controladas em conjunto estão alinhadas com as políticas adotadas pelo Grupo.

Quando da perda de controle, o Grupo desreconhece os ativos e passivos da subsidiária, qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a esta subsidiária. Qualquer ganho ou perda originado da perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga subsidiária, então esta participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle. Subseqüentemente, esta participação é mensurada através da utilização da equivalência patrimonial em associadas ou pelo custo ou valor justo, menos custo de venda, dos dois o menor, se classificado como mantido para venda.

b. Instrumentos financeiros

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

Instrumentos financeiros não-derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Atualmente, exceto pelo caixa e aplicações financeiras que são avaliados pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros que a Companhia e suas controladas possuem são os instrumentos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis. Os passivos financeiros que incluem os empréstimos, financiamentos, 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 o Grupo 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 do Grupo. 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

O Grupo 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 o Grupo 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.

b3. Capital social

i. Ações ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

ii. Recompra de ações
Quando o capital reconhecido como patrimônio líquido é recomprado, o valor da remuneração pago, o qual inclui custos diretamente atribuíveis, líquido de quaisquer efeitos tributários, é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido.

c. Resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa, seguindo o regime da competência.

i. Arrendamento mercantil operacional

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

ii. Venda de bens

A receita operacional da venda de bens no curso normal das atividades é medida pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber. A receita operacional é reconhecida quando existe evidência convincente de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes a propriedade dos bens foram transferidos para o comprador, de que for provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a entidade, de que os custos associados e a possível devolução de mercadorias pode ser estimada de maneira confiável, de que não haja envolvimento contínuo com os bens vendidos, e de que o valor da receita operacional possa ser mensurada de maneira confiável. Caso seja provável que descontos serão concedidos e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, então o desconto é reconhecido como uma dedução da receita operacional conforme as vendas são reconhecidas.

O método correto da transferência de riscos e benefícios varia dependendo das condições individuais do contrato de venda.

iii. Serviços de Administração, Gerenciamento de obras e Contratos de Construção Civil

Para os serviços de Administração e Gerenciamento a receita é calculada aplicando-se a taxa contratual negociada, sobre os custos incorridos na obra. Para contratos de construção, seus cálculos são auferidos através das medições físicas, que correspondem à evolução física da obra.

Em existindo uma incerteza significativa na sua realização a receita não é reconhecida.

iv. Incorporação imobiliária

A Administração da Companhia analisou os impactos da Resolução do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) emitida no dia 9 de dezembro de 2010, o qual aprovou a Orientação Técnica OCPQ 04 Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), sendo que nessa análise foram considerados os seguintes aspectos acerca dos contratos de venda:

- O contrato firmado tem força de escritura pública assegurando ao comprador todos os direitos de livre utilização do bem;
- No caso em que o comprador revenda a unidade adquirida, eventuais ganhos por valorização normal ou anormal do imóvel durante a construção beneficiam o comprador, e não a Companhia, sendo que eventuais prejuízos dessa natureza também são só do comprador;
- O contrato firmado assegura ao comprador o direito de dispor de seu patrimônio, tanto seja ele domínio (se houver venda e compra) quanto seja ele direito aquisitivo (se houver promessa de venda e compra);
- Análise e interpretação das legislações e jurisprudências brasileiras no tocante aos direitos do comprador; Diante dos aspectos citados acima, o entendimento da Administração é de que a política de reconhecimento das receitas e custos das transações de venda de unidades imobiliárias em construção deve ser pelo método evolutivo de construção (POC), uma vez que a transferência dos riscos e benefícios ocorre de forma contínua, seguindo os seguintes procedimentos:

- a. O custo incorrido (incluindo o custo do terreno, incorporação, construção e encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- b. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as comissões de vendas, sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos quando superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados no ativo circulante, como contas a receber.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante.

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados, decorrentes das vendas das unidades concluídas dos empreendimentos imobiliários, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

v. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões. Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos. Os ganhos e perdas cambiais são reportados em uma base líquida.

d. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós fixadas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. 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.

e. Investimentos

i. Participações societárias

No balanço patrimonial individual da Companhia, os investimentos em coligadas ou em controladas e em outras sociedades que fazem parte de um mesmo grupo ou estejam sob controle comum são avaliados pelo método da equivalência patrimonial.

ii. Participações societárias no exterior

Os ativos e passivos dos investimentos estrangeiros que tenham moeda funcional diferente da moeda funcional da Companhia (moeda Real), são convertidos pela taxa de câmbio da data de balanço. Os resultados auferidos durante o período são convertidos pela taxa média mensal e as integralizações de capital são registradas pela taxa da data da transação. Os ganhos e as perdas decorrentes das variações desses investimentos no exterior são reconhecidos diretamente no patrimônio líquido na conta de "ajustes patrimoniais" e reconhecidos no resultado quando esses investimentos forem alienados.

iii. Propriedades para investimento

Os imóveis (terreno ou galpão/edifício – ou parte de um edifício/galpão – ou ambos) mantidos pela Companhia para obter rendas por meio de arrendamento mercantil operacional, valorização do capital, ou ambas, são classificados como propriedades para investimento. As propriedades para investimento são classificadas no Ativo Não Circulante no subgrupo Investimentos. Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam 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.

Mensuração das propriedades pelo método do valor justo

Imóveis desenvolvidos e/ou destinados para arrendamento

Imóveis desenvolvidos e/ou destinados para arrendamento foram avaliados pelo valor justo, com base no método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF) elaborado pela Administração, porém, utilizando para o cálculo do valor presente a taxa de desconto seguindo o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) e a taxa de perpetuidade utilizada no mercado. Essas taxas e premissas foram fornecidas por avaliadores externos e especializadas no mercado imobiliário.

As premissas utilizadas para as avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou do arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período de em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre o Grupo e o locatário; e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões do arrendamento ou renovações do arrendamento estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avios, e quando apropriado contra-avios, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzido do montante estimado dos custos para completar a construção.



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

i. Ativos classificados como não circulantes mantidos para venda
Os ativos não circulantes, ou os grupos de ativos classificados como mantidos para venda, sobre os quais existe a expectativa de serem seus valores recuperados primariamente através de transação de venda ao invés do uso contínuo, são classificados como ativos mantidos para venda. Imediatamente antes de serem classificados como ativos mantidos para venda, os ativos, ou componentes de um grupo de ativos classificados como mantidos para venda, são mensurados conforme as políticas contábeis do Grupo. A partir de então, os ativos, ou o grupo de ativos classificados como mantidos para venda, são geralmente medidos pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo decrescido das despesas de venda. As perdas por redução ao valor recuperável apuradas na classificação inicial como mantidos para venda e os ganhos e perdas subsequentemente apurados são reconhecidos no resultado. Os ganhos não são reconhecidos quando excedem qualquer perda cumulativa por redução ao valor recuperável anteriormente reconhecida. Investimentos avaliados por equivalência patrimonial não ficam sujeitos a aplicação do método de equivalência patrimonial quando classificados como mantidos para venda.

j. Passivos circulantes e não circulantes
Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída em futuros pagamentos, esteja disponível, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

De acordo com a política ambiental do Grupo e exigências legais aplicáveis, uma provisão para a recuperação ambiental de uma área com relação à terra contaminada, e a respectiva despesa, é reconhecida quando a terra é contaminada.

k. Benefícios a empregados – Planos de contribuição definida

Um plano de contribuição definida é um plano de benefícios pós-emprego sob o qual uma entidade paga contribuições fixas para uma entidade separada (Fundo de previdência) e não tem nenhuma obrigação legal ou construtiva de pagar valores adicionais. As obrigações por contribuições aos planos de pensão de contribuição definida são reconhecidas como despesas de benefícios a empregados no resultado nos exercícios durante os quais serviços são prestados pelos empregados. Contribuições pagas antecipadamente são reconhecidas como um ativo mediante a condição de que haja o ressarcimento de caixa ou a redução em futuros pagamentos esteja disponível. As contribuições para um plano de contribuição definida cujo vencimento é esperado para 12 meses após o final do período no qual o empregado presta o serviço são descontadas aos seus valores presentes.

l. Imposto de renda e contribuição social

As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação Lucro Real Anual, à alíquota de 15% mais adicional de 10% sobre a parcela excedente a R\$ 240/ano para o Imposto de Renda e 9% para a Contribuição Social, exceto para as Controladas abaixo, que optam pelo Lucro Presumido por Regime de Caixa e Competência, respectivamente:

Empresa	Regime Lucro Presumido	Investida
WTorre Zeter Terraplanagem Ltda.	Competência	Direta
WTorre Alfa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa	Indireta
WTorre GD Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Caixa	Indireta
WTorre HFI Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Competência	Indireta
WTorre XXIX Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Competência	Indireta

No lucro presumido as alíquotas de Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o lucro líquido são de 15% e 9%, respectivamente, sobre uma base reduzida, ou seja, distinta conforme receita correspondente:

Classificação da receita	Percentual presumido
Arrendamento mercantil	32%
Incorporação imobiliária	8% IR a 12% CS
Recetas financeiras	100%

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

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

Na determinação do imposto de renda corrente e diferido a Companhia leva em consideração o impacto de incertezas relativas à posição fiscalis 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 estatísticas e premissas que podem envolver uma série de julgamentos sobre eventos futuros. Novas informações podem ser disponibilizadas o que levariam a Companhia a mudar o seu julgamento quanto a adequação da provisão existente; tais alterações impactarão a despesa com imposto de renda no ano em que forem realizadas.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas reverterem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

m. Operações descontinuadas

Uma operação descontinuada é um componente do negócio do Grupo que representa uma importante linha de negócio individual ou área geográfica de operações que foi alienada ou está mantida para venda, ou que é uma subsidiária adquirida exclusivamente com vistas a revenda. A classificação como uma operação descontinuada ocorre mediante a alienação ou quando a operação atende aos critérios para ser classificada como mantida para venda, se isso ocorrer antes. Quando uma operação é classificada como uma operação descontinuada, a demonstração comparativa de resultado e a demonstração de resultados abrangentes são representadas como se a operação tivesse sido descontinuada desde o início do período comparativo.

n. Determinação do ajuste a valor presente

Os itens sujeitos ao desconto a valor presente são: contas a receber com a One Properties S.A. referente a recompra de ações (Ver Nota Explicativa nº 10.iv). A taxa de desconto utilizada pela administração para o desconto a valor presente para esses itens é de 14%, a qual foi baseada na taxa média de empréstimos que a Companhia possui em aberto. A taxa de juros imputada em uma transação de venda é determinada no momento do registro inicial da transação e não é ajustada posteriormente.

4 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Caixa	24	24	334	390
Bancos	506	184	10.523	8.616
Aplicações Financeiras	–	–	8.431	292.423
Saldo	530	208	19.288	301.429

Esses investimentos financeiros referem-se substancialmente a certificados de depósitos bancários, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com vencimento de curto prazo e alta liquidez, sendo prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

O gerenciamento do Grupo a riscos de crédito, moeda e taxa de juros relacionados a aplicações financeiras é divulgada na Nota Explicativa nº 29.

5 CONTAS A RECEBER

Descrição	Consolidado	
	2011	2010
Arrendamentos a receber (a)	–	49.998
Faturas a receber (b)	17.393	33.303
Direitos de uso – lojas shopping (c)	18.437	6.230
Promitentes compradores de imóveis (d)	889	8
Total	36.719	89.539

a. Arrendamentos a receber

Os saldos de 2010 correspondem aos arrendamentos a receber das investidas da One Properties S.A. (antiga WTorre Properties S.A.). Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.b, como resultado da reorganização societária, parte das ações da controlada One Properties S.A. foram vendidas, e por sua vez, a Companhia deixou de deter o controle sobre a investida, sendo assim, não há saldos de arrendamentos a receber em 31 de dezembro de 2011.

b. Faturas a receber

Referem-se a contas a receber relativas a faturamento por serviços na execução de obras de construção executadas pela WTorre Engenharia e Construção S.A. Em 31 de dezembro, não foram necessárias constituições de provisão para devedores duvidosos.

c. Direitos de uso a receber – Shopping

Representa substancialmente saldos a receber pelo direito de uso do espaço imobiliário. As co-participações são faturadas de acordo com contratos e reconhecidas no resultado conforme o prazo do aluguel do lojaista.

d. Promitentes compradores de imóveis

Refere-se ao contas a receber das unidades vendidas do projeto “Viver Bem Parauapebas”, as quais não possuem chuvas suspensivas.

6 ESTOQUES

Os saldos dos estoques são compostos por:

Descrição	Consolidado	
	2011	2010
Estoque de unidades em construção – Parauapebas (a)	106.675	157.491
(+) Redução ao valor realizável líquido dos estoques (b)	(10.502)	(5.335)
Sub Total – Parauapebas	96.173	152.156
Estoque de terrenos – Projeto Cidade Ocidental (c)	532	48.002
Estoque de terrenos – Projeto Vitor Dumas – RJ	3.463	5.067
Estoque de materiais	–	–
Adiantamentos a fornecedores entrega futura e outros	1.690	209
Outros	5.153	7.678
Sub Total – Diversos	101.858	208.368
Total geral	106.731	208.368

(a) Os imóveis em construção referem-se às unidades imobiliárias dos empreendimentos residenciais registrados na controlada WTorre Engenharia S.A. e estão representados pelos custos dos terrenos acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção e encargos financeiros.

a. Informações financeiras das principais controladas em 31 de dezembro de 2011 e 2010

Investidas	Participação %	Total do Ativo		Total do Passivo		Receita Bruta		Resultado Período		PL	
		2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
WTorre Engenharia	100,00	455.654	229.951	426.545	210.571	263.756	267.126	26.832	33.783	29.109	19.380
WTorre Empreendimentos	50,00	70.757	45.687	46.396	19.313	–	–	7.243	1.325	24.361	26.374
WTorre Zeter	53,00	15.440	3.836	2.919	8.776	32.914	6.729	17.461	(3.894)	12.521	(4.940)
WTorre JP	100,00	27.941	27.273	7.940	7.716	–	–	(82)	739	20.001	19.557
One Properties	37,81	4.491.802	4.202.989	3.693.644	3.262.137	190.828	784.460	153.404	–	79.759	897.179
WTorre Residencial	100,00	–	399.635	–	235.354	–	39.285	–	(12.155)	64.281	–
Rio Ambiental	50,00	23.924	23.452	956	1.204	–	–	–	(226)	22.969	22.248
Pradohnan	50,00	7.947	–	1.869	–	–	–	–	(12)	6.078	–
Real Properties	88,56	1.330.741	–	655.139	–	190.827	–	(19.515)	–	675.601	–
BW Properties	26,61	206.414	–	358	–	–	–	399	–	206.056	–
WTorre Brasília	0,00	112.443	–	16.949	–	4.472	–	6.736	–	95.495	–
Outras	0,00	42	29	118	34	6	5.265	(429)	(108)	(76)	(5)

b. Informações contábeis e participações societárias das controladas e controladas em conjunto

Empresas	Participação Societária %	Patrimônio Líquido das investidas 2011		Saldo dos Investimentos 2011		Provisão Perda nos investimentos	Participação dos Não controladores	Resultado da Equivalência Patrimonial 2011	Saldo dos Investimentos 2010		Resultado da Equivalência Patrimonial 2010
		2011	2010	2011	2010						
Real Properties S.A. (iii)	88,57%	675.601	(19.515)	598.377	–	–	77.224	(17.284)	–	–	–
BW Properties S.A. (iv)	26,61%	205.160	399	54.591	–	–	–	106	–	–	–
WTorre Brasília Empreendimentos Imb. Ltda. (iv)	50,00%	95.495	–	6.736	47.748	–	–	3.368	50,00%	43.658	4.003
WTorre Engenharia e Construção S.A. (v)	100,00%	29.109	26.833	–	–	(4.020)	–	33.452	100,00%	–	121.191
WTorre Empreendimentos Imob	50,00%	24.361	7.243	12.416	–	–	28.928	3.622	50,00%	8.323	662
Rio Ambiental	50,00%	22.969	(226)	11.484	–	–	–	(113)	50,00%	11.124	(145)
WTorre JP	100,00%	20.001	(82)	20.001	–	–	–	(82)	100,00%	19.558	739
WTorre Zeter Terraplanagem Ltda.	53,00%	12.521	17.461	6.636	–	–	5.886	9.254	53,00%	–	(2.064)
Pradohnan Empreendimentos e Participações Ltda.	50,00%	6.078	–	(12)	3.040	–	3.040	(6)	–	–	–
One Properties S.A. (i)	37,81%	–	(153.404)	–	–	–	–	(114.857)	75,67%	678.857	60.350
WTorre Residencial (ii)	100,00%	–	(31.385)	–	–	–	–	(31.385)	100,00%	164.281	(12.155)
Outras	–	(77)	(664)	393	(469)	–	–	(500)	–	26	134
Total	–	1.091.218	(146.516)	754.686	(4.489)	115.078	115.078	(114.425)	925.827	172.716	–

(i) Investida classificada com ativo não circulante mantido para venda conforme mencionado na Nota Explicativa nº 11.f.

(ii) A WTorre Residencial foi incorporada pela investida WTorre Engenharia em novembro de 2011, o resultado com equivalência corresponde a este período.

(iii) Empresa originada da reestruturação societária conforme Nota Explicativa nº 11.e.

(iv) Investida com participação acionária em conjunto com a One Properties S.A. No último trimestre de 2010 a Companhia julgou que apesar da participação acionária ser conjunta, a gestão das operações está sob controle da diretoria da One Properties S.A., sendo assim essa Empresa deixou de ser consolidada proporcionalmente. Em 22 de novembro de 2011, a Companhia e a acionista One Properties S.A. celebraram o acordo de acionistas, o qual reitera o controle da One Properties S.A. sobre a WTorre Brasília Empreendimentos Imobiliários Ltda.

(v) A equivalência patrimonial calculada sobre a investida contempla lucros não realizado entre empresas do grupo.

(vi) A investida BW Properties S.A. (anteriormente denominada WTorre SPX NFE Investimentos Imobiliários Ltda.). A referida investida, em 2011, passou a ser controladora direta da BW 1 Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda. e BW 2 RPJ Empreendimentos Imobiliários Ltda, empresas as quais são responsáveis pela aquisição dos terrenos localizados no Morumbi e Santo Amaro, os quais estão atualmente registrados na WTorre Alfa e WTorre RPJ (investidas diretas da Real Properties S.A.), conforme acordo de acionistas datado em 22 de novembro de 2011. Na mesma data o Banco BTG passou a deter 67,49% da BW Properties S.A.

(b) A Companhia, com base na análise dos custos orçados atualizados versus o valor das vendas realizadas no projeto residencial “Viver Bem Parauapebas”, julgou necessária a constituição de provisão para perdas na realização desses estoques, em virtude dos custos orçados atualizados de determinadas unidades serem superiores ao valor de venda.

(c) O terreno foi transferido para Propriedades para Investimento devido à descontinuidade do projeto inicial, sendo assim o imóvel está mantido para uso futuro correntemente indeterminado.

Garantias e hipotecas concedidas em favor de credores

A Administração da Companhia destinou o terreno, objeto da incorporação imobiliária “Viver Bem Parauapebas – PA” para garantia do Contrato de Crédito Imobiliário junto ao Banco Bradesco S.A., estruturado integralmente para o desenvolvimento do empreendimento residencial.

7 ATIVOS NÃO CIRCULANTES MANTIDOS PARA VENDA

A investida One Properties S.A. está apresentada como um grupo de ativos mantidos para venda, em virtude da previsão de realização em prazo de até 1 ano da classificação nesta categoria, por meio de troca de ações da investida por ações da BR Properties S.A. negociáveis em Bolsa de Valores.

Em continuidade ao Memorando de Entendimentos celebrado em 14 de setembro de 2011 entre a Companhia, One Properties S.A. e o Banco BTG Factual S.A., com a BR Properties S.A., foram concluídos os processos de diligência da One Properties S.A. e da BR Properties S.A., com isso, foi firmado em 14 de janeiro de 2012 o Acordo de Incorporação e Outras Avenças.

Este acordo prevê a extinção da One Properties, por meio da incorporação pela BR Properties S.A. sobre a totalidade do patrimônio da investida, sendo que será emitido aos acionistas da Companhia o total de até 129.813.498 de novas ações ordinárias da BR Properties S.A. A distribuição dessas novas ações para a Companhia serão proporcionais as suas participações no momento da incorporação.

A efetivação da operação está sujeita às aprovações das assembleias gerais da BR Properties S.A. e da Companhia, agendada para ocorrer em 29 de março de 2012.

O valor justo da participação retida após a perda de controle da investida One Properties é de R\$ 406.182 foi calculado com base no valor das operações de compra e venda de ações da One Properties S.A. ocorridas no segundo semestre de 2011.

Na avaliação do valor justo da participação retida pelo valor provável de realização (valor de negociação em Bolsa, das ações da BR Properties S.A. na data da classificação e em 31 de dezembro de 2011), a Companhia não apurou perdas na comparação dos ativos mantidos para venda ao menor entre o seu valor contábil e seu valor justo deduzido dos custos de venda.

Descrição	Valor
Saldo de investimento em outubro de 2011 (participação de 74,71%)	561.070
Alteração no patrimônio da investida (*)	(518.849)
Resultado na variação de participação societária	207.466
Saldo de investimento em novembro 2011 (participação de 37,81%) (A)	249.687
Quantidade de ações remanescentes	57.022
Valor das ações a valor justo	7,12
Saldo do investimento remanescente a Valor Justo (B)	406.182

Resultado do ajuste a valor justo do investimento remanescente mantido para venda (B) – (A)

(*) As alterações decorrem substancialmente de redução de capital por transferência da Real Properties S.A. para a Companhia e aquisições societárias de acionistas não controladores.

8 DIREITOS CREDITÓRIOS

Os direitos creditórios estão registrados na controlada WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e são formados pelo valor presente do fluxo dos direitos creditórios relativos aos recebíveis (alugueis a serem recebidos da Volkswagen do Brasil Ltda. e de seus fornecedores referentes a galpões localizados em São José dos Pinhais – PR) do período iniciado em outubro de 1999 até maio de 2024. Os alugueis são recebidos mensalmente e o residual da variação do IGP/M/FGV é reembolsado anualmente no mês de junho de cada ano.

Descrição	Consolidado			
	2011		2010	
Credor	Encargos Financeiros	Vencimento do Contrato	Circulante	Não Circulante
Volkswagen do Brasil	IGPM – 9,20 % a 12,5% a.a.	17/05/24	43.036	203.395
Saldo	–	–	40.873	198.251
			403.036	203.395

9 CRÉDITOS FISCAIS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Tributos antecipados	–	306	448	1.237
Tributos a compensar	356	354	10.364	24.387
Tributo Diferido – prejuízo fiscal	–	–	2.265	5.857
Tributo Diferido – lucros não realizados	–	–	5.668	6.962
Outros créditos Fiscais	–	–	5.434	3.766
Total	356	660	24.179	42.209
Circulante	356	660	21.621	28.143
Não Circul				



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

Descrição	Consolidado					Ativos investidos					Total em 31/12/2011	
	Total em 31/12/2009	Adições	Baixas	Transferências Contas	Valor justo Ganho/Perda	Outros	Total em 31/12/2010	Adições	Baixas	One e outras		Valor justo Ganho/Perda
Imóveis em construção (i)	1.409.464	473.369	(1.138.860)	(59.735)	413.045	-	1.097.283	563.275	-	(1.188.040)	36.373	508.891
Imóveis (ii)	2.079.618	68.777	(275.293)	59.735	73.913	-	2.006.750	18.575	(94.245)	(1.959.721)	45.525	16.884
Terrenos mantidos para futuro uso correntemente indeterminado (iii)	588.420	52.804	(101.787)	-	46.821	-	586.258	248.644	(150.947)	(35.427)	80.767	729.295
Lucro não realizado	(142.021)	-	-	-	-	-	95.312	(46.709)	7.913	-	-	(38.796)
Eliminação intercompany	(66.363)	-	-	-	-	-	62.698	(3.665)	(4.718)	-	-	(8.383)
Total	3.869.118	594.950	(1.515.940)	-	533.778	-	158.009	3.639.917	838.407	(249.910)	162.665	1.207.891

(i) As adições dos imóveis em construção tratam-se basicamente de gastos com materiais, mão de obra e outros gastos relacionados a construção dos empreendimentos em construção. Os principais empreendimentos registrados nessa rubrica são: Arena Palestra, Cobertura Torre D – JK e Shopping JK Iguaçu.

(ii) A baixa refere-se a cisão parcial ocorrida em setembro de 2011 da empresa WTorre São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda., a qual gerou a transferência do imóvel Vila Daslu para a One Properties S.A., veja maiores detalhes na nota explicativa nº 9 d.

(iii) A adição refere-se ao imóvel localizado na Av. Muntigá – São Paulo, o qual foi recebido da WTorre S.A. via aumento de capital na reestruturação e a transferência de terrenos registrados em estoques, os quais a Companhia pretende manter para valorização. A baixa refere-se à venda do imóvel do Rio de Janeiro e em Recife registrados nas investidas WTorre GD e WTorre HF1 Recife, respectivamente.

b. Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores
A Administração da Companhia destina imóveis concluídos e em construção para garantia de alguns empréstimos e financiamentos obtidos pela Companhia e suas controladas. Dessa forma, apresentamos abaixo todos os imóveis em garantia em 31 de dezembro de 2011:

Natureza da dívida	Empresa	Natureza do ativo	Valor justo (R\$)
Empréstimos e financiamentos	WTorre Alfa	Terreno – Av. Nações Unidas – SP	65.769
	WTorre Cajamar	Terreno – Cajamar – SP	59.977
	WTorre TechPark	Terreno – Barueri – SP	29.116
	WTorre HIF1 Pinheiros	Terreno – Av. Reboças – SP	15.670
	WTorre IBP	Terreno – Duque de Caxias – RJ	40.402
	WTorre JP	Jardim Piratininga	27.914
			238.848

(a) Os imóveis dessas empresas são considerados como garantias complementares, pois os recebíveis futuros advindos dos contratos de locação são as garantias imediatas dos certificados de recebíveis imobiliários.

13 IMOBILIZADO

Imobilizado	Taxas Anuais Depreciação %	2011			2010		
		Imobilizado Bruto	Depreciação Acumulada	Imobilizado Líquido	Imobilizado Bruto	Depreciação Acumulada	Imobilizado Líquido
Móveis e Utensílios	10	52	(8)	44	52	(3)	49
Informática	20	31	(25)	6	31	(18)	12
Imobilizado e importação em andamento		157	-	157	85	-	85
Aeronave	10	26.937	(11.449)	15.488	26.937	(8.755)	18.182
Veículo	20	40	(2)	38	-	-	-
Total		27.217	(11.484)	15.733	27.105	(8.776)	18.328

Imobilizado	Taxas Anuais Depreciação %	2011			2010		
		Imobilizado Bruto	Depreciação Acumulada	Imobilizado Líquido	Imobilizado Bruto	Depreciação Acumulada	Imobilizado Líquido
Terreno		-	-	-	1.122	-	1.122
Edifício	20	20.979	(11.394)	9.585	15.987	(5.100)	10.887
Instalação	10	170	(39)	131	171	(23)	148
Benefetoria Propriedade Terceiro	20	-	-	-	3.740	(3.639)	101
Móveis e Utensílios	10	1.802	(793)	1.009	1.932	(698)	1.234
Equipamentos de Informática	20	3.519	(1.771)	1.748	4.185	(1.317)	2.868
Equipamentos de Comunicação	10	33	(3)	30	-	-	-
Máquinas e Acessórios	10	8.929	(2.470)	6.459	10.803	(1.160)	9.643
Imobilizado e importação em Andamento		844	-	844	85	-	85
Ferramentas e utensílios	20	177	(90)	87	-	-	-
Veículos	20	609	(131)	478	1.906	(228)	1.678
Tratores e Raspadeiras	20	1.226	(119)	1.107	-	-	-
Leasing – Aeronave	10	26.937	(11.449)	15.488	26.937	(8.755)	18.182
Leasing – Veículo	20	1.074	(2)	1.072	-	-	-
Leasing – Informática	10	801	(173)	628	-	-	-
Total		67.100	(28.434)	38.666	66.868	(20.920)	45.948

14 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos estão atualizados até a data do balanço e estão de acordo com as cláusulas de reajustes contratuais e estão representados por:

Tipo de Dívida	Indexador	Juros (a.a.)	Controladora		Consolidado		Vencimento Final	Garantias
			2011	2010	2011	2010		
Não Conversíveis								
IGPM		9,25% a 10,00%	-	-	-	277.062	2018	Cessão fiduciária de contratos de locação e alienação fiduciária de imóveis
CDI +		3,75% a 7,4424% e 125% do CDI	131.276	72.886	187.674	709.845	2015	Aval da WTorre S/A
CDI +		3,50%	284.178	245.974	284.178	245.974	2013	Alienação Fiduciária de Ações da One Properties S.A. de titularidade da WTorre S.A.
IPC		5,24%	-	-	-	63.742	2018	Cessão fiduciária de contratos de locação e alienação fiduciária de imóveis
USD		-	6.048	5.372	6.048	5.372	2012	Sem garantias
Pré-Fixado		12,00%	35	-	10.462	10.966	2013	Aval da WTorre S/A
TR		11,39%	-	-	95.491	121.825	2012	Aval da WTorre S/A
Conversíveis								
CDI + (*)		1,50%	-	-	-	415.971	2013	Sem garantias
Total			421.537	324.232	583.853	1.850.757		
Circulante			113.457	40.850	267.128	396.240		
Não Circulante			308.080	283.382	316.725	1.454.517		

(*) O referido empréstimo está registrado na One Properties S.A., sendo que a Companhia perdeu controle em 2011, vide maiores informações na Nota Explicativa nº 1.b.

a. Vencimentos

Os empréstimos têm o seguinte cronograma de pagamento:

Períodos	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
2012	113.457	267.128	-	-
2013	289.760	298.405	-	-
2014	5.955	5.955	-	-
2015	4.252	4.252	-	-
2016	4.041	4.041	-	-
2017 em diante	4.072	4.072	-	-
Total	421.537	583.853		

Projeto	Instituição financeira	Data de cessão	Encargos financeiros	Próximo vencimento		Último vencimento	
				01/01/2013	01/01/2018	06/05/2025	07/08/2019
WV Resende	Banco Santander S.A.	01/01/2008	9,70% a.a. + IGPM	3.993	19.649	-	-
Vale	RB Capital Sec. S.A.	28/04/2009	10,82% a.a. + IPCA	3.965	28.236	-	-
Procter	RB Capital Sec. S.A.	28/04/2009	11,72% a.a. + IPCA	1.452	17.155	-	-
Petrobrás	RB Capital Sec. S.A.	29/06/2010	11,25% a.a. + IPCA	-	237.650	-	-
Custo de transação				-	(9.759)	-	-
Total				9.410	292.931		

(*) As cédulas de créditos imobiliários estão registradas na One Properties S.A., sendo que a Companhia perdeu controle em 2011, vide maiores informações na Nota Explicativa nº 1.b.

17 CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – 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 ponto 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. Sua composição está representada por:

Projeto	Garantias	Encargos Financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo Vencimento	Último Vencimento	Consolidado 2011		Consolidado 2010	
						Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Audi – PR	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Garantia Flutuante sobre o Patrimônio da Securitizadora.	12,50% + IGPM	17/05/2002	17/01/2012	17/06/2014	26.349	45.366	22.368	67.684
Audi – PR	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Garantia Flutuante sobre o Patrimônio da Securitizadora.	9,2% + IGPM	03/03/2008	17/07/2014	17/06/2024	-	177.331	-	154.515
	Saldos com investidas que foram transferidas em 2011					-	-	88.286	437.901
	Custo de Transação					(428)	(1.793)	(1.527)	(6.058)
Total						25.921	220.904	109.127	654.043

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI desses projetos estão relacionados a WTorre PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a qual foi a única securitizadora que não foi incluída no processo de venda da One Properties S.A., vide informações na Nota Explicativa nº 1.b. As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

Períodos	Valor dos pagamentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários		LEI 11.941 Saldo Remanescente		LEI 11.941 Dívida não Parcelada		PIS		COFINS		Total
	2011	2010	IRPJ	CSLL	Anteriormente	Parcelada	Anteriormente	Parcelada	Anteriormente	Parcelada	Total
2012	26.349	-	-	-	-	-	-	1.093	5.042	17.772	17.772
2013	29.345	-	-	-	-	-	-	13	69	11.170	11.170
2014	22.890	-	-	-	-	-	-	-	-	2.681	2.681
2015	15.481	-	-	-	-	-	-	1.630	7.788	45.229	45.229
2016	16.822	-	-	-	-	-	-	2.736	12.899	76.952	76.952
2017 em diante	138.159	-	-	-	-	-	-	-	-	837	18.888
(*) custos de transação	(2.221)	-	-	-	-	-	-	-	-	1.899	58.063
Total	246.825	-	42.549	16.986	1.782	1.782	1.782	2.736	12.899	76.951	76.951

18 ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os saldos de Adiantamentos de clientes estão representados conforme quadro abaixo:

Descrição	Consolidado	
	2011	2010
Adiantamento de clientes promitentes (e)	4.496	5.804
Adiantamento de clientes para prestação de serviços (d)	75.955	68.281
Adiantamento de clientes – arrendamentos (a)	-	28.879
Adiantamento de clientes – alienação de imóvel (b)	97.702	-
Adiantamento de clientes – alienação de imóvel Torre D e E (c)	94.000	-
Outros	215	920
Total	272.368	103.884
Circulante	272.368	98.080
Não Circulante	-	5.804

(a) Nesta rubrica estão registrados os recebimentos antecipados dos arrendamentos operacionais, sendo que as receitas oriundas desses contratos são apropriadas, de acordo com a Nota Explicativa nº 3.c.i. Os saldos de 2010 são correspondentes as investidas da One Properties S.A., a qual a Companhia perdeu o controle em 2011, veja detalhes na Nota explicativa nº 1.b.

(b) Valores recebidos antecipadamente referente à venda dos terrenos das investidas WTorre RPJ e WTorre Alfa, localizados em Santo Amaro e Morumbi, respectivamente. As referidas vendas possuem cláusulas restritivas, as quais não foram atendidas até 31 de dezembro de 2011.

(c) Recebimento antecipado atrelado a venda das Torres D e E para o Banco BTG, cuja receita será reconhecida apenas quando o habite-se for emitido.

(d) Os saldos são representados por valores recebidos a título de antecipação relativos às obras em andamento. Esses valores serão compensados quando do faturamento originado pelas medições da evolução física da obra.

(e) Valores recebidos referente as vendas com cláusulas restritivas das casas do projeto residencial “Viver Bem Parauapebas”.

19 OBRIGAÇÕES FISCAIS

Os saldos das obrigações fiscais estão representados conforme demonstrativo abaixo:

Composição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Impostos S/ Receita – Pis e Cofins	711	29	3.934	13.367
Impostos S/ Lucro – IRPJ e CSLL	-	1.467	8	19.963
Impostos Retidos	462	357	4.412	7.078
Impostos Parcelados (a)	2.017	-	42.729	76.951
Outros	-	68	-	342
Total	3.190	1.921	51.083	117.701
Circulante	1.613	1.921	23.237	58.714
Não Circulante	1.577	-	27.846	58.987

20 IMPOSTOS DIFERIDOS

Segue composição dos saldos dos impostos diferidos:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Imposto de renda	46.560	191.328	447.340	447.340
Contribuição social	16.762	69.029	161.081	161.081
Total	63.322	260.357	608.421	608.421

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 são: valor justo dos imóveis e a forma de apuração dos impostos correntes oriundos de venda, o qual segue o regime de caixa.



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

23 PROVISÃO PARA GARANTIAS DE OBRAS

As provisões de custos com obras referem-se às estimativas de gastos a incorrer posterior a entrega das obras, sendo que essas provisões foram calculadas com base na análise da média histórica de custos incorridos referentes a garantias prestadas comparados ao custo total das obras encerradas. Dessa forma, foram definidos percentuais para cada setor e segmento de atuação da Companhia, aplicados sobre a produção total das obras concluídas, como estimativa de gastos com reparos e manutenções a incorrer. Para as obras em andamento, a provisão é constituída da mesma forma e ajustada de acordo com o percentual de andamento da obra. Na data do balanço foi constituído o valor total de R\$ 12.329 sendo no circulante – R\$ 8.309 e no não circulante – R\$ 4.021 (2010 – R\$ 4.886, circulante – R\$ 6.561 e não circulante R\$ 2.089). A Administração estima que o prazo de realização desta provisão é no máximo de 5 anos, após a entrega da obra, em razão dos prazos legais.

24 CONTRATOS DE MÚTUOS E OUTRAS OPERAÇÕES DE PARTES RELACIONADAS

Os principais saldos de ativos e passivos de 2011 e 2010, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações com a Companhia com sua controladora, entidades controladas em conjunto, controladas, coligadas, joint ventures e outras partes relacionadas. As operações com partes relacionadas, exceto os contratos de mútuos com as controladas conforme mencionado abaixo, foram pactuados em termos equivalentes aos que prevalecem nas transações com partes independentes.

a. Contratos de mútuos com partes relacionadas

Ativo Circulante	Passivo Circulante	Encargos Financeiros	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
				2011	2010	2011	2010
One Properties		sem juros	Sem vencimento	14.500	14.500	14.500	14.500
	WTorre Engenharia	sem juros	Sem vencimento	4.460	-	4.460	-
Ativo não Circulante		Encargos Financeiros	Vencimentos	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
				2011	2010	2011	2010
WTorre Zeter Terraplenagem Ltda.		sem juros	Sem vencimento	-	4.537	-	-
Créditos com acionistas (i)		6% a.a	Sem vencimento	83.605	43.678	83.605	46.726
Pava Ramos		sem juros	Sem vencimento	1.714	-	-	-
Outros		sem juros	Sem vencimento	16	1.048	45	248
Total				85.335	49.263	83.650	46.974

Passivo não Circulante	Encargos Financeiros	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
			2011	2010	2011	2010
WTorre Brasília	IGPM		647	14.773	647	-
Real Properties	CDI+3% a.a	Sem vencimento	93.307	31.629	-	-
WTorre São Paulo	sem juros	Sem vencimento	10.954	-	-	-
WTorre Engenharia e Construção S.A.	TR	Sem vencimento	-	150.415	-	-
WTorre Zeter Terraplenagem Ltda.	sem juros	Sem vencimento	11.750	-	-	-
WT Desenvolvimentos Imobiliários Ltda.	sem juros	Sem vencimento	6.475	6.476	6.475	6.476
WT NC Patrimonial	sem juros	Sem vencimento	14.844	18.243	14.844	18.243
Inversões Imobiliária PR Ltda.	sem juros	Sem vencimento	-	5.903	5.752	-
Outros	sem juros	Sem vencimento	-	527	529	-
Total			137.977	221.536	28.396	31.000

(i) A Companhia possui contratos de mútuos com os acionistas, sendo que esses instrumentos contemplam a cobrança de juros de 6% a.a, sendo que seus vencimentos não possuem prazo de liquidação e nem índices de atualização do saldo.

Os saldos não contemplam a cobrança de encargos, sendo que seus vencimentos não possuem prazo de liquidação. O valor justo dos mútuos a pagar com as controladas a taxas de mercado é de R\$ 154.614 em 31 de dezembro de 2011 (2010 – R\$ 247.987).

b. Transações com acionistas e empresas relacionadas aos acionistas

Segue abaixo o quadro com as sociedades identificadas como partes relacionadas e que efetuaram transações e operações com a Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2011 e 2010:

Valores disponíveis e a receber	Controladora		Consolidado	
	2011		2010	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Banco Santander S/A (i)	-	1.931	-	39.716
Banco Votorantim S/A (ii)	-	1	-	6
SJ28 Construções	-	-	-	222
WTorre Engenharia e Construção S/A (ii)	-	491	8.323	945
WTorre Zeter	-	-	-	39
Saldo	-	2.423	8.323	40.889

Valores a pagar	Controladora		Consolidado	
	2011		2010	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Banco Santander S/A (i)	-	-	-	27.590
Banco Votorantim S/A (ii)	284.177	245.974	284.177	463.180
WTorre Zeter	-	14	-	-
WTorre Engenharia e Construção S/A (ii)	-	530	-	-
Saldo	284.177	245.974	284.177	503.320

(i) Em razão dos Bancos Santander S.A. e Votorantim S.A. possuírem participação acionária na investidora One Properties S.A., os saldos e as transações bancárias de empréstimos, aplicações e contas correntes bancárias, foram caracterizadas como operações entre partes relacionadas. Em 2011 o Banco Santander S.A. deixou de participar do quadro acionário da investidora; e (ii) A WTorre Engenharia e Construção S.A. é a principal prestadora de serviços de construções dos empreendimentos da Companhia e de suas controladas, sendo que os valores a pagar estão substancialmente registrados na rubrica de adiantamentos a fornecedores (grupo de Propriedades para investimento – subgrupo Imóveis em construção) e fornecedores. No quadro a seguir está demonstrado o volume total de recursos pagos durante o ano pela prestação de serviços de Engenharia para a WTorre Engenharia, empresa de propriedade de determinados acionistas da Companhia.

Serviços com partes relacionadas	Acumulado anual até	
	2011	2010
Custo dos Serviços – WTorre Engenharia e Construção S.A.	151.523	249.342
Custo dos Serviços – WTorre Zeter	26.856	1.137
Custo dos Serviços – SJ 28 Construções (*)	-	5.348
Sub-total	178.379	255.827
Custo dos Serviços – WTorre Engenharia e Construção S.A. (obra estaleiro) (**)	-	177.410
Total	178.379	433.237

(*) Empresa incorporada pela WTorre Engenharia e Construções S.A. em 2010. (**) A empresa WTorre ERG foi alienada em 2010.

c. Honorários da administração

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Dez-11	Dez-10	Dez-11	Dez-10
Remuneração (i)	64	60	780	10.010
(i) Inclui pró-labore mensal e remuneração variável.				

25 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a. Capital social
O capital Social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 30 dividido em 30.000 (trinta mil) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto. As ações, se necessário, serão representadas por Certificados de Múltiplos de Ações, que levarão a assinatura do Diretor Presidente. A transferência das ações operar-se-á por termos lançados em livro próprio da Companhia. i. Posição acionária da Companhia em 31 de dezembro de 2011

Acionista	Participação %	Quantidade de ações
MLP Participações Ltda.	12	3.600
WSPMG Participações Ltda.	88	26.400
	100	30.000

Ajustes de avaliação patrimonial

A reserva para ajustes de avaliação patrimonial inclui:
• Ajustes acumulados de conversão incluem todas as diferenças de moeda estrangeira decorrentes da conversão das demonstrações financeiras de operações no exterior;
• Os valores registrados em ajustes de avaliação patrimonial são reclassificados para o resultado do exercício integral ou parcialmente, quando da alienação dos ativos a que elas se referem.
Reserva de capital
Reserva de ágio na subscrição de novas ações
Representado pela reserva de ágio na subscrição de novas ações emitidas pela Companhia em decorrência do aporte dos sócios por meio de recursos e de ativos. A realização dessa reserva ocorrerá de acordo com os itens descritos no Art. 200 da Lei das S.A.s, e desde que aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral Extraordinária.
b. Reserva de lucros
Reserva legal
A Reserva legal é constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei n. 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.
Reserva de lucros a realizar
Conforme facultado na Lei nº 6.404/76, a Companhia calcula no exercício o montante do dividendo mínimo obrigatório. 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. Os ajustes que ocasionariam lucro realizado no exercício são representados pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial e (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento.
Memória de cálculo para apuração da reserva
Lucro líquido do exercício (2011) 130.791
Constituição de Reserva Legal – 20% capital social 6
Base de cálculo dos dividendos (A) 130.797
Valor Justo (375.823)
Imposto Diferido 63.322
Equivalência 114.425
Lucros não realizados (198.076)
Reserva de lucros a realizar de 2010 (B) 423.374
Total de Reserva de lucros a realizar de 2011 (A + B) 554.171
Baixa parcial de reservas de lucros devidos a realização venda terreno GD/Hi Manaus/H1 Recife (C) (3.550)
Total de Reserva de lucros a realizar de 2011 (A + B + C) 550.621
Lucros Acumulados realizados 6.819
Dividendos obrigatórios (1.704)
Dividendos adicionais propostos (5.115)
c. Dividêndos
Feitas as necessárias anotações dos lucros líquidos apurados no balanço anual deduzir-se-ão:
• 5% (cinco por cento) para constituição de Reserva Legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social;
• Uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de Reservas de Contingências, na forma prevista no art. 195 da Lei das Sociedades por Ações; e
• 25% do lucro líquido ajustado, em conformidade com o disposto no art. 202 da Lei nº 6.404/76, para distribuição, como dividendo obrigatório, aos acionistas.

26 RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

Descrição	Consolidado	
	2011	2010
Arrendamentos	152.898	171.655
Receita com alienação de imóveis	39.300	613.901
Receita de incorporação imobiliária	23.018	4.239
Receita de Serviços	248.384	275.621
Impostos	(33.983)	(46.812)
Total	429.617	1.018.604

27 RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

Despesas Financeiras	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Juros sobre Empréstimos, CRI, Cessão de Créditos e outros	(58.659)	(53.953)	(325.775)	(339.486)
Varição Monetária Passiva sobre Empréstimos, CRI, Cessão de Créditos e outras	(3.856)	144	(63.615)	(137.867)
Diferencial Swap	(373)	(803)	(373)	(803)
Comissões e Despesas Bancárias e outras	(4.528)	(10.376)	(41.407)	(51.198)
Total Despesas Financeiras	(67.416)	(64.988)	(431.170)	(529.354)

Receitas Financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Juros e Variación monetária s/ Aplicações Financeiras, Diretos Creditórios e outros	6.333	5.862	10.628	91.819
Capitalização de encargos financeiros – ativo imobilizado	-	-	9.289	26.958
Outras	-	24	45.082	2.291
Total Receitas Financeiras	6.333	5.886	64.999	121.068
Resultado Financeiro Líquido	(61.083)	(59.102)	(366.171)	(408.286)

28 OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

Outras despesas e receitas operacionais	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Gastos programa parceria longo prazo (a)	(10.867)	(15.323)	(10.867)	(15.323)
Ganhos e perdas em participações Societárias	261.954	-	261.684	8.761
Provisão de multa contratual	-	-	-	(57.167)
Depreciações e amortizações	(2.707)	(2.805)	(5.616)	(6.987)
Ágio sobre aquisição de participação	(81.679)	(6.733)	(81.681)	(39.908)
Deságio sobre aquisição de participação	12.287	-	12.287	-
Resultado de alienação de investimentos	36.197	98.357	42.887	30.932
Prêmio pago a acionistas	(7.000)	-	(7.000)	-
Reembolso de gastos Torre D e E	-	-	26.468	-
Reembolso de sinistro	-	-	5.283	-
Valor justo	168.356	(1.717)	319.162	533.778
Outras receitas e despesas	12.238	2.959	11.939	818
Total	388.779	74.738	574.546	454.904

(a) A Companhia possui um programa de parceria de longo prazo (programa de bônus) para os executivos, o qual foi aprovado pela Administração, sendo que atualmente alguns executivos de determinadas controladas recebem anualmente ações ordinárias da controlada WTorre Properties S.A. O "programa" prevê que, anualmente, cada executivo terá o direito de exercer 20% do total previsto das ações até o final do plano desde que o executivo autorizado seja, na data de aquisição, funcionário ou administrador da Companhia ou das suas controladas.

A Companhia tem a obrigação de recomprar as ações concedidas aos executivos, quando do término do contrato de trabalho, falecimento ou superveniência de oferta pública de ações da Companhia, sendo que estas ações não poderão ser alienadas a terceiros sem anuência prévia da Companhia. Adicionalmente, os usufrutos dos direitos que essas ações poderão vir a gerar serão de propriedade integral da Companhia. Em 31 de dezembro de 2010 foram provisionados na rubrica – "Outros passivos" – os direitos adquiridos dos executivos, relativos ao exercício de 2010, a serem exercidos em 2011, com o título de Programa de parceria de longo prazo no montante de R\$ 9.438 (R\$ 4.075 – 2009).

29 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a. Gerenciamento de risco financeiro

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 – Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos ganhos do Grupo ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno. Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descausamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. Nas operações de emissão de CRI, efetuadas pelas controladas, esse risco é minimizado pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. Os indexadores condicionados aos instrumentos de arrendamento são semelhantes aos utilizados nas operações estruturadas de emissão de CRI. Existem operações de captções a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde, a maior parte do fluxo futuro dos arrendamentos terá os mesmos indexadores das captções, mitigando as possíveis oscilações. O Grupo está sujeito ao risco de moeda nos empréstimos denominados em uma moeda diferente das respectivas moedas funcionais das entidades do Grupo, em sua grande maioria o Real (R\$), mas também em pesos colombianos.

Juros sobre empréstimos são denominados na moeda do empréstimo. Em geral, empréstimos são denominados em moeda equivalente aos fluxos de caixa gerados pelas operações básicas do Grupo, principalmente em Reais, mas também em pesos colombianos e dólares americanos. Isso proporciona uma proteção econômica sem a contratação de derivativos, fazendo com que a contabilidade de hedge não seja aplicada nessas circunstâncias, exceto em casos específicos que a Companhia requiera uma política de conservadorismo e contrate um instrumento financeiro de proteção. Com relação a outros ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira, o Grupo garante que sua exposição líquida é mantida a um nível aceitável, comprando ou vendendo moedas estrangeiras a taxas à vista, quando necessário, para tratar instabilidades de curto prazo.

ii. Risco de crédito – Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com os arrendatários, os que levam a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco, as controladas celebram instrumentos de arrendamento, sem regresso, com empresas de grande porte, além de serem submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica de 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 utilizado no processo de arrendamento. Quanto ao risco de crédito bancário, em 31.12.2011, a Companhia mantém, aplicações financeiras com saldos superiores a R\$10.000 nas seguintes instituições financeiras: Banco Itaú Unibanco S.A., Banco Pine S.A. e Banco Bradesco S.A.;

iii. Risco de liquidez – Risco de liquidez é o risco que o Grupo irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação do Grupo. Nas controladas, esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da controladora, existem operações de captções a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos arrendamentos será lastro para a liquidação dos empréstimos.

iv. Risco operacional – Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura do Grupo e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações do Grupo.

Empresa	Certificados de Recebíveis Imobiliários		Direitos creditórios sobre contratos de arrendamentos								
	Corrente	Não Circulante	Prazo de Locação		2011						
			Início	Término	Vencimento	Parcelas a receber	Valor Parcela	Saldo a Receber	Taxa Contratual	Taxa Mensal	Valor Presente
VW – PR	26.349	45.366	01/05/99	17/05/14	Mensal	29	2.961	85.882	12,50%	0,99%	75.108
VW – PR	-	177.331	17/06/14	17/05/24	Mensal	120	2.961	355.374	9,20%	0,74%	191.743
Custo de transação	(428)	(1.793)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	25.921	220.904	-	-	-	-	441.256	-	-	-	266.851

d. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros
O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, assim como não realizou operações com derivativos financeiros.

Exceto pelos contratos de mútuos mencionados na Nota Explicativa nº 24, 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, demais recebíveis e contratos de mútuo, os quais estão classificados como empréstimos e recebíveis.

iii. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado
Empréstimos e financiamentos, instrumentos de dívida (CRI, CCI, Debêntures e Cessão de direitos) e outras obrigações a pagar estão classificados e registrados ao custo amortizado.

iv. Partes relacionadas
Representam o saldo original da dívida uma vez que os contratos firmados com partes relacionadas não prevêm a incidência de juros ou atualização, bem como não há vencimento estipulado para a referida dívida.

v. Operação de hedge
Operações de hedge são instrumentos financeiros derivativos utilizados para proteger exposições a riscos ou para modificar as características de ativos e passivos financeiros, compromissos firmes não reconhecidos, transações altamente prováveis ou investimentos líquidos em operações no exterior. Para os casos de operações de hedge a Companhia registrou os efeitos de marcação a mercado no resultado nas rubricas de receitas ou despesas financeiras.

e. Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo.

Especificamente quanto à 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



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

Segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente a Consolidado em 31 de dezembro de 2011 e 2010:

	Consolidado 2011				Consolidado 2010			
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros	Total	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros	Total
Ativos								
Custo amortizado								
Duplicatas a receber	36.719	-	-	36.719	89.539	-	-	89.539
Direitos Creditórios	245.431	-	-	245.431	239.124	-	-	239.124
Adiantamentos a Fornecedor	19.742	-	-	19.742	11.993	-	-	11.993
Outros Créditos	175.388	-	-	175.388	167.268	-	-	167.268
Contratos de Mútuo	83.650	-	-	83.650	46.974	-	-	46.974
Valor justo								
Aplicações financeiras	-	-	-	-	-	8.431	-	8.431
Total do ativo	560.930			560.930	554.898	8.431		563.329
Passivos								
Custo amortizado								
Fornecedores	-	-	45.385	45.385	-	-	62.746	62.746
Empréstimos e financiamentos	-	-	830.678	830.678	-	-	3.034.708	3.034.708
Outros Passivos	-	-	258.769	258.769	-	-	123.925	123.925
Contratos de Mútuo	-	-	28.396	28.396	-	-	31.000	31.000
Adiantamentos de clientes	-	-	272.368	272.368	-	-	103.884	103.884
Total do passivo			1.435.596	1.435.596			3.356.263	3.356.263

30 SEGUROS

As controladas possuem seguros contratados em vigor em 31 de dezembro de 2011 considerados suficientes pela administração para a cobertura de seus ativos e riscos operacionais. As premissas de riscos adotadas, dada a natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

31 OPERAÇÃO DESCONTINUADA – ESTALEIRO RIO GRANDE

Em junho de 2010, a Companhia e a controlada WTorre Properties S.A. celebraram, em conjunto com a sua investida WTorre XLIII Desenvolvimento Imobiliário Ltda., um contrato para a alienação da totalidade das ações das subsidiárias WTorre ERG Empreendimentos Navais e Portuários S.A. ("WTorre ERG"), proprietária do empreendimento Estaleiro Rio Grande e da WTorre Oleo e Gás Construções Navais S.A., detentora do direito de exploração da área destinada a expansão do Estaleiro Rio Grande pelo valor total de R\$ 410.000. Com base no CPC 31, a Companhia classificou os efeitos na rubrica "Operação descontinuada" no resultado do período. Segue abaixo a composição dos efeitos nas respectivas rubricas:

Descrição

Descrição	Consolidado 2010
Receita de venda de sucata	2.191
Deduções da receita bruta	(287)
Receita operacional líquida	1.904
Custos operacionais	(1.220)
Resultado bruto	684
Administrativas	(2.674)
Financeiras	(903)
Comerciais	(10.960)
Resultado operacional	(13.853)
Outras despesas/receitas operacionais (i)	858
Resultado do exercício	(12.995)

(i) A Companhia celebrou contrato de compra e venda da participação societária da empresa WTorre ERG, o qual foi concluído no dia 15 de outubro de 2010. Diante desse fato a Administração revisou as

premissas da recuperabilidade do Estaleiro Rio Grande, sendo identificada a provisão ao valor recuperável no montante de R\$ 72.423, o qual foi registrado na rubrica de Outras despesas/receitas operacionais. Adicionalmente, nesta conta também foi registrado o valor da venda da entidade WTorre Oleo e Gás Construções Navais S.A. por montante de R\$ 75.000. Os saldos totais de ativos e passivos referentes a esta subsidiária nas demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2009 totalizava R\$ 932.997 e R\$ 614.631, respectivamente.

32 BENEFÍCIOS A EMPREGADOS – PLANO DE SUPLEMENTAÇÃO DE APOSENTADORIA

Em 2011, a Companhia iniciou a contribuir em nome de seus funcionários com o Plano Gerador de Benefício Livre – PGBL coletivo, estruturado na modalidade de "Contribuição Definida", que é administrado pelo Itaú Vida Previdência e Seguros S.A. As contribuições da Companhia para o plano no período totalizaram R\$ 2.049.

33 EVENTOS SUBSEQÜENTES

Acordo de incorporação da One Properties S.A. pela BR Properties S.A.

Em continuidade ao Memorando de Entendimentos celebrado em 14 de setembro de 2011 entre a Companhia e o Banco BTG Pactual S.A. com a BR Properties S.A. foram concluídos os processos de diligência da One Properties S.A. e da BR Properties S.A. com isso, foi firmado em 14 de janeiro de 2012 o Acordo de Incorporação e Outras Avenças. Sendo que a aprovação da incorporação está agendada para dia 29 de março de 2012.

Este acordo prevê a extinção da One Properties S.A., por meio da incorporação pela BR Properties S.A. sobre a totalidade do patrimônio da investida, sendo que será emitido para Companhia o total de até 129.813.498 de novas ações ordinárias da BR Properties S.A. A distribuição dessas novas ações para a Companhia será proporcional a sua participação no momento da incorporação.

34 QUADRO SUPLEMENTAR

Demonstrações do valor total dos serviços executados sob a responsabilidade da sociedade em 31 de dezembro de 2011 e de 2010.

Descrição	2011	2010
Serviços executados e administrados pela Sociedade (receita operacional bruta)	263.756	267.126
Serviços executados por terceiros e administrados pela Sociedade	740.049	419.313
Valor total dos serviços executados sob a responsabilidade da Sociedade	1.003.805	686.439

A apresentação dos dados é considerada relevante pela Sociedade, visto que a receita bruta deixou de ser o indicador do volume de atividades para grande parte das empresas do setor de construção civil. Devido aos benefícios fiscais e a novas formas de contratação dos serviços de construção muito mais voltados aos chamados "Open Basis Contracts", grande parte dos valores dos materiais e dos serviços subcontratados tem sido faturada diretamente aos proprietários das obras/clientes, restando apenas uma parte do valor das obras para as construtoras faturarem. Por essa razão, estamos apresentando a demonstração do valor total dos serviços prestados como indicadora do volume de atividade total das obras executadas sob responsabilidade financeira, técnica e administrativa da Sociedade.

DIRETORIA

Walter Torre Júnior
Diretor Presidente

Paulo Remy Gillet Neto
Vice-Presidente

CONTADORA

Bruna Ceolin
CRC 1SP124524/O-1

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Diretores da
WTorre S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da WTorre S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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 individuais e consolidadas 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 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 sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da WTorre S.A. em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individuais e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 26 de março de 2012

KPMG
cutting through complexity™
KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

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