



WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. | CNPJ nº 04.370.082/0001-17 | NIRE 35.300.189.311

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,

A administração da WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras com o relatório dos auditores independentes, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2011. As Demonstrações Financeiras são elaboradas de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. O Relatório da Administração deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Financeiras da Companhia.

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

- a. A aquisição de terreno situado na cidade de São Paulo, na Av. Roque Petroni Junior, 1464, objeto da matrícula n.º 164.605 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo-SP;
- b. A construção da sede administrativa e corporativa da Telesp Celular S.A., em conformidade com as especificações estabelecidas em projeto básico e memorial descritivo solicitado e aprovado pela Telesp Celular S.A. (o "Imóvel"), conforme o disposto no Contrato de Construção e Locação de Imóvel, firmado em 21 de dezembro de 2001 com a Telesp Celular S.A., tendo a Telesp Celular Participações S.A. como fiadora ("Contrato de Construção e Locação");
- c. A locação do Imóvel à Telesp Celular, pelo período de 13 (treze) anos, uma vez concluída e aceita a obra;
- d. A securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação ("Créditos");
- e. A emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados nos Créditos; e
- f. A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.

Parágrafo Primeiro – As atividades de engenharia e construção de que trata o Contrato de Construção e Locação de Imóvel referido no item (b) deste artigo serão realizadas por Companhia especializada contratada para tal finalidade.

Parágrafo Segundo – A Companhia não poderá constituir subsidiária nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

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

Conforme Instrumento Particular de Compra e venda de ações e Outras Avenças realizado em 30 de maio de 2006, o controle acionário da empresa passou a ser da Companhia WTorre Empreendimentos S.A., e em 20 de julho de 2006, por incorporação, passou a ser da WTorre Properties S.A., conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Apreciação de Protocolo e Justificação de Incorporação da WTorre Empreendimentos S.A. pela Companhia. Em 22 de novembro de 2011, a atual denominação da WTorre Properties S.A. passou a ser One Properties S.A.

A companhia registrou em 2011 o recebimento do aluguel do único imóvel, registrado na rubrica de Propriedade para Investimentos, cujo cliente é a TELESP Celular, no mês de julho.

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

ÍNDICE	IGP - M
Ano	Acumulado
2010	11,32%
2011	5,10%

A Companhia não contratou ou contratará funcionários, evitando assim, qualquer encargo trabalhista ou previdenciário, ou mesmo investimento em treinamentos específicos, sendo que, a administração da Companhia será exercida pela Diretoria, na forma da Lei e estatuto Social.

A Companhia não realiza e não apresenta planos de realizar investimentos futuros em pesquisa e desenvolvimento de produtos e serviços, bem como de modificar e ou incrementar suas operações em 2012.

Conforme estatuto da Companhia, a distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício, obedece a determinações contidas na Lei nº 6.404/76. Conforme ainda seu estatuto, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

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

	Nota	2011	2010
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	10	13
Adiantamentos a fornecedores		8	5
Créditos fiscais		2	21
Total do ativo circulante		20	39
Não circulante			
Investimentos			
Propriedade para Investimento	5	259.915	236.776
Total do ativo não circulante		259.915	236.776
Total do ativo		259.935	236.815

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota	2011	2010
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		28	13
Certificados de recebíveis imobiliários	6	21.051	19.095
Adiantamentos de clientes	7	13.474	12.402
Outros Passivos		-	1
Obrigações fiscais		146	22
Dividendos a Pagar		939	-
Total do passivo circulante		35.638	31.533
Não circulante			
Certificados de recebíveis imobiliários	6	62.321	74.601
Impostos diferidos	8.a	58.814	50.947
Total do passivo não circulante		121.135	125.548
Patrimônio líquido			
Capital social		1.838	1.312
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		1.325	526
Reserva Legal		367	262
Reserva de Lucros a Realizar		91.968	76.696
Dividendo adicional proposto		7.664	938
Total do patrimônio líquido		103.162	79.734
Total do passivo		259.935	236.815

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

	Capital social	Adiantamento p/ futuro aumento de capital	Reservas de lucros	Lucros Acumulados	Dividendos Adicionais Propostos	Saldo Total
Saldo em 31 de dezembro de 2009	351	961	60.343	60.343	-	61.655
Subscrição Recebida – AFAC	961	(961)	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	526	-	-	-	526
Constituição Reserva de lucros a realizar	-	-	60.343	(60.343)	-	-
Lucro líquido	-	-	-	17.553	-	17.553
Constituição Reserva Legal no exercício	-	-	262	(262)	-	-
Constituição Reserva de lucros a realizar	-	-	16.353	(16.353)	-	-
Dividendos adicionais propostos	-	-	-	(938)	938	-
Saldo em 31 de dezembro de 2010	1.312	526	262	76.696	938	79.734
Subscrição de capital	526	(526)	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	1.325	-	-	-	1.325
Lucro líquido	-	-	-	23.041	-	23.041
Constituição Reserva Legal no exercício	-	-	105	(105)	-	-
Constituição Reserva de lucros a realizar	-	-	15.272	(15.272)	-	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	(938)	(938)
Dividendos adicionais propostos	-	-	-	7.664	(7.664)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2011	1.838	1.325	367	91.968	7.664	103.162

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

1 CONTEXTO OPERACIONAL

A WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (a "Companhia") é uma sociedade anônima com registro na Comissão de Valores Mobiliários – CVM e domiciliada no Brasil. O endereço registrado do escritório da Companhia é Av. Chedid Jafet, nº 222 – Bloco D – 4º andar – São Paulo/SP. Segue abaixo o objeto social da Companhia:

- a. A aquisição de terreno situado na cidade de São Paulo, na Av. Roque Petroni Junior, 1464, objeto da matrícula n.º 164.605 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo – SP;
- b. A construção da sede administrativa e corporativa da Telesp Celular S.A., em conformidade com as especificações estabelecidas em projeto básico e memorial descritivo solicitado e aprovado pela Telesp Celular S.A. (o "Imóvel"), conforme o disposto no Contrato de Construção e Locação de Imóvel, firmado em 21 de dezembro de 2001 com a Telesp Celular S.A., tendo a Telesp Celular Participações S.A. como fiadora ("Contrato de Construção e Locação");
- c. A locação do Imóvel à Telesp Celular, pelo período de 13 anos, uma vez concluída e aceita a obra;
- d. A securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação ("Créditos");
- e. A emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados nos Créditos; e
- f. A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.

Atualmente a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo em decorrência da parcela a curto prazo, bem como toda a dívida dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, terem sido registrados integralmente nas demonstrações financeiras, sendo que os aluguéis a receber que irão gerar o caixa para que a Companhia honre com os seus passivos são registrados mensalmente pelo regime de competência. Dessa forma, em decorrência dos aluguéis e dos CRI's possuírem registros contábeis em períodos distintos, a posição do capital circulante líquido da Companhia sempre será afetada, ocasionando o descasamento contábil entre ativo circulante e passivo circulante na base das demonstrações financeiras, todavia, vale mencionar que a data de vencimento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI é posterior a data do recebimento dos aluguéis.

2 BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 13 de fevereiro de 2012, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção das aplicações financeiras e da propriedade para investimentos, as quais foram mensuradas pelo valor justo.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional para a preparação e a apresentação das demonstrações financeiras da Companhia é o Real. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas Nota 5 – classificação de propriedade para investimento.

As informações sobre incertezas referentes a premissas e estimativas que possam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota 5 – Propriedade para investimento
- Nota 8 – Impostos diferidos

d. Demonstrações do resultado abrangente

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

3 PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras.

a. Resultado

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

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e sobre variações monetárias sobre os contratos de locações, os quais são reconhecidos integralmente no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre CRI's.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta corrente, aplicações financeiras resgatáveis a qualquer prazo e com risco insignificante de alteração de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo por meio do resultado que se equipara ao valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

c. Propriedade para investimento

O imóvel arrendado está classificado no Ativo Não Circulante no subgrupo Investimentos e é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo.

Propriedade para investimento é baixada quando vendida ou quando deixar de ser permanentemente utilizada 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 da propriedade para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do período.

O valor justo foi calculado pela Administração, por meio do método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF), o qual considerou para o cálculo do valor presente a taxa de desconto segundo o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) e a taxa de perpetuidade utilizada no mercado. As taxas e premissas utilizadas para a mensuração do valor justo da propriedade para investimento consideram:

- i) o valor do aluguel da propriedade;
 - ii) o risco de crédito do locatário;
 - iii) e as taxas de desconto e de perpetuidade.
 - iv) espaço não alugado do imóvel (vacância);
- Todas as taxas e premissas utilizadas no cálculo foram fornecidas por avaliadores externos e "experts" no mercado imobiliário.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

CAPITAL SOCIAL

O capital é representado por 1.838.464 ações, sendo 1.838.454 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto e 10 ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Está composto, atualmente, por três membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos por dois anos.

Conselho de Administração

Paulo Eduardo Moreira Torre

Paulo Remy Gillet Neto

Walter Torre Junior

DIRETORIA ADMINISTRATIVA

Está composto, atualmente, por três membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos até a Assembleia Geral Ordinária do ano-calendário 2012.

Diretoria Administrativa

Francisco Geraldo Caçador

Nilton Bertuchi

Roberto Bocchino Ferrari

OUTRAS INFORMAÇÕES

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

São Paulo, 13 de fevereiro de 2012

A Administração

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010

(Em milhares de Reais)

	Nota	2011	2010
Receita líquida	10	25.395	24.057
Resultado Bruto		25.395	24.057
(Despesas) receitas operacionais			
Administrativas	11	(643)	(868)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	5	23.139	24.777
Outras receitas operacionais		3	(14)
Resultado Operacional antes do resultado financeiro		22.499	23.895
Resultado financeiro	12	47.894	47.952
Receitas financeiras		7	3
Despesas financeiras		(15.711)	(21.978)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(15.704)	(21.975)
Imposto de renda e contribuição social		32.190	25.977
Corrente	8.c	(1.282)	-
Diferido	8.c	(7.867)	(8.424)
Resultado do Exercício		23.041	17.553

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA LÍQUIDOS – MÉTODO INDIRETO

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em Milhares de Reais)

	2011	2010
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	23.041	17.553
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao caixa líquido gerado (aplicado) pelas atividades operacionais		
Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	(23.139)	(24.777)
Apropriação de encargos com atividade de financiamento	15.547	21.819
Apropriação de Pagamentos Operacionais Passados	69	74
Imposto diferido	7.867	8.424
Variações nos ativos e passivos	23.385	23.093

Ativos

Aumento de adiantamentos a fornecedores	(3)	(5)
Redução créditos fiscais	19	1.976

Passivos

Aumento de fornecedores	15	4
Aumentos de adiantamentos de clientes	1.072	610
Aumento/Redução de obrigações fiscais	1.280	(1.930)
Aumentos/Reduções de IRPJ e CSLL pago	(1.156)	(388)

Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais

Recursos de acionistas 1.325 526

Liquidações de certificados de recebíveis imobiliários (14.079) (11.468)

Juros pagos de certificados de recebíveis imobiliários (11.861) (12.407)

Caixa líquido (aplicado) nas Atividades de Financiamento (24.615) (23.349)

Aumento/Redução de Caixa e Equivalentes de Caixa (3) 11

Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício 13 2

Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício 10 13

Variação no Exercício (3) 11

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Em Milhares de Reais)

	2011	2010
Receitas		
Receita de arrendamento mercantil	25.876	24.194
Ajuste a Valor Justo	23.139	24.777
49.015	48.971	
Insumos adquiridos de terceiros		
Serviços prestados terceiros	(127)	(700)
Outras despesas operacionais	(437)	(79)
Despesas com amortização dos custos de transação	(69)	(74)
Comissões e despesas bancárias	(164)	(159)
Valor adicionado bruto 48.218		



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

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

Períodos	Valor
2012	21.111
2013	18.320
2014	20.701
2015	23.393
(C) Custos de transação	(153)
Total	83.372

7 ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Foi firmado com a locatária Telesp Celular S.A. em 21 de dezembro de 2001, o Contrato de Construção e Locação de Imóvel, que tem duração de 12 anos. Os valores são acrescidos da variação percentual acumulada do IGPM/FGV.

Projeto	Vencimento		2011	2010
	Antecipado	Jul-12		
Vivo	-	-	13.474	12.402
			<u>13.474</u>	<u>12.402</u>

O saldo refere-se ao arrendamento recebido antecipadamente da VIVO, conforme contrato mencionado acima, em julho de 2011 no valor de R\$ 26.949 (vinte e seis milhões, noventa e quatro e nove mil reais), deduzido da apropriação em resultado. Está sendo apropriado mensalmente no resultado do exercício o valor de R\$ 2.246 (dois milhões e duzentos e quarenta e seis mil reais).

Caso ocorra rescisão do contrato de locação motivada pela VIVO, a mesma deverá pagar à Securitizadora, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do número de anos inteiros faltantes para o término do prazo inicial do contrato de locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente, conforme contrato.

8 IMPOSTOS DIFERIDOS

Os impostos diferidos passivos são oriundos dos ajustes entre os reconhecimentos e critérios contábeis diferentes entre a contabilidade fiscal e a societária. Essa diferença é uma diferença temporária tributável, e a obrigação de pagar o tributo incidente sobre o lucro em períodos futuros é um passivo fiscal diferido. A realização desse passivo decorrerá da alienação desse ativo, com isso, a diferença temporária tributável revertida e a entidade terá lucro tributável.

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

a. Movimentação dos impostos diferidos

Descrição	2011	Movimentação	2010	Movimentação	2009
Imposto de renda	43.245	5.784	37.461	6.194	31.267
Contribuição social	15.569	2.083	13.486	2.230	11.256
Total	58.814	7.867	50.947	8.424	42.523

b. Prejuízos fiscais

Os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais, não foram contabilizados e só serão reconhecidos quando as condições para sua realização se tornarem efetivas.

O total dos prejuízos fiscais acumulados em 31 de dezembro de 2011 é de R\$ 27.037

(R\$ 28.683 em 31 de dezembro de 2010).

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

Descrição	2011	2010
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	32.190	25.978
Ajustes na base de cálculo		
Diferenças permanentes e temporárias líquidas	(26.702)	(26.824)
Base fiscal IRPJ e CSLL	5.488	(848)
(C) Compensação de prejuízos fiscais/base negativa	(1.646)	-
Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL	3.842	(848)
Imposto de renda	(936)	-
Contribuição social s/lucro líquido	(346)	-
Impostos correntes	(1.282)	-
Base do imposto diferido		
Diferenças temporárias	23.138	24.777
Impostos diferidos	(7.867)	(8.424)
Total dos impostos	<u>(9.149)</u>	<u>(8.424)</u>

9 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a. O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2011, é de R\$ 1.838, o qual é representado por 1.838.464 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto, e 10 ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

Acionista	Participação	Quantidade de ações em unidades
One Properties S.A	99,99%	1.838.451
Outros	0,01%	13
	100,00%	1.838.464

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

Durante 2011, a One Properties S.A. (atual denominação da WTorre Properties S.A.) transferiu R\$ 1.325 como aporte para futuro aumento de capital, conforme "Instrumento particular de aporte para futuro aumento de capital" firmado entre as partes, cuja capitalização será submetida a aprovação da Assembleia Geral Extraordinária de 2012.

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

- O aumento de capital da Companhia no valor de R\$ 526 conforme conversão do valor previsto em Contrato de Futuro Aumento de Capital (AFAC), firmado em 2010 pelas partes;
- A distribuição dos dividendos adicionais R\$ 938;
- A constituição da reserva de legal no valor de R\$ 262 e reserva de lucros a realizar no valor de R\$ 31.866. Ainda na referida Assembleia foi alterada a redação do artigo 32 do Estatuto Social, com a inclusão de novo inciso "iii", por conta da vigência a Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e da aplicação das determinações do Comitê de Pronunciamento Contábil, assim, o artigo 32 do Estatuto Social passará a vigorar com a seguinte redação: O exercício social terá duração de 1 (um) ano civil, abrangendo o período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de cada ano, findo o qual serão elaborados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras previstas em lei. No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas na lei, observando-se quanto à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras:
 - 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social;
 - 0,001% (um milésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do art. 202 da Lei nº 6.404/76, alterada pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e
 - Se houver saldo, após as destinações supracitadas, o destino do mesmo será definido em assembleia geral.

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

Reserva de lucros a realizar

Conforme facultado na Lei nº 6.404/76, a Companhia calculou no exercício o montante do dividendo mínimo obrigatório, cujo cálculo está demonstrado abaixo. Nesse cálculo foi considerado se a parcela realizada do lucro líquido do exercício for superior, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no exercício é representado pela parcela que exceder a soma de (i) ganho com valor justo das propriedades para investimento e (ii) imposto diferidos sobre o ganho com valor justo.

Em 31 de dezembro de 2011, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 91.968 e foi determinada como segue:

Lucro líquido do exercício (2011)	R\$ 23.041
Constituição de reserva legal – 5% do lucro líquido (limitado a 20% do Capital)	(105)
Base de cálculo dos dividendos (A)	22.936
Valor justo (23.139)	(23.139)
Imposto diferido	7.867
Lucros não realizados (B)	(15.272)
Base para distribuição de dividendos (A) + (B)	7.664
Dividendos mínimos obrigatório 0,01%	-
Dividendos adicionais propostos	7.664
Reserva de lucros a realizar de 2009 – saldo de Lucros acumulados	76.696
Lucros realizados no exercício	-
Constituição de reserva de lucros a realizar de anos anteriores (C)	76.696
Reserva de lucros a realizar total = (B) + (C)	91.968

10 RECEITA LÍQUIDA

Descrição	2011	2010
Aluguéis	25.876	24.194
Deduções	(481)	(137)
Saldo	25.395	24.057

11 DESPESAS ADMINISTRATIVAS

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

Descrição	2011	2010
Serviços prestados terceiros	(127)	(194)
Despesas legais e outras	(437)	(598)
Despesas com amortização dos custos de transação	(69)	(73)
Impostos e taxas	(10)	(3)
Total	(643)	(868)

12 RESULTADO FINANCEIRO

Os saldos estão representados por:

	2011	2010
Despesas financeiras		
Juros s/ certificados de recebíveis imobiliários	(11.236)	(12.287)
Variação monetária sobre certificados de recebíveis imobiliários	(4.311)	(9.532)
Outras	(164)	(159)
Total despesas financeiras	<u>(15.711)</u>	<u>(21.978)</u>
Recetas financeiras		
Variação monetária ativa	7	3
Total receitas financeiras	<u>7</u>	<u>3</u>
Resultado financeiro líquido	(15.704)	(21.975)

Projeto	Passivos – Certificados de Recebíveis Imobiliários		Período de locação		Vencimento Anual	Parcela a receber	Arrendamentos a Receber			Valor presente	
	31/12/2011		Início	Término			Taxa contratual	Taxa Mensal	Valor		
	Circulante	Não circulante									
Telesp Celular	21.111	62.414	01/07/2003	30/06/2016	-	4	27.631	110.524	13,00%	1,02%	92.874
Custo de transação	(60)	(93)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	<u>21.051</u>	<u>62.321</u>	-	-	-	-	<u>27.631</u>	<u>110.524</u>	-	-	<u>92.874</u>

d. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

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

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito, que na inexistência de um mercado ativo, não permitem que estes valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

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

Estão classificadas neste grupo as operações de caixa e equivalentes de caixa, os quais incluem as aplicações financeiras mantidas para administração do caixa corrente da Companhia. Os valores contabilizados estão registrados pelo seu valor justo, os quais são equivalentes ao custo atualizado e aproximam-se dos valores esperados de realização.

ii. Empréstimos e recebíveis

Os demais ativos financeiros incluem arrendamentos a receber e demais recebíveis, os quais estão classificados como empréstimos e recebíveis.

iii. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Empréstimos e financiamentos, instrumentos de dívida e outras obrigações a pagar estão classificados e registrados ao custo amortizado.

e. Categoria dos instrumentos financeiros

Ativos	2011			2010		
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros Total	Empréstimos e recebíveis	Valor justo no resultado	Passivos financeiros Total
Custo amortizado						
Adiantamentos	8	-	8	5	-	5
Valor justo						
Aplicações financeiras	-	2	2	-	-	-
Total do ativo	<u>8</u>	<u>2</u>	<u>10</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>5</u>
Passivos						
Custo amortizado						
Fornecedores	-	-	28	-	-	13
Certificados de recebíveis imobiliários	-	-	83.372	-	-	93.696
Adiantamentos de clientes	-	-	13.474	-	-	12.402
Dividendos a pagar	-	-	939	-	-	-
Total do passivo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>97.813</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>106.112</u>

f. 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 em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração;

A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

Nível 1 – Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

Nível 2 – Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e

Nível 3 – Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Descrição	Nível da hierarquia	dez-11	dez-10
Ativos			
Ativos financeiros:			
Ativo Financeiro mensurado pelo valor justo por meio do Resultado	2	2	-

13 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a. Gerenciamento de riscos

A administração da Companhia adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real.

i. **Risco de mercado** – Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descaimento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco é minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. Os indexadores condicionados nos instrumentos de arrendamento são semelhantes aos utilizados nas operações estruturadas de emissão de CRI.ii. **Risco de crédito** – Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com os arrendatários, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco, a Companhia celebra instrumentos de arrendamentos com empresas de grande porte, além de serem submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os instrumentos de arrendamento estão garantidos por possibilidade de alienação do imóvel arrendado.iii. **Risco de liquidez** – Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.iv. **Pré-pagamentos** – O risco derivado dos pré-pagamentos por parte dos devedores dos créditos securitizados, comum nas operações de securitização, é neutralizado na Companhia pela disposição inserida nos títulos emitidos que lhe permite pré-pagar os títulos emitidos na proporção das antecipações efetuadas pelos devedores dos recebíveis utilizados como lastro.

b. Análise de sensibilidade

Em atenção ao disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia confirma não estar exposta a instrumentos financeiros não evidenciados nas suas demonstrações financeiras.

Nesse sentido, os instrumentos financeiros representados pelos CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos às condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da securitizadora.

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

c. Demonstrativo de cálculo a valor presente dos arrendamentos a receber versus CRI

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

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

DIRETORIA

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

CONTADORA

Bruna Ceolin CRC 1SP124524/O-1

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da

WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com

o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da WTorre TC Securitizadora de Créditos

Imobiliários 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, a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, elaborada 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, 13 de fevereiro de 2012

KPMG
cutting through complexity™
KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador
CRC 1SP199028/O-1